

Développer l'offre en logements locatifs sociaux

Comment se prend la décision de construire, et comment se décide un programme, pour quels publics ?

absise | les bailleurs sociaux
de l'Isère

AMI ■ 04-11-2010 ■ ACTIS / DDP



Plan

- 1 / ABSISE
- 2 / La construction de logement sociaux : une responsabilité partagée
- 3 / L'intervention du bailleur social dans la conduite du projet
- 4 / Le programme : caractéristiques, loyer, charge, investissements
- 5 / Le montage et l'équilibre financier

Absise, qui sommes-nous ?

- ❑ Association de 9 bailleurs de l'Isère : ACTIS, SDH, Opac 38, Advivo, Pluralis (SHA), SCIC Habitat R.A., LPV, Grenoble habitat et ADOMA
- ❑ Créée en 1992
- ❑ 70 000 logements familiaux gérés
- ❑ 5 330 chambres en foyers logements gérées
- ❑ 167 637 personnes logées

OBJECTIFS :

Construire une parole collective inter-bailleurs dans un esprit de partenariat avec l'ensemble des acteurs de la politique du logement

- **Partager et mutualiser les expériences**
- **Rendre visible l'action des bailleurs sociaux**

Chiffres clés : Production réhabilitation

(données 2008)



- **1 098 logements financés** et près de 2 000 logements financés en 2009
- **1 158 logements mis en chantier**
- **1 227 logements livrés**
- **215 logements démolis**
- **900 euros investis par logement en maintenance et réhabilitation**
- **233 millions d'euros de marchés passés en Isère.**

Chiffres clés de la Gestion sociale

(données 2008)



- **72,4 % des ménages entrés dans le parc Hlm depuis 2005 ont des ressources inférieures à 60 % des plafonds de ressources :**
soit 2100 € nets/mois pour un couple avec deux enfants
- **33 % des ménages entrés dans le parc Hlm depuis 2005 ont des ressources inférieures à 20 % des plafonds de ressources :**
soit 700 € nets/mois pour un couple avec deux enfants
- **8 193 logements attribués**
- **2,15 % de logements vacants**
- **9,63 % de rotation sur l'ensemble du parc**

Production de lgts sociaux : une responsabilité partagée

Côté Commune

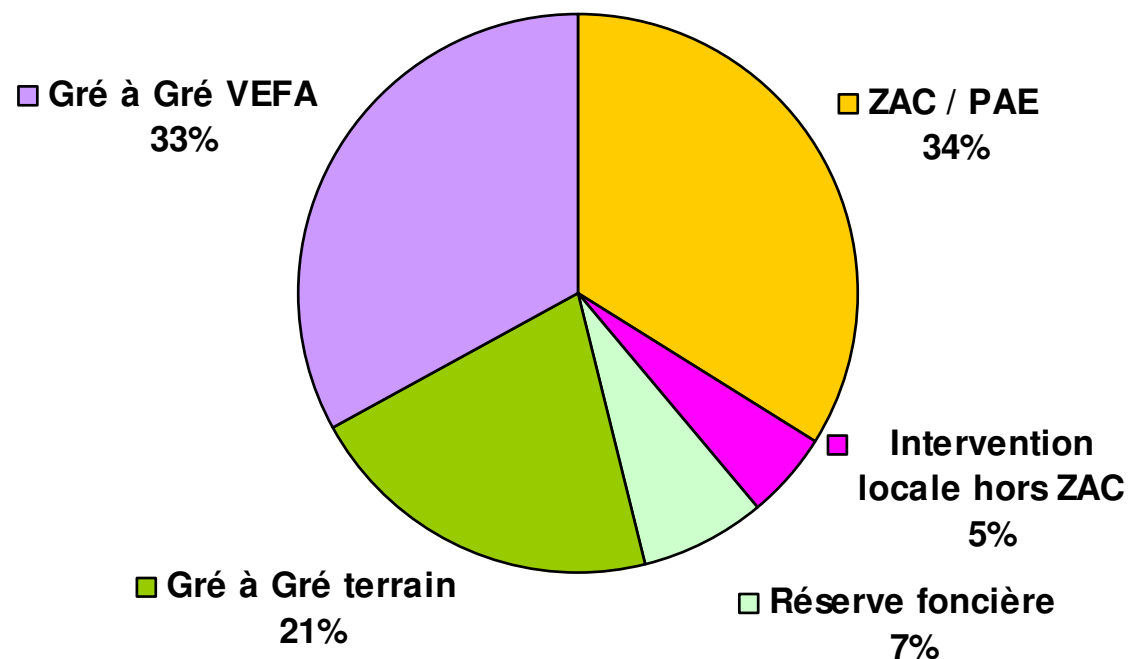
- Volonté politique forte
- Anticipation dans l'aménagement de la ville : réserves foncières
- Utilisation d'outils adaptés : PLU, Préemption, bonus COS, ...
- Apport de terrains et/ou d'aide à l'équilibre financier.

