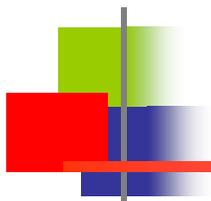




L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT
DES *Pays de la Loire*

PROCESSUS DE PRODUCTION DE L'OFFRE LOCATIVE SOCIALE SOUS L'ANGLE DU DEVELOPPEMENT DURABLE



Commission de Développement de l'offre
locative sociale du CRH des Pays de la Loire

Première réunion du 27 février 2009



Pour une culture partagée entre acteurs locaux de l'habitat

A partir d'une **présentation des différentes étapes du processus** concourant à développer une offre de logements locatifs sociaux, il s'agit de :

- Mieux cerner les réalités et contraintes de la production du logement social en lien avec les exigences du développement durable
- Mettre en évidence les enjeux pour chacun des partenaires.
- Pouvoir échanger de l'information et aboutir à une culture partagée

Dans la perspective de construire et/ou d'adapter en partenariat des politiques locales de l'habitat bien ciblées et d'optimiser les conditions de leur mise en œuvre.

Les principaux enjeux du développement d'un habitat durable

- **Contribuer au respect des engagements nouveaux à l'occasion du montage d'opération :**
 - Maîtriser l'étalement urbain
 - Lutter contre le changement climatique en réduisant les émissions de gaz à effet de serre
 - Contribuer au développement des énergies renouvelables
 - Anticiper et responsabiliser les différents acteurs
- **Rechercher une plus-value environnementale et énergétique à travers le montage d'opérations :**
 - Maîtrise des déplacements motorisés,
 - Gestion raisonnée des ressources en eau et des déchets,
 - Amélioration de l'ambiance sonore,
 - Diversification de l'offre énergétique
 - Maîtrise de la consommation énergétique

**En lien avec les exigences réglementaires :
Loi SRU, LOADDT, Loi Habitat et Urbanisme, RT 2005, Grenelle de l'Environnement...**



Enjeux du montage d'opérations à travers le prisme du développement durable

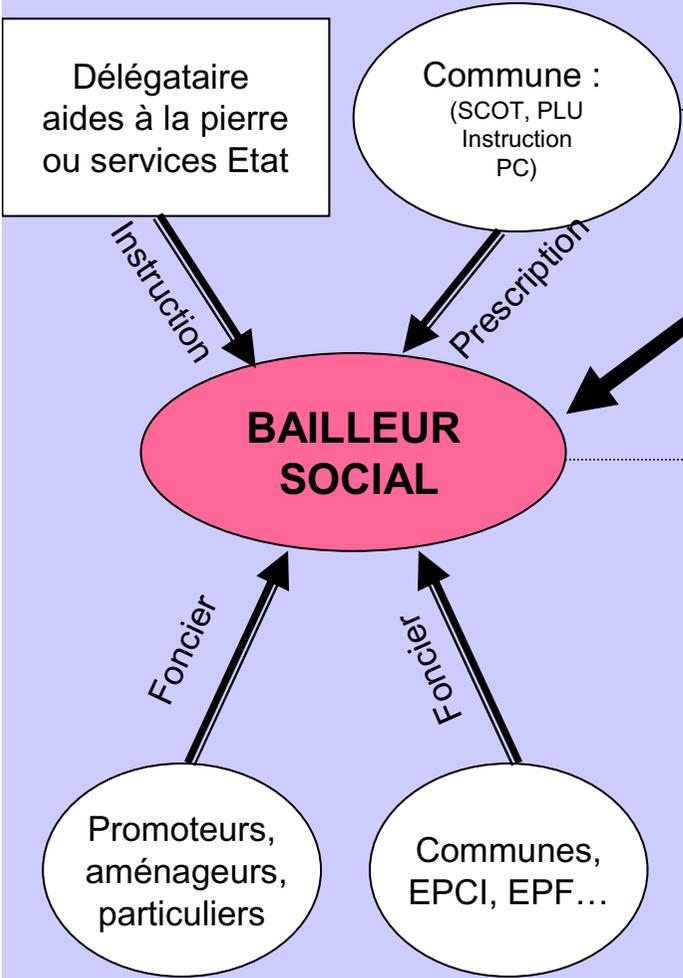
- **La nécessité d'une implication conjointe de tous les acteurs de l'habitat**
- **Un engagement fort de la maîtrise d'ouvrage : passage d'une obligation de moyens à une obligation de résultats.**
- **Une interaction quasi permanente entre les différents acteurs - y compris les habitants - pour faire émerger les meilleures solutions.**
- **Le développement et la diffusion de nouvelles compétences dans les différentes organisations.**

