

# « Réseau des acteurs de l'habitat »

**Produire du logement social à quel prix ?**

**Coût des opérations et modalités de  
financement du logement social :**

**Quels constats? Quelles évolutions possibles?**

**Paris, le 4 avril 2008**

**COMMUNAUTÉS  
URBAINES  
DE FRANCE**



# Introduction

■ Claire Delpech, Assemblée des communautés de France

et

■ François Salzgeber, Fédération nationale des ARHLM

pour le réseau des acteurs de l'habitat

**Matinée :**

**Le coût des opérations de logement social,  
ses déterminants, ses évolutions,  
comment y faire face ?**

**COMMUNAUTÉS  
URBAINES  
DE FRANCE**



 **L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT**  
FÉDÉRATION NATIONALE DES ASSOCIATIONS RÉGIONALES

*Maires  
de grandes  
villes*

 *Assemblée des  
DEPARTEMENTS  
DE FRANCE*



# Les coûts, leurs évolutions, la diversité des situations rencontrées

- Yves Burgeat, BAT'IM Club
- Jean-Pierre Bézier, Val Touraine Habitat
- Frédéric Jullian, Tour(s) Plus

# Les coûts, leurs évolutions, la diversité des situations rencontrées

■ Yves Burgeat, BAT'IM Club

# LES COUTS DE PRODUCTION DU LOGEMENT SOCIAL

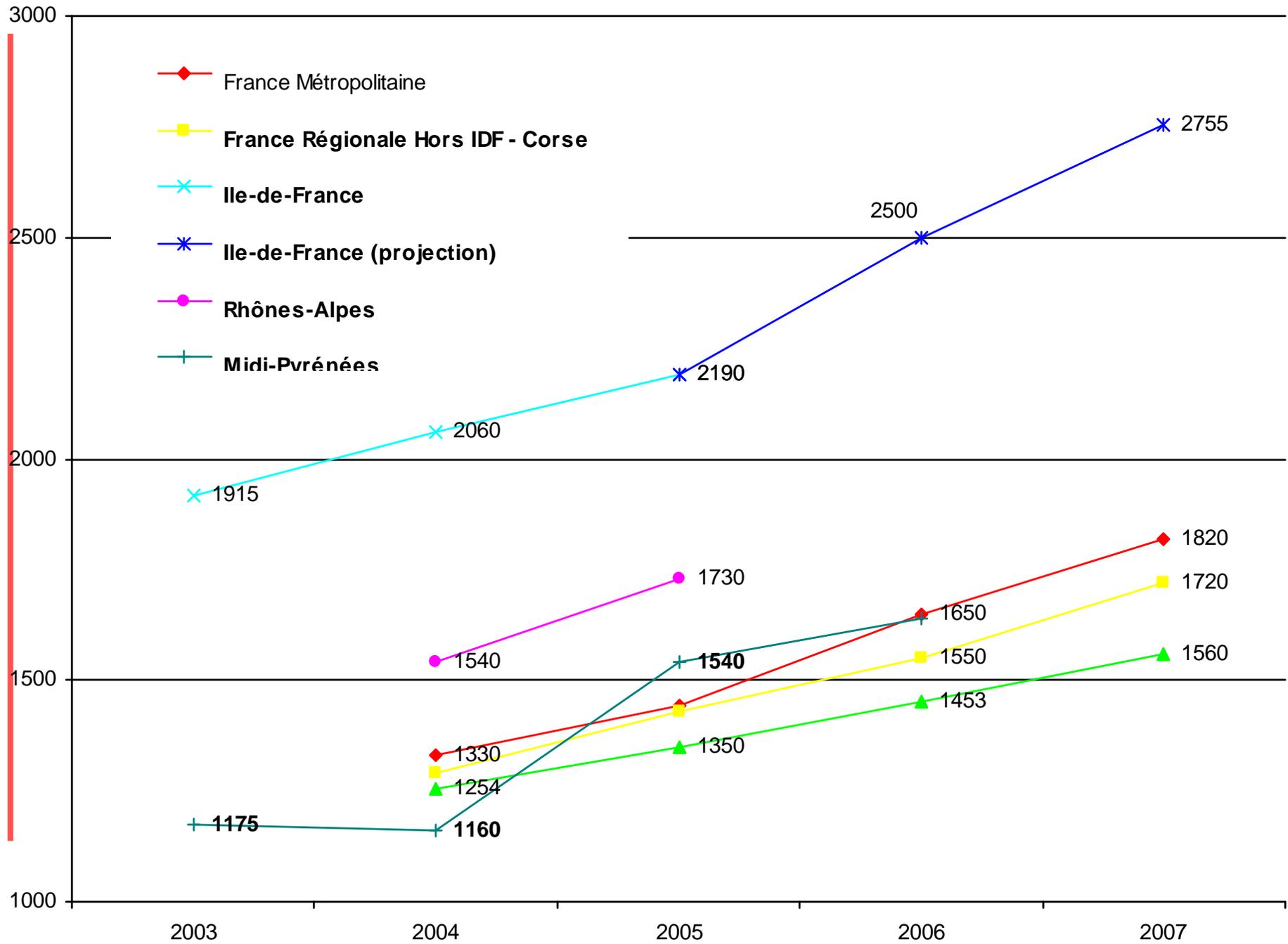
## Éléments issus des travaux d'observation et de réflexion de plusieurs Associations Régionales HLM

- USH Pays de la Loire
- USH Haute Normandie
- USH Midi-Pyrénées: Observatoire Régional Coûts financements (2003-2006)
- USH Rhône-Alpes: Observatoire Régional de l'Economie de la Production (2004-2005)
- USH Ile-de-France: Financements locatifs sociaux (2003-2005)