Côté Bailleur

- Elaboration d'un programme adapté
- Développement des études en concertations avec la Commune
- Assistance à l'information des riverains
- Mobilisation des aides auprès des partenaires
- Réalisation des travaux
- Attribution en concertation
- Gestion de proximité performante

Le foncier : quelles origines (Source ARRA - 2007)

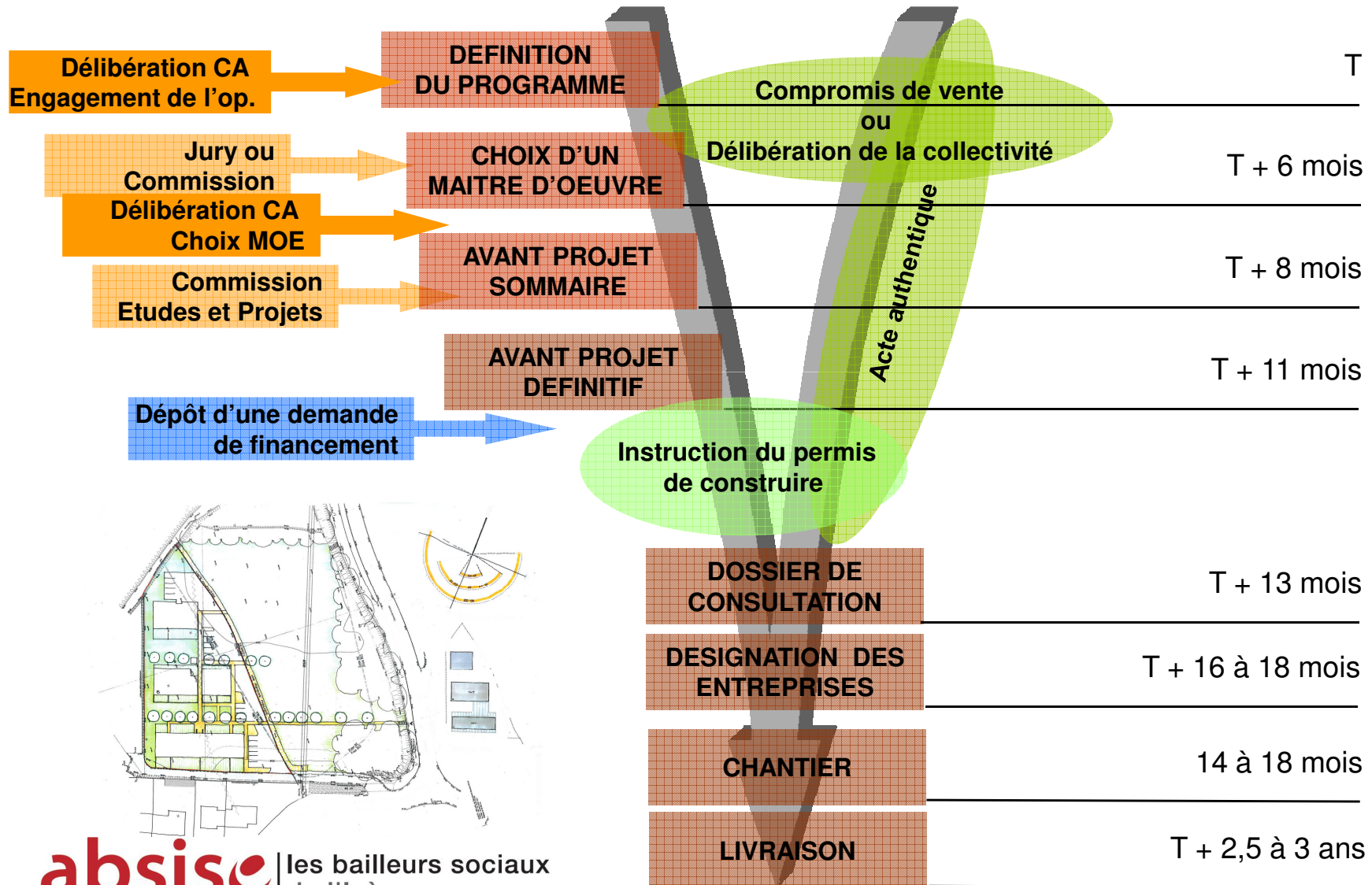
Projets bailleurs METRO
en % de lgts



Le projet : avec qui ?

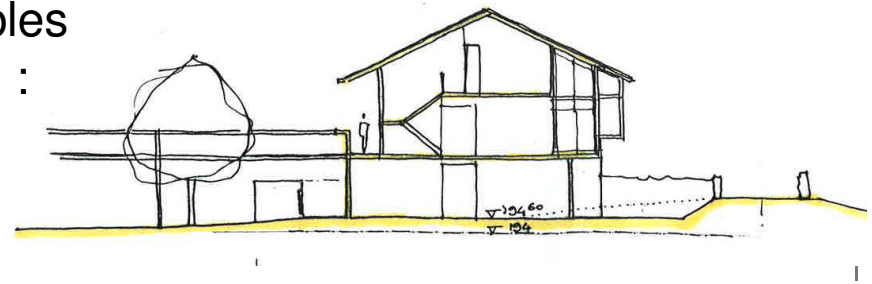
- **Intervention des bailleurs en fonction de leur axe de développement**
- **Deux modes d'intervention en fonction de la taille de l'opération :**
 - ▶ ≤ 9 lgts : choix direct ou appel à candidature sans remise de prestation
 - ▶ > 9 lgts : appel à projet possible sur la base d'un cahier des charges précis :
 - niveau de rendu
 - critères de choix
 - données techniques : PLU, PPRN, Qualité du sous sol, réseaux, qualité du bâti le cas échéant (AA), desserte en transport en commun, etc
 - données projets : Granulométrie, qualité environnementale, population visée, ...

De l'opportunité..... à la livraison



Un programme adapté

- ▶ La nature des logements : individuels, collectifs, collectifs intermédiaires, avec ou sans ascenseur