Principaux objectifs poursuivis à travers le montage d'opération d'habitat durable

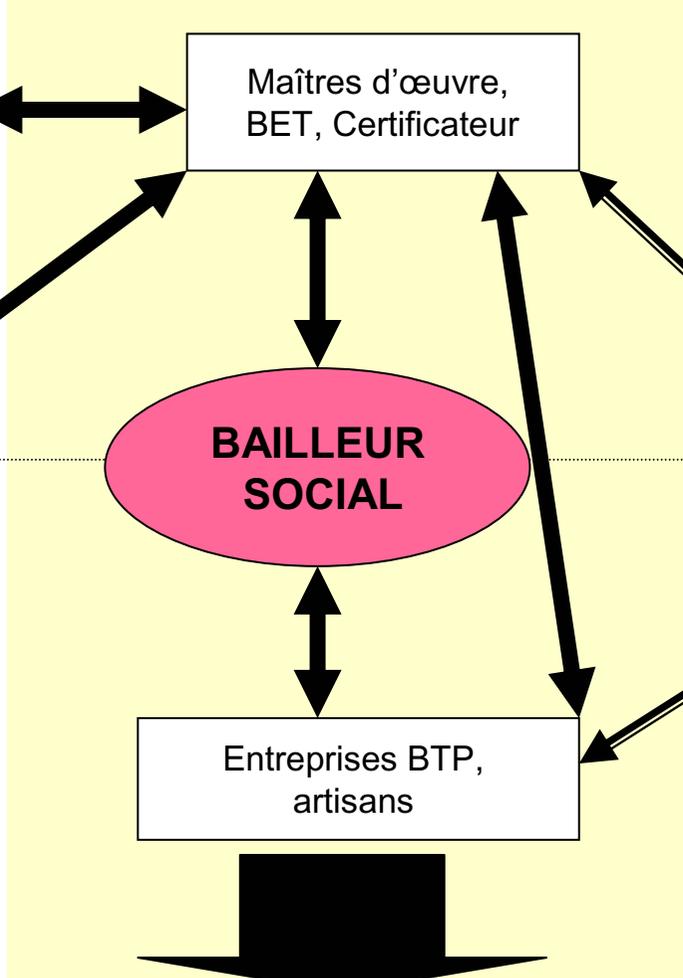
- **Une programmation optimisée et concertée.**
- **La réalisation de logements à coûts maîtrisés grâce au développement et à la diffusion de nouvelles technologies.**
- **Une réduction des charges futures des ménages (énergie, eau, déplacements ...), conjuguée à l'amélioration de leur qualité de vie.**