## **FORTE CROISSANCE DES COUTS**

- **Ile de France + 14% en 3 ans**
- **France Métropolitaine + 37% en 4 ans**

CF Diagramme 2003-2007 des  
Prix de Revient €/m<sup>2</sup> Surface Utile



## DISPARITES REGIONALES ET INTRA-REGIONALES

### Ile-de-France moyennes (2003-2005)

Opérations de 10 à 50 logements

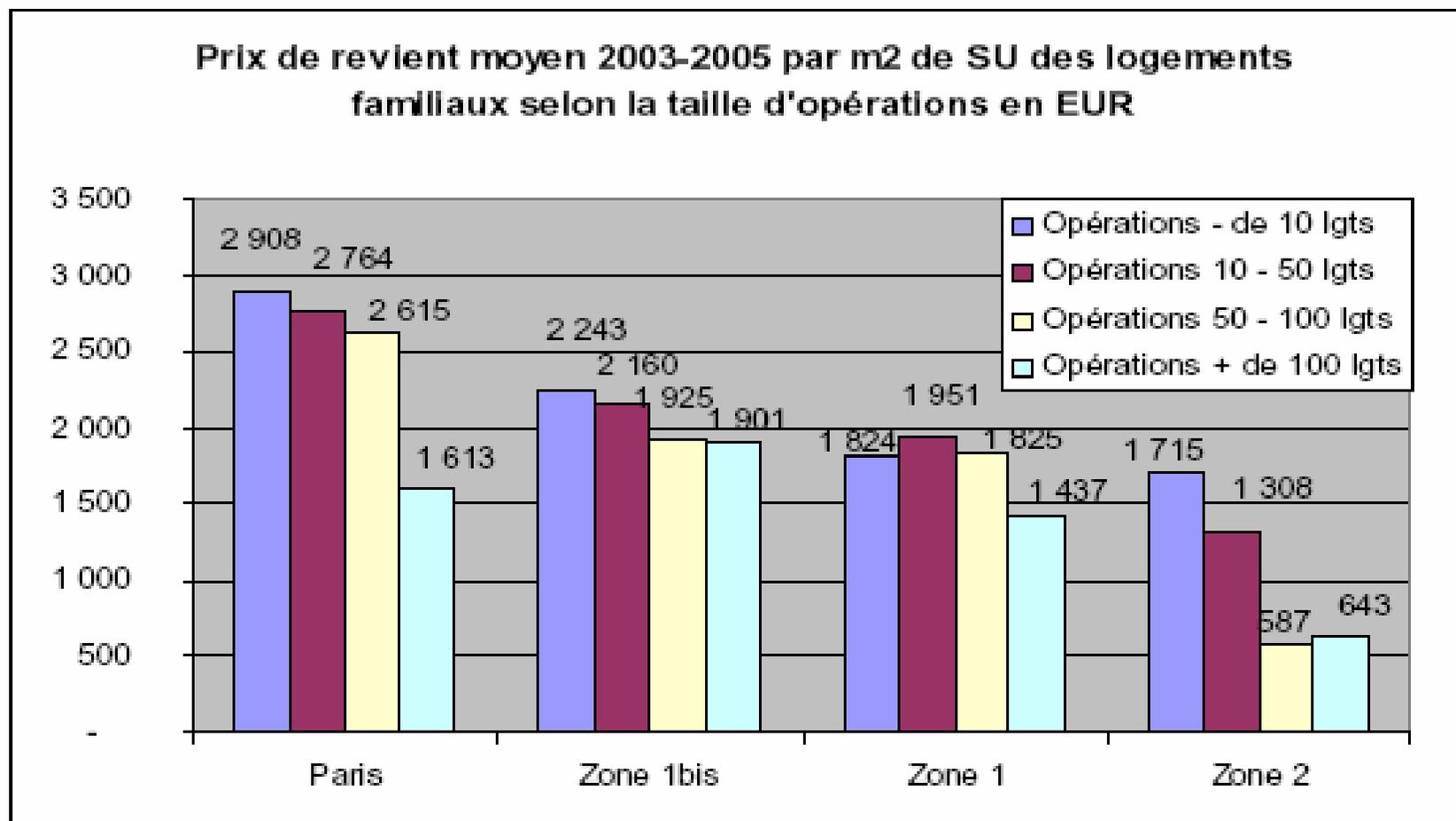
	Paris	C. limitrophes	Zone 1	Zone 2
€/M <sup>2</sup> SU	2 765	2 160	1 950	1 310

### Rhône-Alpes (2005)

	Grand Lyon, Grenoble, Savoie	Haute-Savoie, Ain, Rhône (hors G. Lyon)	Loire, Drôme
€/M <sup>2</sup> SU	1 800	1 630	1 310

Croissance 2004-2005 les plus fortes sur Annemasse, Annecy-Savoie (hors Chambéry)