- ▶ La granulométrie : proportion de T2, T3, T4 et T5 en lien étroit avec la demande de la ville
- ▶ Les surfaces des logements, des balcons et celliers
- ▶ Le stationnement des véhicules et vélos
- ▶ La performance énergétique :
 - labels (THPE, BBC) et référentiel QEB Région
 - certification (Habitat et Environnement)
 - optimisation des apports solaires : orientation, baies vitrées (plan masse!)
 - principes constructifs : ossature bois, structure des balcons
 - utilisation des énergies renouvelables
- ▶ Les autres objectifs environnementaux :
 - gestion des eaux pluviales
 - chantier à faibles nuisances
 -



... qui induit le niveau : Loyer + charges

- ❑ La nature du financement
 - ▶ PLUS ou PLAI (voire PLS)

- ❑ La taille du logement

- ▶

		Si cellier intérieur au logement et si balcon	Si cellier extérieur au logement et si balcon
	Surfaces minimales	Surfaces habitables souhaitées	Surfaces habitables souhaitées
T2	46 m ²	48 à 50 m ²	47 à 49 m ²
T3	60 m ²	62 à 65 m ²	61 à 64 m ²
T4	73 m ²	75 à 79 m ²	74 à 78 m ²
T5	88 m ²	90 à 95 m ²	89 à 94 m ²




- ❑ La qualité de la construction
 - ▶ Performance énergétique
 - ▶ Présence d'un ascenseur
- ❑ Les services apportées
 - ▶ Nettoyages
 - ▶ Entretien divers

