

« 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 ?**

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

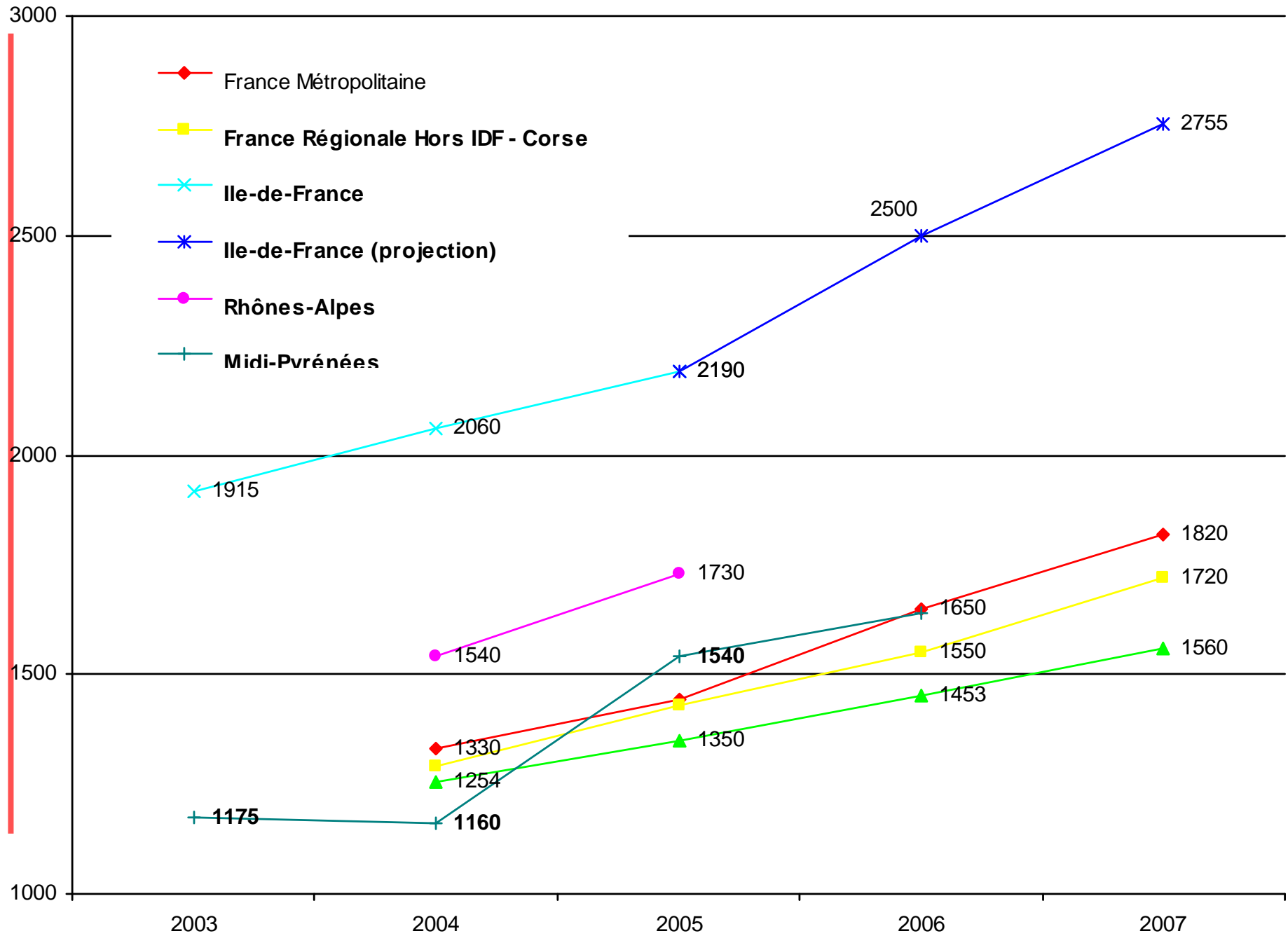
Éléments issus des travaux d'observation et de réflexion de plusieurs Associations Régionales HLM

- 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 €/m² Surface Utile



DISPARITES REGIONALES ET INTRA-REGIONALES

Ile-de-France moyennes (2003-2005)