CHAÎNE DE PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX

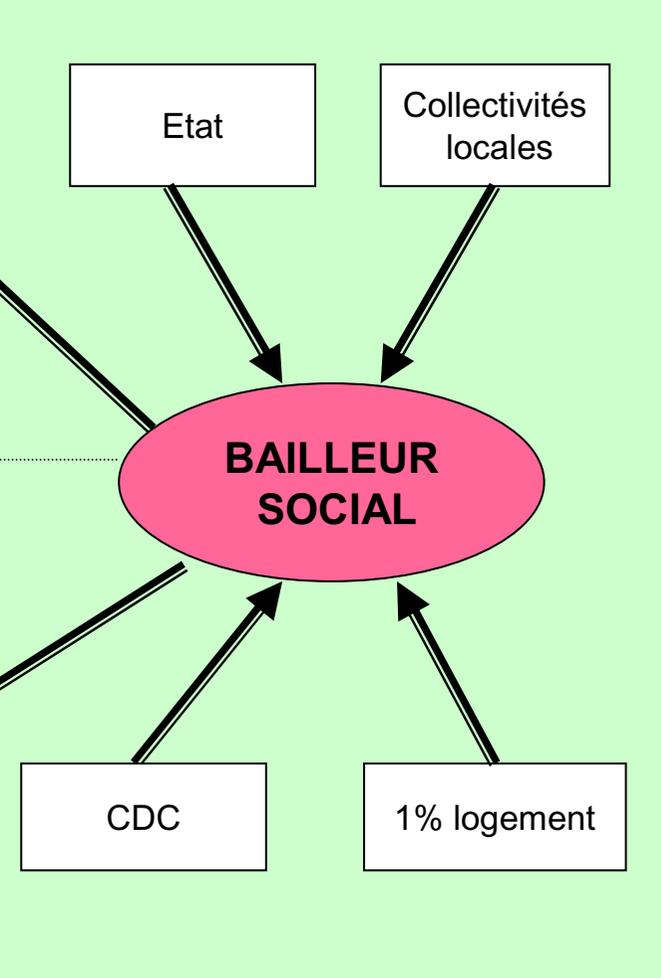
Programmation



Conception et réalisation

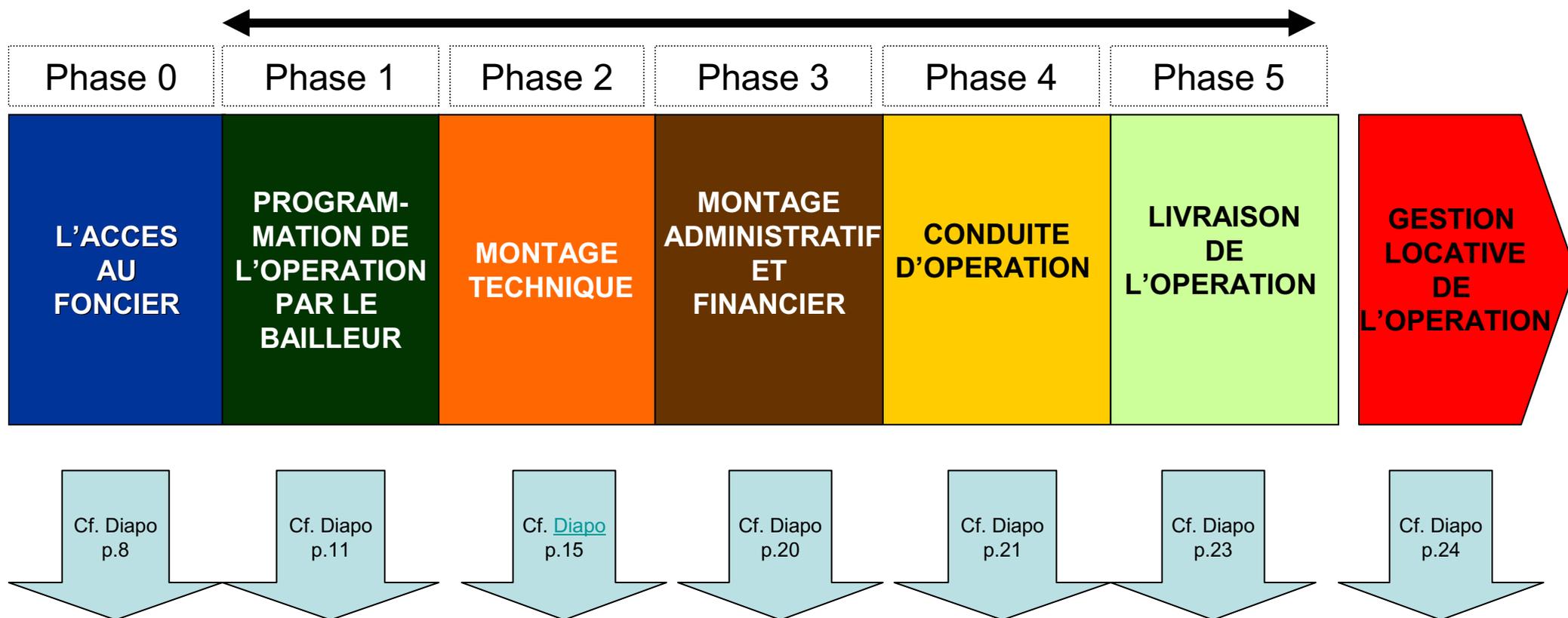


Financement



LES GRANDES ETAPES DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

De 24 à 36 mois en moyenne

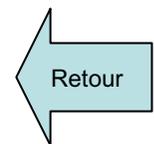


LES GRANDES ETAPES DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

Phase 0

L'ACCES AU FONCIER

- Foncier diffus
- Foncier aménagé
- Acquisition-amélioration avec ou sans travaux
- Baux à long terme
- VEFA



PHASE 0 : L'ACCES AU FONCIER

Les enjeux pour les collectivités locales et services de l'Etat

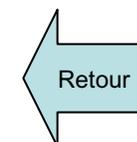
- Traduction des enjeux en matière de développement durable :

dans les SCOT, avec des critères d'éco conditionnalité (*exemple : développement de nouveaux quartiers subordonné à l'existence ou à la création de transports collectifs*),

à travers les PLU, que ce soit dans les objectifs généraux (PADD*) ou dans le règlement et ses annexes (servitudes d'utilité publique) : délimitation des zones urbanisables, droit des sols, règles imposées aux constructeurs ...

- Recherche d'une meilleure articulation entre outils de planification urbaine (SCOT, PLU) et les objectifs de programmation des PLH et des conventions de délégation.
- Renforcement des stratégies foncières locales.

* *projet d'aménagement et de développement durable*



PHASE 0 : L'ACCES AU FONCIER

Les enjeux pour les bailleurs sociaux

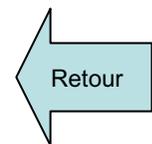
- **Avoir un accès facilité au « bon » foncier** : dans les ZAC, les secteurs de diversité sociale et servitudes de mixité sociale (PLU), par une attribution concertée du foncier, la mise à disposition de terrains (collectivités locales, Etat), l'accès aux DIA dans le cadre du DPU ...
