

PRESENTATION DEMARCHE COMMUNE CUD & METRO



ION : UN OUTIL D'ANALYSE ET D'INSTRUCTION DES DEMANDES D'AIDE AU LOGEMENT SOCIAL

12 octobre 2007

SOMMAIRE

⌘ I – Présentation de la démarche

⌘ II – Organisation de l'outil

⌘ III – Exemples d'observation et livrables



I – Présentation de la démarche

I.1 LES OBJECTIFS

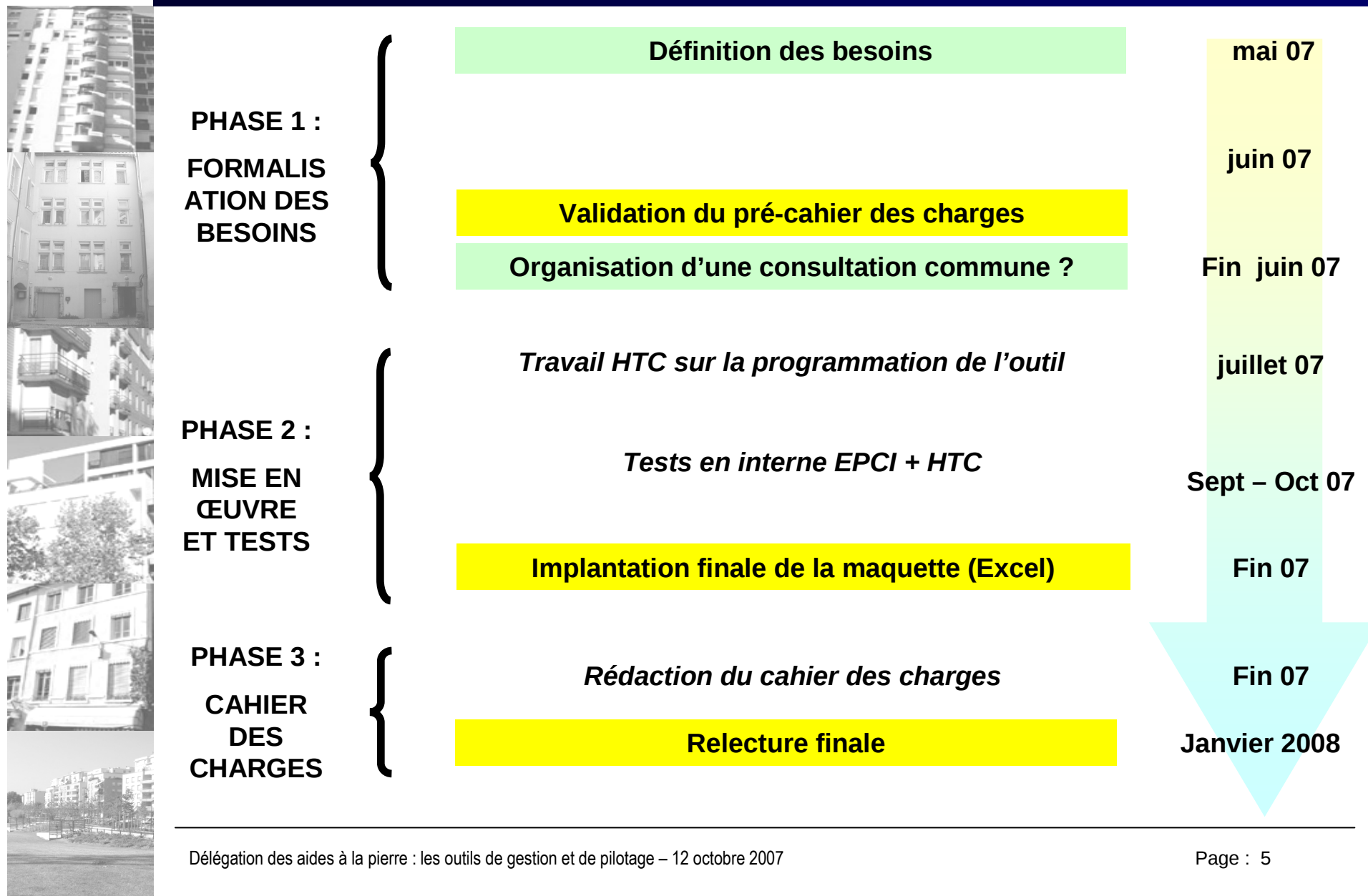
⌘ DEUX ENJEUX PRINCIPAUX :