## IMPACT DE LA TAILLE DES OPERATIONS

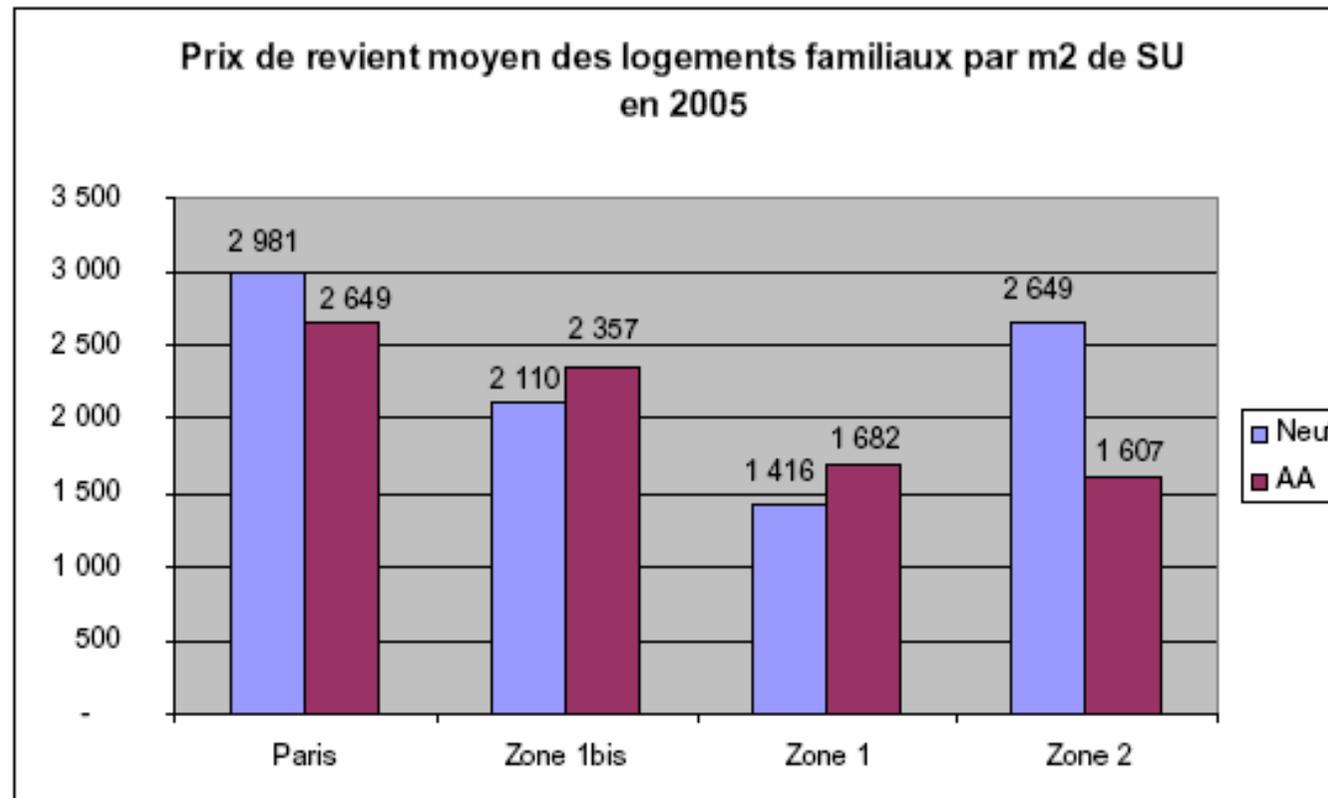


Source : OLS - DREIF DHRU, Fichiers Camus Garcia 2003-2005

# IMPACT DES MODES DE PRODUCTION

## ■ Construction neuve ou Acquisition-Amélioration

Ile-de-France 2005:

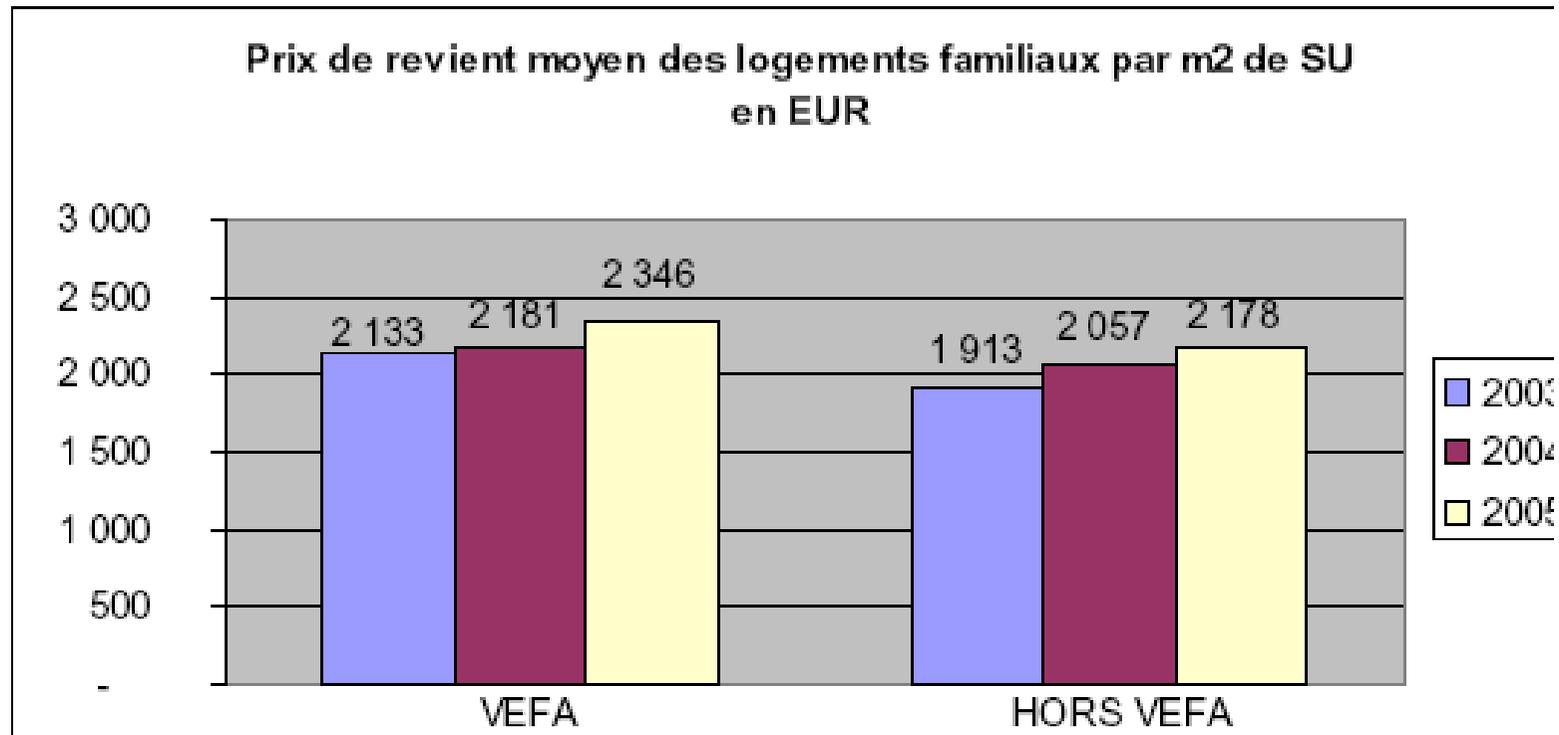


Source : OLS - DREIF DHRU, Fichiers Camus Garcia 2003-2005

# IMPACT DES MODES DE PRODUCTION

## ■ VEFA/Hors VEFA

Ile-de-France 2003 - 2004 - 2005 (en 2005 VEFA= +8%)



Source : OLS - DREIF DHRU, Fichiers Camus Garcia 2003-2005

# IMPACT DES MODES DE PRODUCTION

## ■ VEFA/Hors VEFA

Rhône-Alpes: 2005 - Zone 2

<b>Construction neuve Hors VEFA</b>	<b>Acquisition Amélioration</b>	<b>VEFA</b>
<b>1 776 €/M<sup>2</sup></b>	<b>1 778 €/M<sup>2</sup></b>	<b>1 965 €/M<sup>2</sup> (+10%)</b>

# FACTEURS DE CROISSANCE DES COUTS, SIGNALES COMME MAJEURS

## ■ FONCIER

- Rareté – Qualité technique des assiettes foncières et immeubles
- Mise en concurrence des Maitres d’Ouvrage – Surenchère
- Inadaptation et insécurité du Droit des Sols – Recours
- Passage des POS aux PLU :
  - Réglementations POS restrictives
  - Rédaction fragile des PLU
- Défaut d’aménagement – Pollution
- Concurrence Promotion privée
- Recours à la VEPA « SRU » - Sous-traitance/Foncier

# FACTEURS DE CROISSANCE DES COUTS, SIGNALES COMME MAJEURS

## ■ ENTREPRISES

- Difficulté de mobilisation sur les Appels d'Offres
- Appels d'Offres infructueux
- Impact du Code des Marchés Publics
- Monopoles régionaux – Concentrations

## ■ COUTS DE CONSTRUCTION (facteurs internes)

- Matériaux – énergie – main d'œuvre
- Qualité intrinsèque des projets – exigences environnementales  
– accessibilité – acoustique - équipements

# FACTEURS DE CROISSANCE DES COUTS, SIGNALES COMME MAJEURS

## ■ HONORAIRES

- ➡ Impact baisse taille des opérations
- ➡ Diversification des intervenants – CSPS – AMO
- ➡ Certifications environnementales
- ➡ Impact Code des Marchés Publics – Concours

## ■ FINANCEMENT

- ➡ Complexité des montages – Coût Maître d’Ouvrage
- ➡ Délais de versement des subventions, et faibles montants – Perte d’efficacité.



**Face à ces questions, de nombreuses dynamiques partenariales locales sont à l'œuvre.**

**FOCUS sur l'Agglomération de Tours**

**Parole aux acteurs locaux**



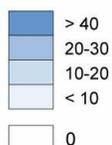
# L'OBSERVATOIRE DE L'ECONOMIE DE LA PRODUCTION DE TOUR(S)PLUS

Frédéric JULLIAN, Directeur du Développement urbain de TOUR(S)  
PLUS et Jean-Pierre BEZIER, Responsable du service financement  
à Val Touraine Habitat

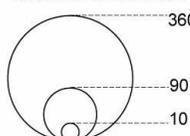
# Tour(s)plus : Intercommunalité de projets

## SYNTHÈSE DE LA PROGRAMMATION DES AIDES À LA PIERRE EN FAVEUR DU LOGEMENT SOCIAL DE 2004 À 2007

Taux de logements sociaux par rapport aux résidences principales (en %) au 1er janvier 2007<sup>(1)</sup>