- **Participer à la définition ou s'inscrire dans des cadres d'aménagement facilitateurs** pour développer des projets performants: éco-quartiers, éco-lotissement...
- **Participer à la lutte contre l'étalement urbain et à la diversité sociale par le développement de montages alternatifs à la maîtrise d'ouvrage classique** : VEFA, baux emphytéotiques ...
 - limitation importante de la charge foncière (baux),
 - réduction des délais de montage, accroissement de la capacité de production directe des bailleurs.

LES GRANDES ETAPES DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

Phase 1

PROGRAM- MATION DE L'OPERATION PAR LE BAILLEUR

- Etude d'opportunité
- Etude de faisabilité
- Maîtrise foncière (promesse de vente, droits à construire)
- Prise de décision par le bailleur
- Inscription en programmation
- Choix ingénierie



PHASE 1 : PROGRAMMATION DE L'OPERATION

Les enjeux à partager en amont entre bailleurs et collectivités locales

- Avoir une bonne connaissance du fonctionnement des marchés locaux du logement.
- Connaître la nature des besoins à satisfaire selon les territoires (taille d'opération, type d'habitat, typologie de logements, localisation, niveaux de loyer ...).
- S'inscrire dans une démarche globale en lien avec les services liés à l'habitat (transports en commun, équipements publics ...),,
- Favoriser la mise en place d'un dispositif d'accompagnement des projets basé sur une implication des acteurs le plus en amont possible.
- Respecter le rôle et la responsabilité de chacune des parties prenantes: dimension politique, maîtrise d'ouvrage, citoyens
- Réfléchir à un partage ou à une mutualisation des coûts entre acteurs (notion de « coût global partagé »)