- ✓ Construire une architecture opérationnelle pour organiser le traitement des informations (programmation, instruction, suivi des paiements, observation)
- ✓ Assister les collectivités dans les choix de méthode en matière d'analyse de l'équilibre économique et sociale des opérations

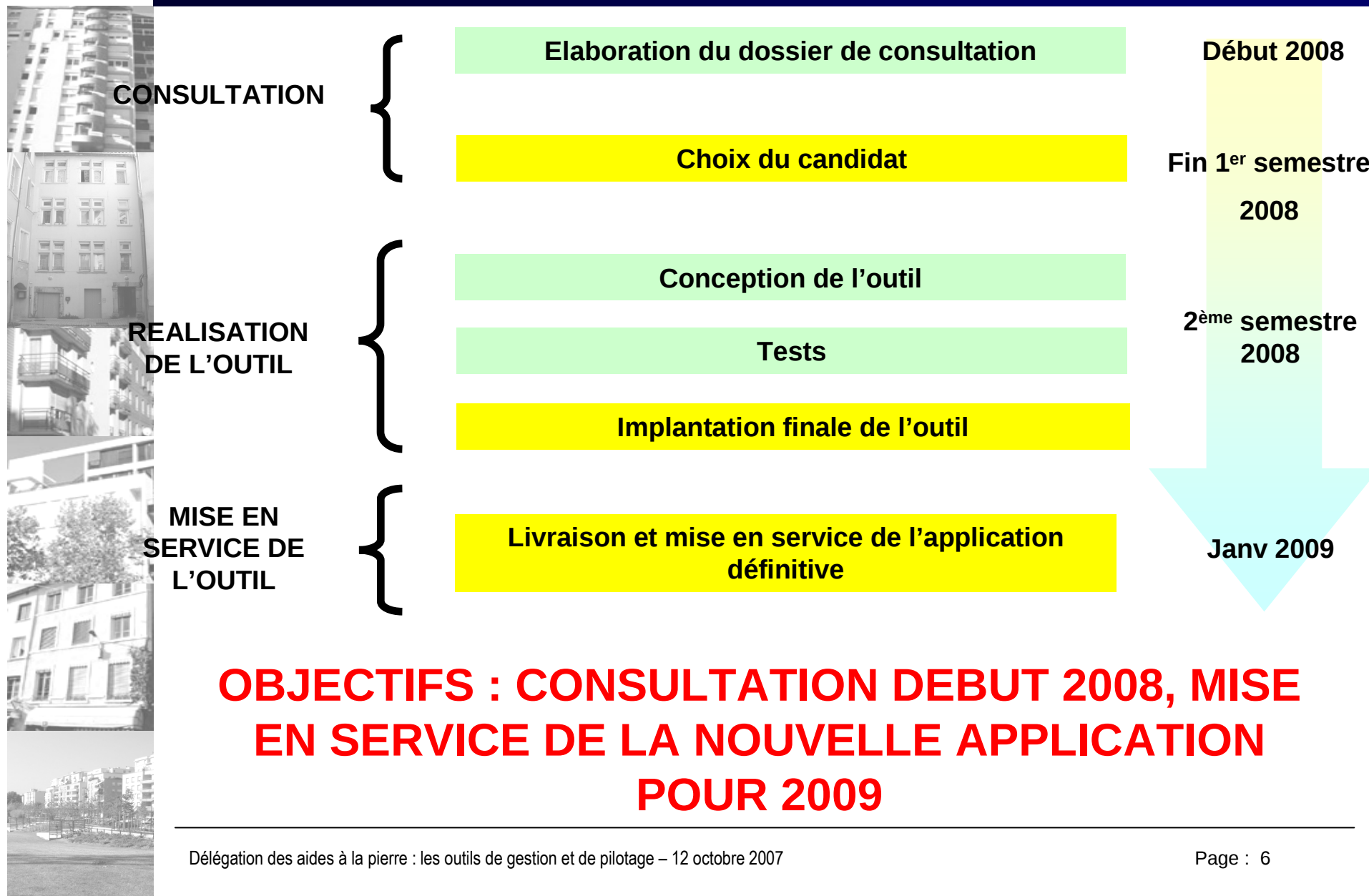
⌘ LES ETAPES :