Nombre total de logements financés de 2004 à 2007

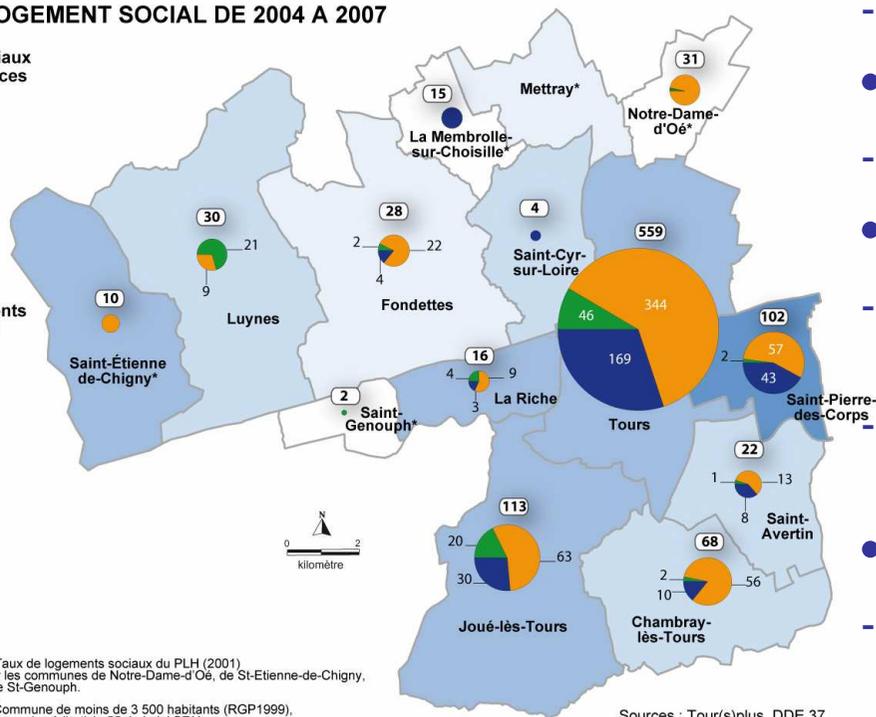


Type de financement



(1) Taux de logements sociaux du PLH (2001) pour les communes de Notre-Dame-d'Oé, de St-Etienne-de-Chigny, et de St-Genouph.

\* : Commune de moins de 3 500 habitants (RGP1999), non soumise à l'article 55 de la loi SRU.



Sources : Tour(s)plus, DDE 37

- 14 communes :
- 5 communes SRU
- 12 communes en zone 2, 2 en zone 3
- 270 000 habitants :
- 140 000 habitants à Tours
- 34 000 logements sociaux :
- 65% sur Tours, 20% en ZUS, 32% visés par un PRU
- 300 logements produits en moyenne par an
- EPCI constitué en 2000 :
- Au service de l'attractivité de l'agglomération
- 1<sup>er</sup> PLH adopté en 2004
- Déléataire des aides à la pierre en 2005
- 3,6 M€ en 2008 pour soutenir la production soit un budget logement x 2,5 depuis 2004

# Les fondements de la démarche initiée en 2006

## Principes directeurs :

- Accompagner l'évolution de l'appareil local de production, dans un contexte de contraintes, selon une approche économique afin d'optimiser l'efficacité des subventions publiques
- Améliorer les capacités de dialogue avec les acteurs du logement social
- Créer un espace pérenne d'échanges basé sur une approche objective des conditions économiques de la production du logement social

## Précautions d'usage :

- Outil d'observation à usage strictement pédagogique (maintien du principe d'une aide à l'incitation)
- Préservation des particularités des organismes HLM; pas d'harmonisation envisagée des pratiques de production des organismes

# Les fondements de la démarche initiée en 2006

## Démarche partenariale :

- Démarche conduite avec l'ensemble des acteurs du financement du logement (Etat, CDC, 1%, Région, Département, Bailleurs sociaux ...)
- Démarche initiée et cofinancée par l'USH et Tour(s)plus, devant à terme s'étendre sur le reste de l'Indre et Loire
- Démarche réalisée avec l'appui d'Habitat & Territoires Conseil

# Les grandes caractéristiques du format de la production

## Caractéristiques du 1er échantillon étudié en 2006 :

- Campagne de financement sur 3 exercices 2004/2006 (4 exercices sur le CG37), basée sur des données issues des demandes de financement de l'ensemble des organismes
- 22 opérations dont 16 opérations neuves et 6 en acquisition-amélioration (210 opérations sur le CG37)
- 389 logements locatifs sociaux dont 280 PLUS/PLAI (1 336 LLS dont 1 150 PLUS/PLAI sur le CG37)
- Méthode de saisie : Observatoire créé à partir d'une base de données transmise par HTC pour renseigner les caractéristiques techniques et financières de chaque opération (programme, surface, composantes des coûts, détail des financements, loyers ...). 1 fiche par opération / 20 minutes par fiche

# Les grandes caractéristiques du format de la production

## Principaux segments de production identifiés :

■ **Segment dominant en renouvellement urbain** en habitat collectif, de taille d'opérations importante (30/40 logts), situé dans le centre urbain, sur foncier cédé par des acteurs publics, prix de revient à 1 534 €/m<sup>2</sup> SU

■ **Segment dominant en extension** sur le CG 37, en habitat individuel, de taille d'opérations modeste (6 logts), sur du foncier cédé par des acteurs privés, prix de revient à 1 362 €/m<sup>2</sup> SU

➔ Peu d'apport foncier gratuit, 90% de la production en neuf, majorité de T3 & T4, 80m<sup>2</sup> de surface moyenne,  $\frac{3}{4}$  du prix de revient consacré aux travaux, production alimentée principalement par un foncier en "diffus" (hors dispositif d'aménagement)

# Les grandes caractéristiques du format de la production

## Principales évolutions des coûts :

Construction neuve en €/m <sup>2</sup> SU	2004		2005		2006		2007		Variation 2004/2007	
	T+	CG37	T+	CG37	T+	CG37	T+	CG37	T+	CG37
Charge foncière totale	198	180	235	184	247	170	297	177	50%	-2%
Cout travaux	1052	909	1186	965	1132	1011	1299	1104	23%	22%
Honoraires et frais financiers	152	141	147	145	148	147	196	173	29%	23%
Révision de prix	24	24	34	27	31	32	34	32	42%	33%
<b>TOTAL</b>	<b>1426</b>	<b>1254</b>	<b>1602</b>	<b>1321</b>	<b>1558</b>	<b>1360</b>	<b>1826</b>	<b>1486</b>	<b>28%</b>	<b>19%</b>