Un loyer différent selon la zone 2 ou 3

$$\text{LOYER} = \text{LOYER DE BASE} + \text{MAJORATIONS}$$

LOYER DE BASE

Secteur locatif social (en €/m² de surface utile)

	Zone 2	Zone 3	
			- 7%
			
	Zone 2	Zone 3	
PLAI	4,65	4,32	 - 11%
PLUS	5,24	4,86	
PLS	8.20	7,86	 + 61 %

Valeur au 1/01/2010

Exemple de loyer de base

Logement Type 3 surface utile 68 m²

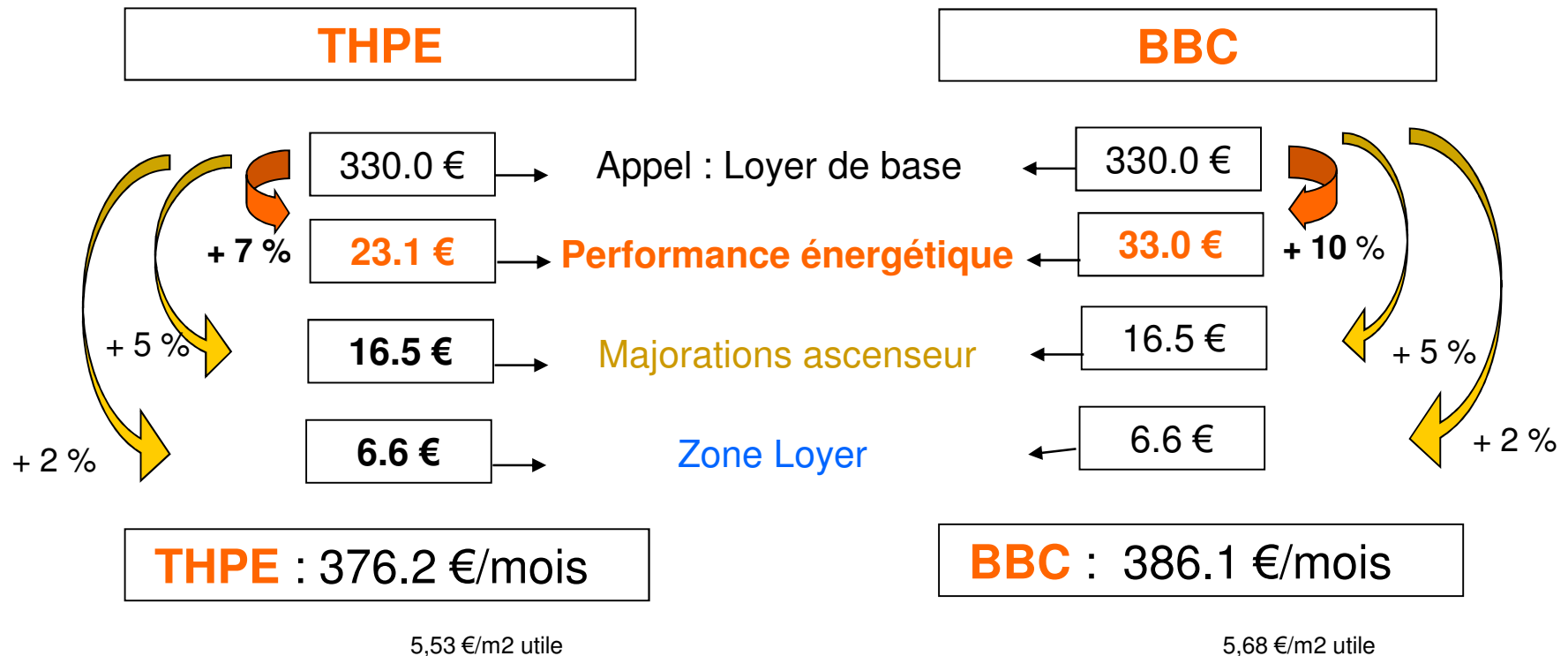
	Zone 2	Zone 3
PLAI	316 €	294 €
PLUS	356 €	330 €
PLS	558 €	483 €



Exemple de loyer d'un logt T3 financé en P.L.U.S.