PHASE 1 : PROGRAMMATION DE L'OPERATION

Les enjeux pour les collectivités locales et services de l'Etat

- **Traduire les objectifs de qualité environnementale dans les PLU et cahiers des charges des ZAC :**
 - Proposer des mécanismes incitatifs (*pour faciliter l'infiltration naturelle des eaux de pluie : toitures végétalisées, revêtements de chaussée drainants ...*),
 - Interdire ce qui est contraire aux objectifs environnementaux (*ex : rejets des eaux pluviales hors de la parcelle*),
 - Imposer des solutions favorables (*ex : orientation et conception des bâtiments pour combiner confort thermique + acoustique, ...*).

- **Définir des exigences adaptées selon les opérations.**
 - Identifier en amont les enjeux prioritaires au titre du développement durable,
 - Prendre en compte leurs interactions possibles, les mettre en perspective par rapport aux caractéristiques du projet.
 - Repérer les éventuels décalages entre l'offre existante et la demande future (énergie, déchets, transports ...)

PHASE 1 : PROGRAMMATION DE L'OPERATION

Les enjeux pour les bailleurs sociaux

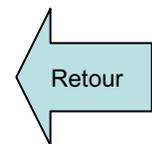
- Réaliser une analyse approfondie du terrain, de ses potentialités, de ses contraintes,
- Disposer de marges de manœuvre pour développer un projet durable dans toutes ses composantes en visant une « maîtrise du coût global » du projet
- Parvenir à concilier dès l'amont les exigences et prescriptions imposées ou définies de concert dans les documents d'aménagement (*choix des matériaux, équipements, prestations techniques, ...*) avec les capacités financières et de financement.
- Renforcer les capacités d'expertise en interne et aller chercher des compétences pointues en externe au niveau de la maîtrise d'œuvre (BET, architecte ...).

LES GRANDES ETAPES DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

Phase 2

MONTAGE TECHNIQUE

- De l'esquisse au DCE (dossier de consultation des entreprises)
- Dépôt et instruction du PC
- Maîtrise foncière définitive (signature acte)
- Consultation des entreprises (A.O)
- Mise au point des marchés.



PHASE 2 : MONTAGE TECHNIQUE

Les enjeux à partager entre bailleurs et collectivités locales

- Éviter la multiplication des recours des particuliers et des procédures contentieuses au moment de l'instruction des PC (*renforcement de la communication vis-à-vis des tiers ...*)
- Renforcer le partenariat avec les acteurs du BTP pour améliorer la qualité des réponses aux appels d'offres.

Les enjeux pour les collectivités locales et services de l'Etat

- Améliorer la maîtrise foncière définitive (*respect des délais de signature des actes*)
- Aboutir à une simplification « concertée » de la procédure du permis de construire (*objectif de réduction des délais notamment*)

PHASE 2 : MONTAGE TECHNIQUE

Les enjeux pour les bailleurs sociaux

- Envisager plusieurs scénarios d'implantation des bâtiments à la phase de l'esquisse (*conception du plan-masse, du bâtiment, des façades...*).
- Intégrer l'ensemble des données environnementales dans la phase de conception des logements et bâtiments (*distribution des pièces, équipements techniques ...*) et faire en sorte de les combiner (*confort thermique avec isolation phonique ...*) ➡ *Vers une labellisation (HPE, THPE, THPE nR, BBC...)?*
- Sélectionner les entreprises sur leurs références et leur motivation aux enjeux du développement durable (*mise en place de chantier à faible impact environnemental, utilisation de matériaux recyclés...*).