## Principales évolutions des plans de financement :

- Hausse constante des aides de Tour(s)plus : 6 000 €/logt en moyenne sur la production 2006
- Forte mobilisation des fonds gratuits des organismes HLM : 10 000€/logt en moyenne sur la production 2006
- Stagnation des subventions de l'Etat : 2 400 €/logt PLUS et 13 900€/logt PLA familial en moyenne sur les productions 2004-2006



# Les retombées de la démarche

## Conséquences directes :

- **Reformulation du système des aides à la production du logement social**, à compter de 2007 :
  - meilleure cohérence entre les aides de l'Etat et de Tour(s)plus (mobilisation des majorations locales ...)
  - modularité des aides en fonction des priorités du PLH (performance énergétique et environnementale, soutien à la production dans les communes SRU, sécurisation de la production en acquisition-amélioration)
  
- **1ère augmentation en 2007 de près de 30% du budget logement** de Tour(s)plus (< 15 000 € / logement d'aide aux travaux + 5 000 € / logement d'aide au foncier)

# Les retombées de la démarche

## Conséquences indirectes :

- **Convention Tour(s)plus/Cerqual**, signée en 2007, pour promouvoir la certification “Habitat & Environnement”
- **Convention Tour(s)plus/UESL**, signée en 2007, pour mobiliser le concours “1% relance” selon la performance environnementale des opérations
- **Convention de partenariat**, signée en 2008, avec l'ensemble des utilisateurs de l'observatoire pour pérenniser le fonctionnement et l'usage de l'outil
- **Méthode “observation/action collective” reproductible**, à compter de 2008, pour aborder de nouveaux partenariats (mobilités résidentielles ...)

# Les facteurs explicatifs et les pistes de solutions pour une meilleure maîtrise des coûts

- Anne Berty, Nantes Métropole
- Brigitte Brogat, USH
- Jean-Pierre Roche, FFB
- Jean-Luc Salagnac, CSTB
- Thierry Vilmin, Logiville

# Synthèse des présentations et débats de la matinée

## ■ Yves Burgeat, BAT'IM Club

# « Réseau des acteurs de l'habitat »

... déjeuner...  
Reprise à 13h 45

COMMUNAUTÉS  
URBAINES  
DE FRANCE



**Après-midi :**

**Les modes de financement du logement social : quelles tendances récentes, quelles évolutions possibles ?**

**COMMUNAUTÉS  
URBAINES  
DE FRANCE**



 L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT  
FÉDÉRATION NATIONALE DES ASSOCIATIONS RÉGIONALES

*Maires  
de grandes  
villes*

 Assemblée des  
DEPARTEMENTS  
DE FRANCE



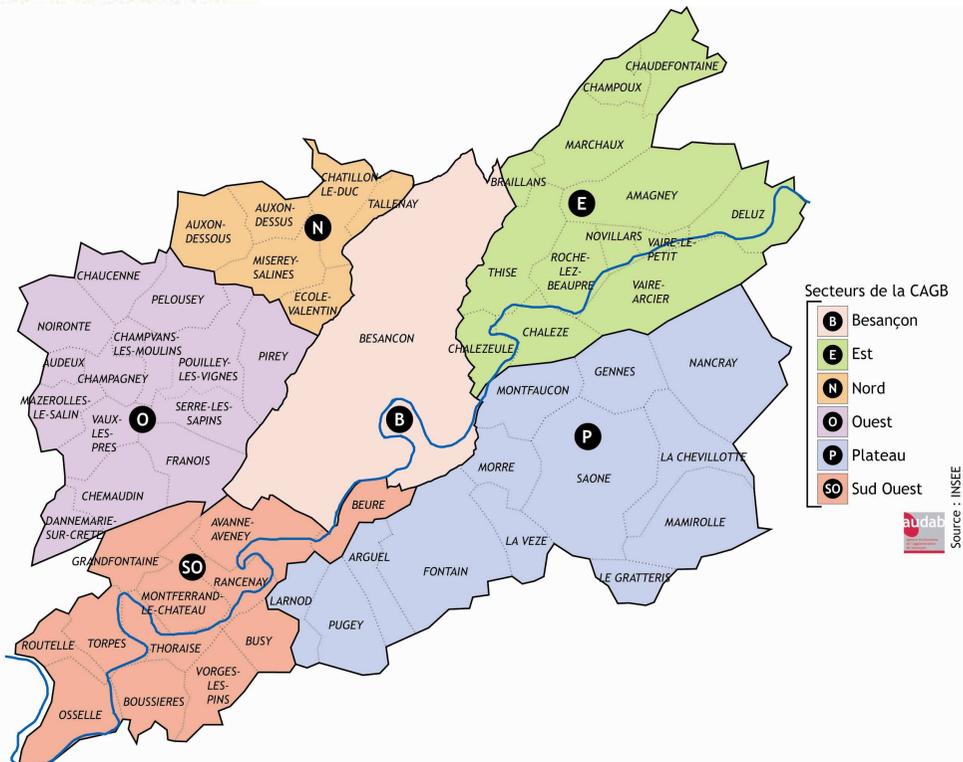
# Réalités du montage financier des opérations : le Grand Besançon

- Jacques Ferrand, Néolia
- Sylvie Foucher, Grand Besançon Habitat
- Nathalie Gladoux, CDC
- Jean-Luc Labourey, Habitat 25
- Loïc Leroy, CA du Grand Besançon
- Xavier Sordelet, CIL 1% Franche-Comté



Communauté  
d'Agglomération  
Grand Besançon

# L'agglomération de Besançon



■ 177 000 habitants

■ 59 communes, dont 58 de moins de 3500 habitants

■ Un nécessaire rééquilibrage des différents types d'habitat et notamment de l'offre de logements publics

■ 2 opérations de renouvellement urbain en cours



## L'agglomération de Besançon

- Un Programme Local de l'Habitat adopté en 2006 et doté d'un budget de 10 M€ sur 6 ans.
- Un EPCI délégataire des aides à la pierre depuis 2006.
- Des objectifs affichés très ambitieux dans le cadre du Plan de Cohésion Sociale.