(68 m2 utile en zone 3 priorité 2)

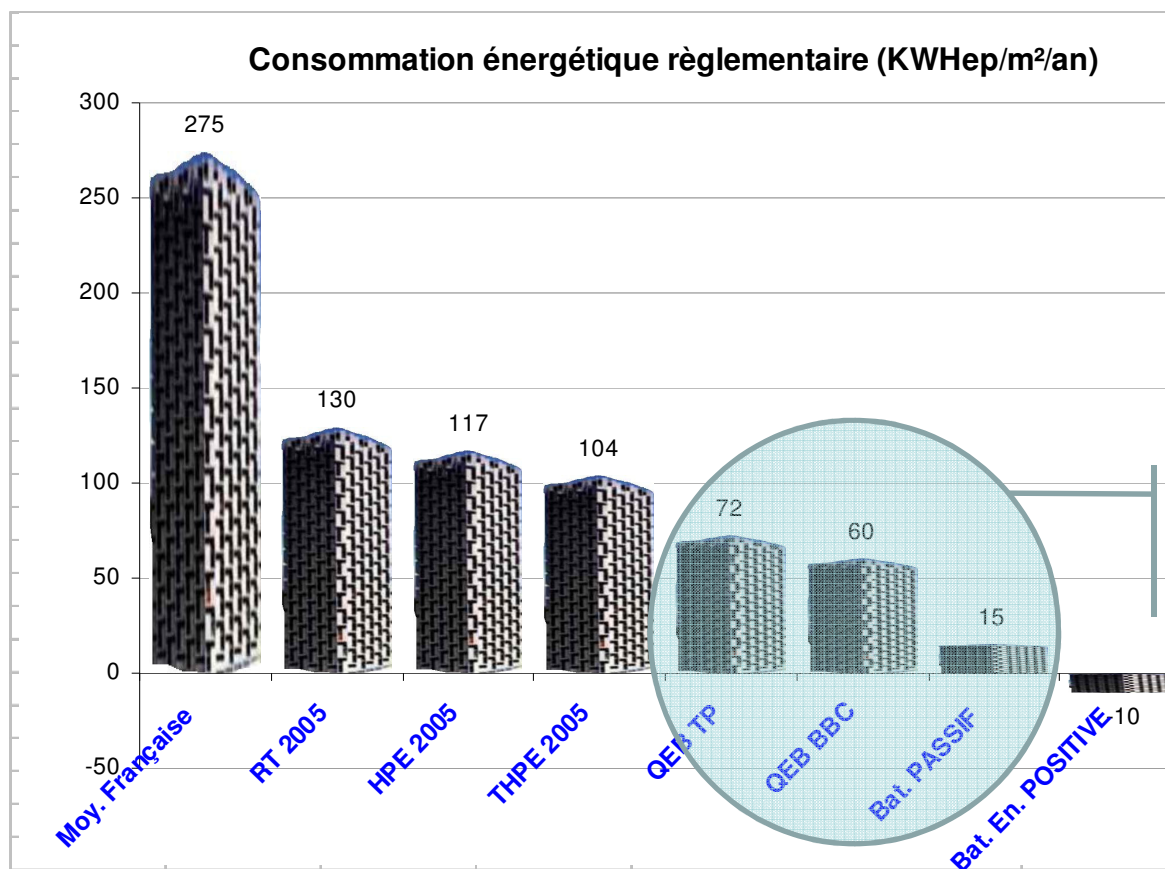
LOYER = LOYER DE BASE + MAJORATIONS



le financement adapté au public visé : le PLAI

- ❑ Issue du Plan d'Action pour le logement des personnes Défavorisé en Isère
 - ▶ Arrêté par l'Etat et le CGI
 - ▶ Approuvé par, l'AMI,
- ❑ Conditions d'accès, au moins une des caractéristiques suivantes :
 - ▶ être isolé sans enfants
 - ▶ être âgé de moins de 26 ans
 - ▶ être demandeur d'emploi, en emploi aidé, en CDD ou CNE
 - ▶ avoir déposé une demande de logement social de + de 2 ans
 - ▶ être dans une situation suivante motivant la demande de logement :
 - sans logement (SDF, sortie d'hébergement)
 - dans un logement trop cher ou trop petit
 - dans un logement déclaré insalubre
 - dans un logement non adapté (handicap, santé, ...)
- ❑ Deux types
 - ▶ PLAI Insertion : ménage à la problématique d'insertion forte
 - ▶ PLAI Précarité : ménage dont la problématique financière est déclencheur d'autres difficultés