- ✓ La formalisation des besoins et la rédaction d'un cahier des charges
- ✓ La création d'un outil bureautique avancé (sous Excel)
- ✓ La rédaction définitive du cahier des charges en vue du développement d'une application Internet
- ✓ Le développement d'une application définitive, par un prestataire informatique

I.2 PLANNING FORMALISATION DES BESOINS



I.2 bis PLANNING GLOBAL DE LA DEMARCHE





II – Organisation de l'outil



II.1 PRINCIPE GENERAL

⌘ L'outil aura pour fonction d'instruire les demandes d'aides pour la production ou réhabilitation de logements sociaux

- ✓ L'outil devra rendre accessible aux maîtres d'ouvrage, via Internet, une page permettant la saisie et l'enregistrement de ces données.
- ✓ L'outil devra permettre aux chargés d'opération et de gestion de vérifier la validité des données saisies (consultation des données et de procédures automatisées de contrôle) et de produire un certain nombre d'extractions de données
- ✓ Les dossiers sont ensuite archivés, les données sont utilisées pour produire des statistiques (observation) et alimentent un suivi de gestion.

III – Exemples d'observation et livrables



III.1 DEFINITION DES LIVRABLES

⌘ Sous quelle forme utiliser et extraire les données ?

- ✓ Identifier, pour tous les stades de la vie d'une opération, les différents documents nécessaires :
 - Suivant la même structuration (Programmation / Instruction / Gestion et suivi)
 - Documents de travail (état de la programmation, etc.)
 - Extraction de données simples (courrier, décision de financement, ...)
- ✓ Trois livrables aux fonctionnalités élaborées :
 - Module simulation économique globale et à l'opération : permettra de produire en fonction des données financières des enregistrements une évaluation de la performance économique de l'opération.
 - Module accessibilité sociale : permettra, en fonction des données loyers d'une opération, de déterminer le niveau de ressources nécessaires au public destiné à être logé.
 - Module observation : Outil de traitement statistique paramétrable.

III.2 LIVRABLES SIMPLES

⌘ Décision de financement



DECISION FAVORABLE N° VALANT AGREMENT ET SUBVENTION DE L'OPERATION DE LOGEMENTS
LOCATIFS AIDES EN GUICHET UNIQUE

<u>Opération :</u>	Caserne de Bonne Ilot B2
	Caserne de Bonne Ilot B2 Grenoble - 38185 Isère – 38
<u>Zone de prix :</u>	2
<u>Nature de l'opération :</u>	Construction neuve
<u>Nature et nombre de logements financés :</u>	0 PLUS - 0 PLAI logement(s) ordinaire(s) 8 PLUS-CD ANRU
<u>N° de la fiche :</u>	239

Bénéficiaire : OPAC 38
47, avenue Marie Reynoard - BP 2549
38035 GRENOBLE Cedex 2

Catégorie d'organisme : OPAC Départemental
Siren/Siret: 77953712500022

Catégorie de dotation : Délégation de compétence

Loi de finances : 2006

III.2 LIVRABLES SIMPLES

Fiche opération



Fiche 239

Communauté d'agglomération
LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX



Caserne de Bonne Ilot B2 - Caserne de Bonne Ilot B2
OPAC 38 - Grenoble

PRESENTATION GLOBALE

Surfaces

SHON Totale (en m²)		SHON logement (en m²)		
		Surface du terrain (m²)		
	PLUS	PLAI	PLS	PLUS CD ANRU
Surface Habitable (en m²)				531,20
Surface annexe				92,70
Surface annexe ouverte				
Surface LCR réservé locataire				
Surface terrasse				
Surface utile par financement	0,00	0,00	0,00	577,55

Composition

Typologie	PLUS	PLAI	PLS	PLUS CD ANRU	TOTAL
Non Connu					0
Nombre de Studio(s)					0
Nombre de T1					0
Nombre de T2				5	5
Nombre de T3				1	1
Nombre de T4				2	2
Nombre de T5 et plus					0
TOTAL	0	0	0	8	8

DIVERS

Type d'opération	Construction neuve ▼	Mixité Habitat	100%
Qualification du projet	Centre ville ▼		
Origine propriété publique	Autres collectivités locales ▼	Origine propriété privée ▼	

Date d'agrément PALDI

OBSERVATIONS CONCERNANT L'INSTRUCTION

report de 2005/opération ou les logements plus et plai déjà agréés donc pas d'observations sur faisabilité économique.

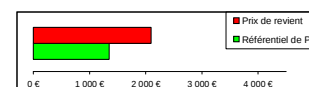
LE COUT

	Coût en euros HT Total	Coût TTC Total	dont PLUS-PLAI	dont PLS	dont PLUS CD	Coût m² Su en TVA taux	En %
Charge foncière							
Terrain	128 689,10 €	135 767,00 €			135 767,00 €	235 €	11%
Frais d'actes	1 544,27 €	1 629,20 €			1 629,20 €	3 €	0%
Aménagement VRD	201 538,46 €	212 623,08 €			212 623,08 €	368 €	18%
Autres dépenses	41 956,00 €	44 263,57 €			44 263,57 €	77 €	4%
Taxes et Participation	5 196,47 €	5 482,28 €			5 482,28 €	9 €	0%
Charge foncière Totale	378 924,30 €	399 765,13 €			399 765,13 €	692 €	33%
Coût bâtiment	591 726,14 €	624 271,08 €			624 271,08 €	1 081 €	52%
Honoraires	144 260,22 €	151 086,01 €			151 086,01 €	262 €	12%
Révisions de prix	31 881,89 €	33 635,39 €			33 635,39 €	58 €	3%
TOTAL PRIX DE REVIENT	1 146 792,55 €	1 208 757,61 €	0,00 €	0,00 €	1 208 757,61 €	2 093 €	
par Logement	143 349,07 €	151 094,70 €			151 094,70 €		
PRIX DE REVIENT brut		1 208 757,61 €				2 093 €	

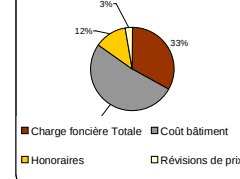
Référentiel Barème 17/12/2004 ▼

Coût au m² de surface utile

Référentiel de Prix	1 350,00 €
Prix de revient	2 092,91 €
Ecart	742,91 €



Répartition du coût de revient



Loyers

	PLUS	PLAI	PLS	PLUS CD ANRU
Loyer pratiqué				5,05 €
Loyers annuels pratiqués				
Loyer moyen / mois				

Loyers accessoires

Garages sous-sols	55 €
Garages superstructure	0 €
Stationnement surface	0 €
Jardins	0 €

III.2 LIVRABLES SIMPLES

⌘ Tableau de bord



GRENOBLE ALPES METROPOLE
TABLEAU DE BORD ETAT

Année : 2007

Mois : 8

SUIVI DU PLAN DE COHESION SOCIALE AU

29/08/2007

Nombre de logements

Neuf
Acqu/Amél.