## DES DIFFICULTES DE MONTAGE D'OPERATION DE PLUS EN PLUS IMPORTANTES

### Une opération engagée en 2004...

- en zone 3
- 19 logements (17 PLUS et 2 PLAI)
- 3 bâtiments (R + 2) sans garage
- sans complexité technique
- chauffage individuel gaz
- label qualité HPE RT 2000

avec un financement au titre du plan de relance



### **... transposée en 2008**

- évolution du coût de l'opération grâce au BT01
- prise en compte des paramètres en vigueur en 2008 (loyers, subventions, prêts CDC, participations des collectivités, ...)

**avec un financement au titre du plan de cohésion sociale**

### **... et remise au goût du jour en 2008**

- prise en compte de la réglementation thermique 2005 (T.H.P.E.)
- prise en compte de la réglementation accessibilité

**coût établi par comparaison avec d'autres opérations en cours**



## OPERATION DE DANNEMARIE SUR CRETE

	2004		2008		2008 (dévelop. durable et acces.)	
	€	%	€	%	€	%
<b>Prêts</b>	<b>75 030</b>	<b>88,08</b>	<b>74 106</b>	<b>74,31</b>	<b>75 747</b>	<b>61,87</b>
<b><u>Subvention :</u></b>						
<b>Etat</b>	<b>6 501</b>	<b>7,63</b>	<b>5 732</b>	<b>5,75</b>	<b>5 732</b>	<b>4,68</b>
<b>Collectivités</b>	<b>3 429</b>	<b>4,03</b>	<b>6 000</b>	<b>6,02</b>	<b>6 000</b>	<b>4,90</b>
<b>Autres</b>	<b>227</b>	<b>0,27</b>	<b>3 368</b>	<b>3,38</b>	<b>3 368</b>	<b>2,75</b>
<b>Fonds propres</b>	<b>0</b>	<b>0,00</b>	<b>10 526</b>	<b>10,55</b>	<b>31 579</b>	<b>25,79</b>
<b>TOTAL</b>	<b>85 187</b>	<b>100</b>	<b>99 732</b>	<b>100</b>	<b>122 426</b>	<b>100</b>

Montant exprimé par logement



## De nouvelles responsabilités pour le délégataire

- L'EPCI seul comptable de l'atteinte des objectifs du Plan de Cohésion Sociale.
- Un engagement fort pour accroître une production déficiente.
- L'indispensable mais périlleux exercice d'équilibre des opérations.
- L'EPCI ultime variable d'ajustement.



## Comment avancer malgré tout ?

- **Un accroissement constant de nos moyens financiers pour équilibrer les opérations et dégager du foncier.**
- **La nécessité de fixer des limites financières.**
- **La nécessité de mobiliser et de négocier avec l'ensemble des partenaires en local.**
- **Un travail de fond et en amont avec les bailleurs.**
- **La mise en place d'un observatoire des coûts de production.**



## L'action de la Direction Régionale de Franche Comté de la Caisse des Dépôts

- **Entretenir un partenariat de long terme avec l'ensemble des acteurs locaux en s'adaptant aux évolutions de l'environnement**
- **Apporter une réponse adaptée aux besoins de chacun**
- **Accompagner nos clients organismes de logement social dans l'ensemble de leur activité**
  - Plan de cohésion sociale
  - Rénovation urbaine
  - Réhabilitation du parc
- **Décliner l'offre de la Caisse des Dépôts**
  - Gamme de prêts
  - Lettres d'Offre Globale
  - Lignes Globales de Financement Pluriannuelles



# Engagements du 1% Logement pour le développement de l'offre de logements locatifs en 2007



1% Franche-Comté

National : 320 M€ en **prêts** et 1 525 M€ en **subventions**  
 Franche-Comté : 3,04 M€ en **prêts** et 20,08 M€ en **subventions**

## Plan de Rénovation Urbaine

## Plan de Cohésion Sociale

Rénovation Urbaine	Bailleurs Sociaux	Foncière Logement	Bailleurs Sociaux	Bailleurs Sociaux et Privés
- ANRU - Subventions directes (démol de logt sociaux et copro dégradés) - Bonification PRU	- Reconstitution de l'offre  <b>PLUS-PLAI PALULOS</b>	- Reconstitution de l'offre "libre"  - Développement de l'offre nouvelle  <b>PLS</b>	- Développement de l'offre nouvelle  <b>PLUS-PLAI</b>	- Développement de l'offre nouvelle  <b>PLS-PLI AUTRES</b>
<b>600 M€ Subventions</b>	<b>170 M€ Prêts 1% Rénovation Urbaine</b>	<b>700 M€ Subventions</b>	<b>225 M€** Subventions "1% Relance"</b>	<b>150 M€ Prêts</b>