Des charge réduites : vers une performance énergétique élevée

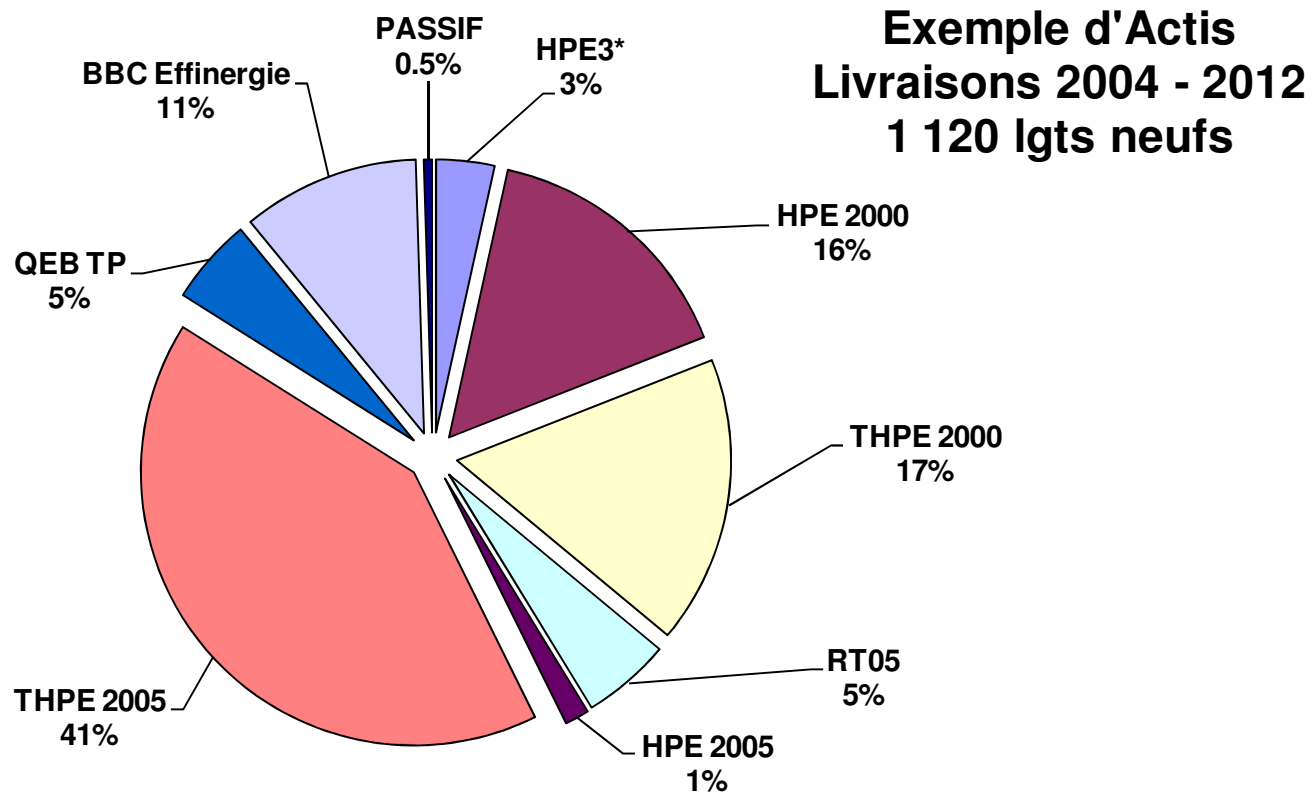


Consommation énergétique des bâtiments en énergie primaire : Chauffage/ rafraîchissement/ECS/ventilation et éclairage