PHASE 2 : MONTAGE TECHNIQUE

Les enjeux de la construction BBC d'ici 2012 pour les bailleurs sociaux*

- **Comment passer d'une obligation de moyens à une obligation de résultats ?** (de 130 kWh / an/ m² avec la RT 2005, à 50 kWh / an / m² de SHON ?)
- **Comment se préparer ?**
 - nécessité de tester par anticipation différentes techniques et modes constructifs,
 - évaluation des coûts de mise en œuvre.

* Bâtiment Basse Consommation

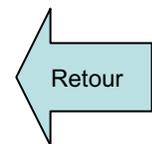


LES GRANDES ETAPES DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

Phase 3

MONTAGE ADMINISTRATIF ET FINANCIER

- ✚ Demande de garanties d'emprunt
- ✚ Dépôt et instruction dossier subvention Etat (déléguée ou non).
- ✚ Dépôt et instruction dossier subventions collectivités locales
- ✚ Dépôt et instruction dossier autres financeurs (prêts 1%, CDC)...



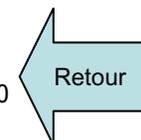
PHASE 3 : MONTAGE ADMINISTRATIF ET FINANCIER

Les enjeux à partager entre bailleurs et collectivités locales

- **Faciliter une obtention rapide des garanties des prêts**
- **Eviter la juxtaposition d'exigences contradictoires ou « mille-feuilles »**
- **Simplifier les circuits de financement**
 - alléger les procédures et réduire le nombre d'intervenants,
 - préciser les modalités et conditions d'accès.

Vers un guichet unique des financeurs ?

Pour des contrats globaux d'objectifs de production par bailleur et par territoire?

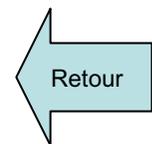


LES GRANDES ETAPES DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

Phase 4

CONDUITE D'OPERATION

- Lancement des ordres de services
- Demande de déblocage des prêts
- Déroulement du chantier
- Demande de versement des subventions



PHASE 4 : CONDUITE D'OPERATION

Les enjeux à partager entre bailleurs et collectivités locales

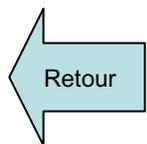
- **Mettre en place un dispositif d'accompagnement du déroulement du chantier : qualité des travaux, chantiers propres, gestion des déchets**
- **Améliorer les délais de versement des fonds (prêts, subventions).**
- Assurer une interface auprès des entreprises concernant les dispositifs d'insertion par l'économique mis en place dans le cadre de l'opération

LES GRANDES ETAPES DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

Phase 5

LIVRAISON DE L'OPERATION

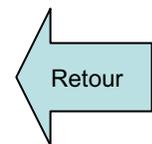
- Calcul du loyer définitif
- Demande du solde des subventions
- Réception des travaux
- Etablissement du DPE (Consommation énergétique du logement en kWh / m² SH/ an)
- Prise thermographique à infrarouge (contrôle défauts d'isolation et d'infiltrations).



LES GRANDES ETAPES DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

GESTION LOCATIVE DE L'OPERATION

- Mise en place de la convention APL
- Attribution des logements en lien avec les réservataires
- Gestion locative et sociale (encaissement des loyers, mutations)
- Garantie de parfait achèvement des travaux (12 mois).



PHASE 5 et 6 : LIVRAISON ET GESTION DE L'OPERATION

Les enjeux pour les bailleurs sociaux

- **Sensibiliser les futurs locataires aux spécificités des opérations et équipements techniques** (*mode d'emploi, entretien*) dans le souci d'une bonne maîtrise des charges et d'un bon usage du logement.
- **Mettre en place un dispositif adapté de maintenance des équipements techniques.**

Les enjeux à partager entre bailleurs et collectivités locales

- **Assurer les conditions d'accueil des nouveaux occupants** (coordination des interventions sur le bâti et l'environnement, niveau d'équipements et des services liés à l'habitat...).
- **Favoriser la cohabitation à l'échelle du quartier en s'appuyant sur le développement durable pour renforcer le lien social** (soutien à la participation éco-citoyenne, mise en place de démarches de gestion urbaine de proximité...).