\*\* 480 M€ équivalent prêts

## EN FRANCHE-COMTE

<b>8,48 M€ Subventions</b>	<b>1,04 M€ Prêts 1% Rénovation Urbaine</b>	<b>9,90 M€ Subventions</b>	<b>1,70 M€ Subventions "1% Relance"</b>	<b>2 M€ Prêts</b>
--------------------------------	--	--------------------------------	---	-----------------------

\*\* 3,6 M€ équivalent prêts

# Quelles pistes d'évolution pour financer le logement social ?

- Michel Amzallag, USH
- Dominique Braye, CA de Mantes en Yvelines
- Hélène Dadou, DGUHC
- Benjamin Dubertret, CDC
- Dominique Dujols, USH
- Bertrand Goujon, UESL

# Quelles pistes d'évolution pour financer le logement social ?

## ■ Introduction de Michel Amzallag

Conseiller à la Direction des études économiques et financières de l'USH



L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT

## Les aides au logement

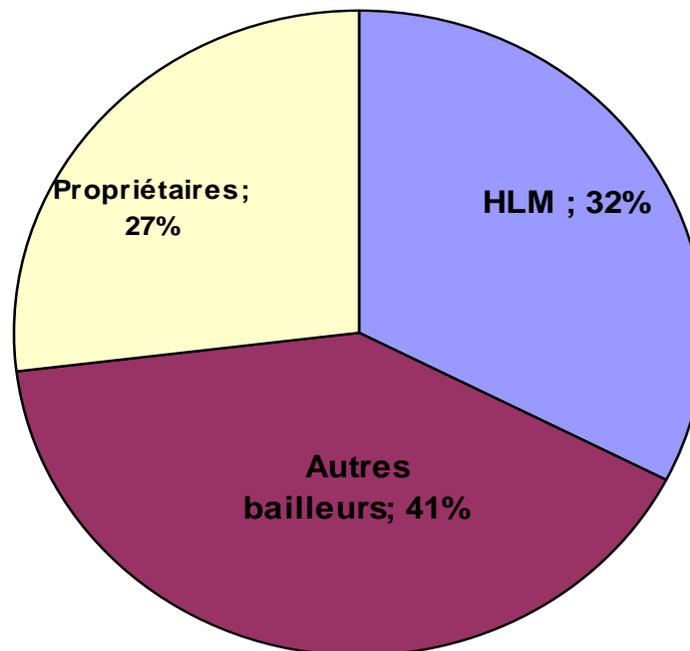
En 2005, montant total des aides : 27 milliards €  
(compte du Logement)





## Les aides au logement

**Selon le secteur bénéficiaire**





## Montant des aides par logement

Logement financé en PLUS en 2006	
<b>Montant investissement unitaire (TVA 5,5%)</b>	<b>110 500</b>
Subvention de l'Etat (foncier inclus)	5 500
Subvention des collectivités locales	11 100
Subvention 1 % relance	4 200
Abaissement du taux de TVA	14 800
Exonération de TFPB (équivalent subvention)	8 800
<b>Montant total des aides reçues</b>	<b>44 400</b>
<b><i>En % de l'investissement (TVA à 19,6 %)</i></b>	<b>35 %</b>
Accès aux fonds d'épargne *	10 600
Gratuité de la garantie des collectivités	1 600
<b>Montant total des aides et avantages reçus</b>	<b>56 600</b>
<b><i>En % de l'investissement (TVA à 19,6 %)</i></b>	<b>45 %</b>

\* Pour un écart de taux de 1 % avec un prêt de marché



## La contrainte actuelle (1)

### *Plan de financement moyen d'un logement PLUS en 2006*

<b>Prix de revient unitaire (TVA à 5,5 %)</b>	<b>110 500 €</b>	<b>100,0</b>
<b>Subvention Etat (foncier inclus)</b>	<b>5 500 €</b>	<b>5,0</b>
<b>Subvention 1 %</b>	<b>4 200 €</b>	<b>3,8</b>
<b>Subventions collectivités</b>	<b>11 050 €</b>	<b>10,0</b>
<b>Prêt principal</b>	<b>78 450 €</b>	<b>71,0</b>
<b>Fonds propres</b>	<b>11 300 €</b>	<b>10,2</b>



## La contrainte actuelle (2)

***Plan de financement correspondant à l'équilibre financier en 2008  
Pour un prix de revient majoré de 10 %***

<b>Prix de revient unitaire (TVA à 5,5 %)</b>	<b>122 800 €</b>	<b>100,0</b>
<b>Subvention Etat (foncier inclus)</b>	<b>5 500 €</b>	<b>4,5</b>
<b>Subvention 1 %</b>	<b>2 400 €</b>	<b>2,0</b>
<b>Subventions collectivités</b>	<b>12 300 €</b>	<b>10,0</b>
<b>Prêt principal</b>	<b>72 100 €</b>	<b>58,5</b>
<b>Fonds propres</b>	<b>30 500 €</b>	<b>25,0</b>

# Quelles pistes d'évolution pour financer le logement social ?

- Dominique Braye, CA de Mantes en Yvelines
- Hélène Dadou, DGUHC
- Benjamin Dubertret, CDC
- Dominique Dujols, USH
- Bertrand Goujon, UESL

# Conclusions

■ Frédéric Paul, L'Union sociale pour l'habitat

et

■ Olivier Landel, Association des communautés urbaines de France

pour le réseau des acteurs de l'habitat

# « Réseau des acteurs de l'habitat »

**Produire du logement social à quel prix ?**

**Coût des opérations et modalités de  
financement du logement social :**

**Quels constats? Quelles évolutions possibles?**

**Paris, le 4 avril 2008**

**COMMUNAUTÉS  
URBAINES  
DE FRANCE**