Bat. PASSIF : chauffage uniquement

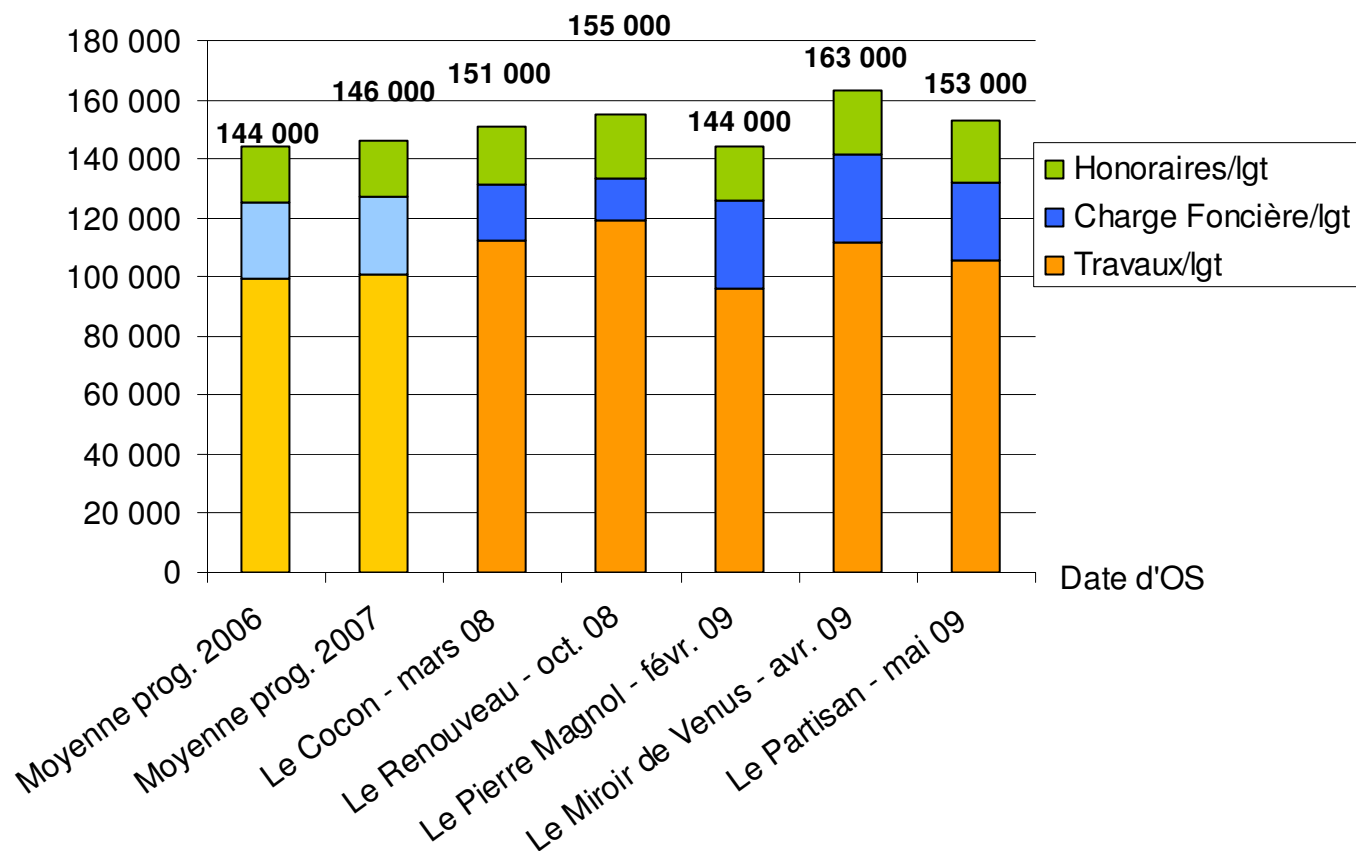
Performances cibles depuis 2008

Les bailleurs sociaux sont historiquement à la pointe de l'efficacité énergétique