PLUS/PLAI	PLS	Total
214	148	362
38	0	38

Montant

Neuf
Acqu/Amél.

704 726 €	0 €	704 726 €
282 107 €	0 €	282 107 €

Remarque : il s'agit des opérations ayant un agrément Etat-Région-Métro ou Etat-Métro ou Etat uniquement

OFFRE NOUVELLE

	Montant	En nombre de logements
PLUS neuf	489 033 €	199
Dont surcharge foncière PLUS neuf	0 €	
PLUS acquisition-amélioration	99 000 €	28
Dont surcharge foncière PLUS AA	0 €	
TOTAL PLUS	588 033 €	227

III.3 LIVRABLES PARAMETRABLES

Module simulation économique

Simulation d'opération

OPERATEUR / NOM / LOCALISATION DU PROJET (prévoir un import automatique de ION)

HYPOTHESES (prévoir une saisie manuelle ou un import des hypothèses normatives de la bibliothèque)

Evolution des charges

2,30%

Evolution des loyers

1,80%

Taux d'impayés

1,50%

Taux de vacance

1,50%

Coût de gestion en € par logement/an

700 €

Différé TFPB en années

25

Entretien courant en € par logement/an

200 €

GE GR en € par logement par an

300 €

Différé GE GR en années

5

TFPB en € par logement/an

600 €

FORMATION DE L'AUTOFINANCEMENT LA 5ème ANNEE

	€/logement	% des loyers quittancés
+ Loyer potentiel	4 788,65 €	103%
- Aléas locatifs	-143,66 €	-3%
= LOYER QUITTANCE	4 644,99 €	100%
- Coûts de gestion	-784,29 €	-17%
- Maintenance	-224,08 €	-5%
- Annuité	-3 727,00 €	-80%
- TFPB	0,00 €	0%
= AUTOFINANCEMENT	-90,38 €	-2%

QUALIFICATION DE LA PERFORMANCE ECONOMIQUE

Tendue

Déficitaire

Cumul d'autofinancement < 0 à 40 ans

Tendue

Flux d'autofinancement < 0 entre la 1ère et 25ème année avec cumul d'autofinancement > 1

Equilibrée

Flux d'autofinancement positif entre la 1ère et 25ème année et cumul d'autofinancement positif

Performante

Equilibrée et fonds propres reconstitués à 40 ans

III.3 LIVRABLES PARAMETRABLES

⌘ Module accessibilité sociale

Simulation accessibilité sociale

OPERATEUR / NOM / LOCALISATION DU PROJET (prévoir un import automatique de ION)

N° d'opération	Saisie ou sélectionné	Import	Saisie
Zone de financement			2,00
Choix du type de logement simulé			45,00
Choix du financement simulé	Liste de choix		5,40
Loyer mensuel moyen			243,00
Simulation garage enterrés			
Loyer garage enterré			45,00
Simulation garage en superstructure			
Loyer garage en superstructure			
Simulation stationnement en surface			

III.3 LIVRABLES PARAMETRABLES

Module observation



GRENOBLE • ALPES
MÉTROPOLITAIN

financement du logement social

GRENOBLE ALPES METROPOLE

OBSERVATION

29/08/2007

SELECTION

Etat des opérations	Opération agréée ▼	Année de programmation	2006 ▼
Commune	▼	Bailleur	OPAC 38 ▼
Type d'opération	▼	Barème	▼
Type de bâti	▼		

PRIX DE REVIENT ET FINANCEMENT

Prix de revient	en € TTC / logement	en € TTC / m² SU	en %
Charge foncière	34 697 €	459,49 €	27%
Coût bâtiment	78 805 €	1 043,62 €	61%
Honoraires	13 208 €	174,91 €	10%
Révisions de prix	3 141 €	41,59 €	2%
Total prix de revient	129 850 €	1 719,61 €	