Prix d'un logement neuf — € TDC (5,5%)

maîtrise d'ouvrage Actis

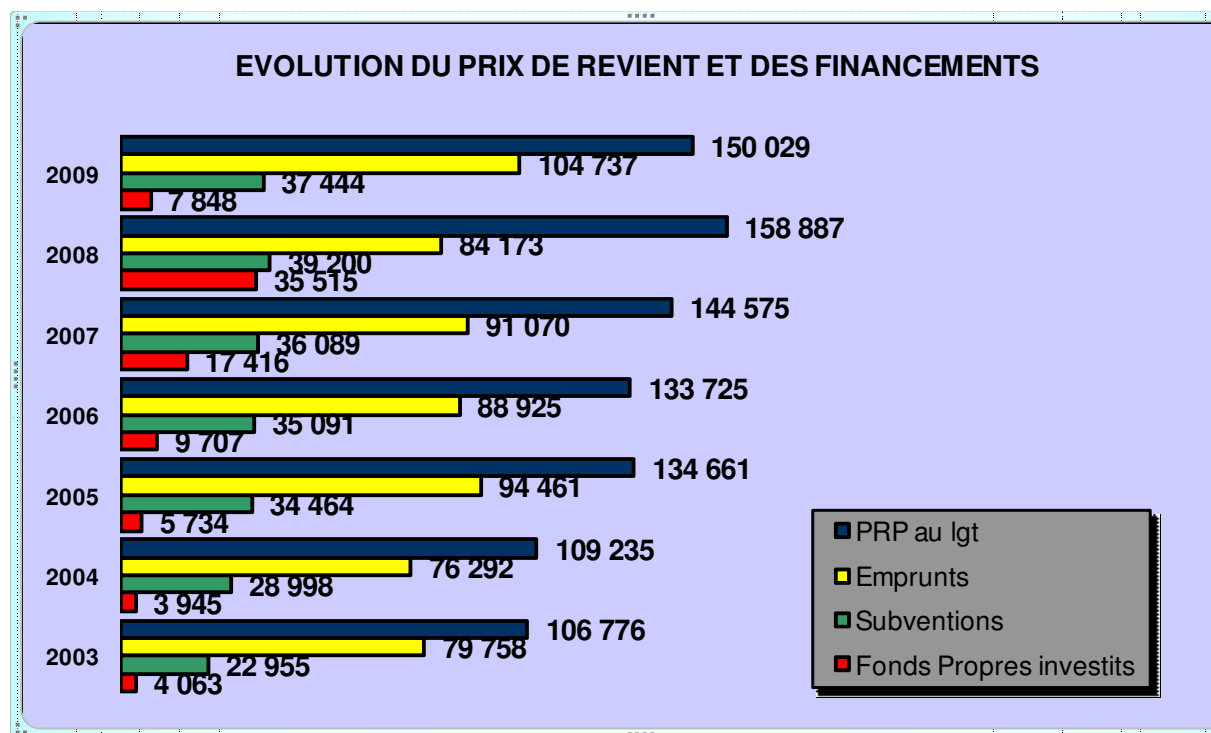


Moyenne bailleurs METRO 2007 (source ARRA) : 139 000 € dont 103 000 € de travaux

Un montage financier complexe

- ❑ Trois principales sources de financement :
 - ▶ Subventions (25 à 35%)
 - ▶ Prêts (50 à 55%)
 - ▶ Fonds propres (5 à 25%)
- ❑ De multiples partenaires :
 - ▶ Etat,
 - ▶ Région, Département, CC, Commune
 - ▶ Réservataires
- ❑ Des prêts nombreux :
 - ▶ PLUS, PLAI, PLUS CD
 - ▶ PLUS et PLAI sur le Foncier
 - ▶ PRU
- ❑ Des services instructeurs selon les financements et la localisations :
 - ▶ DDT
 - ▶ Collectivités délégataires

Un équilibre financier difficile à atteindre



► **Un montage qui se réalise dans un contexte mouvant :**

- l'incertitude sur l'évolution du taux du livret A
- des règles qui évoluent souvent
- l'appel à projet se substitue de plus en plus au droit commun
-

La construction de logement sociaux s'inscrit dans un partenariat fort entre la commune et l'organisme HLM



AMI ■ 04-11-2010 ■ ACTIS / DDP