Opérations de 10 à 50 logements

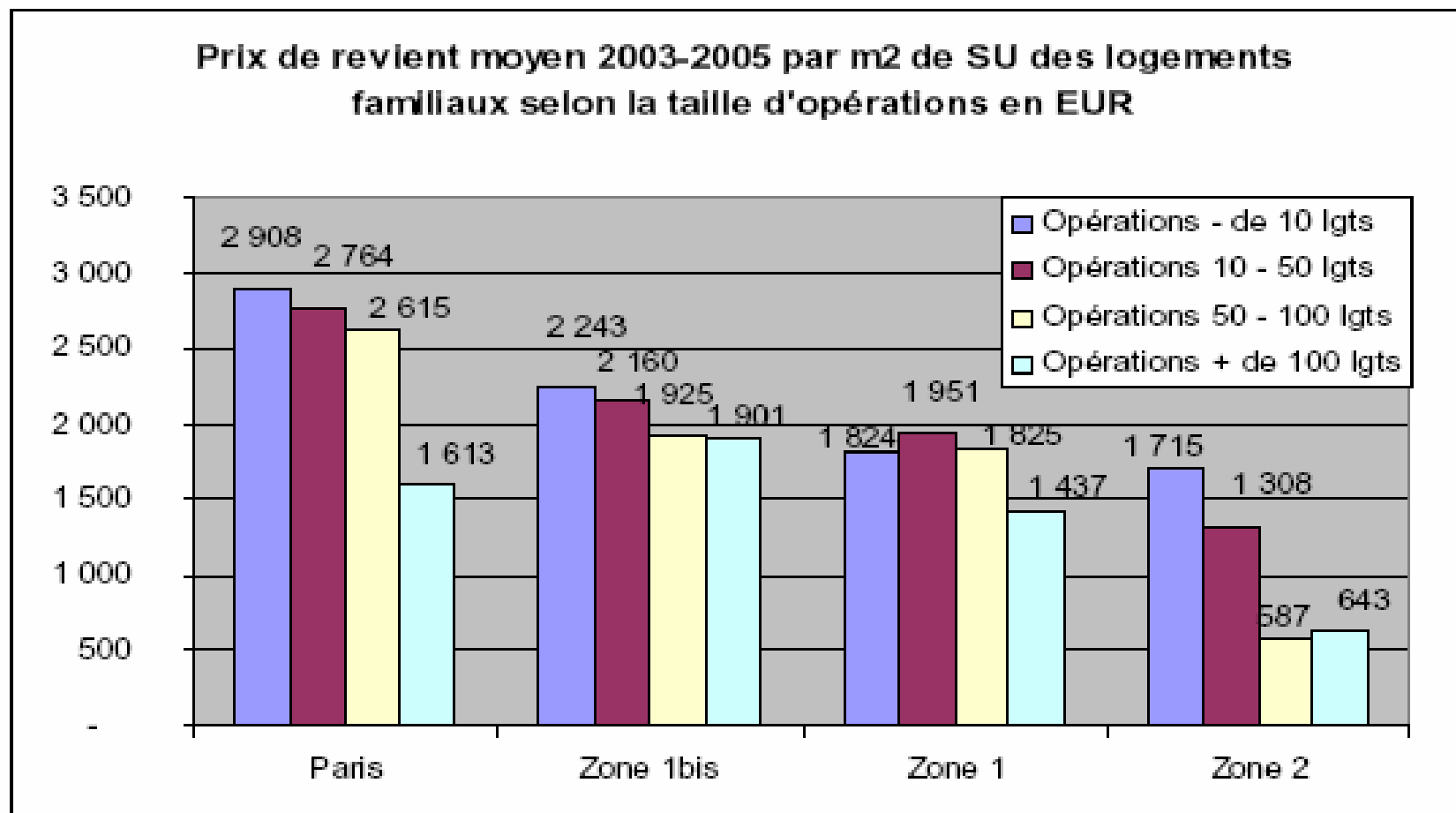
	Paris	C. limitrophes	Zone 1	Zone 2
€/M ² SU	2 765	2 160	1 950	1 310

Rhône-Alpes (2005)

	Grand Lyon, Grenoble, Savoie	Haute-Savoie, Ain, Rhône (hors G. Lyon)	Loire, Drôme
€/M ² 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

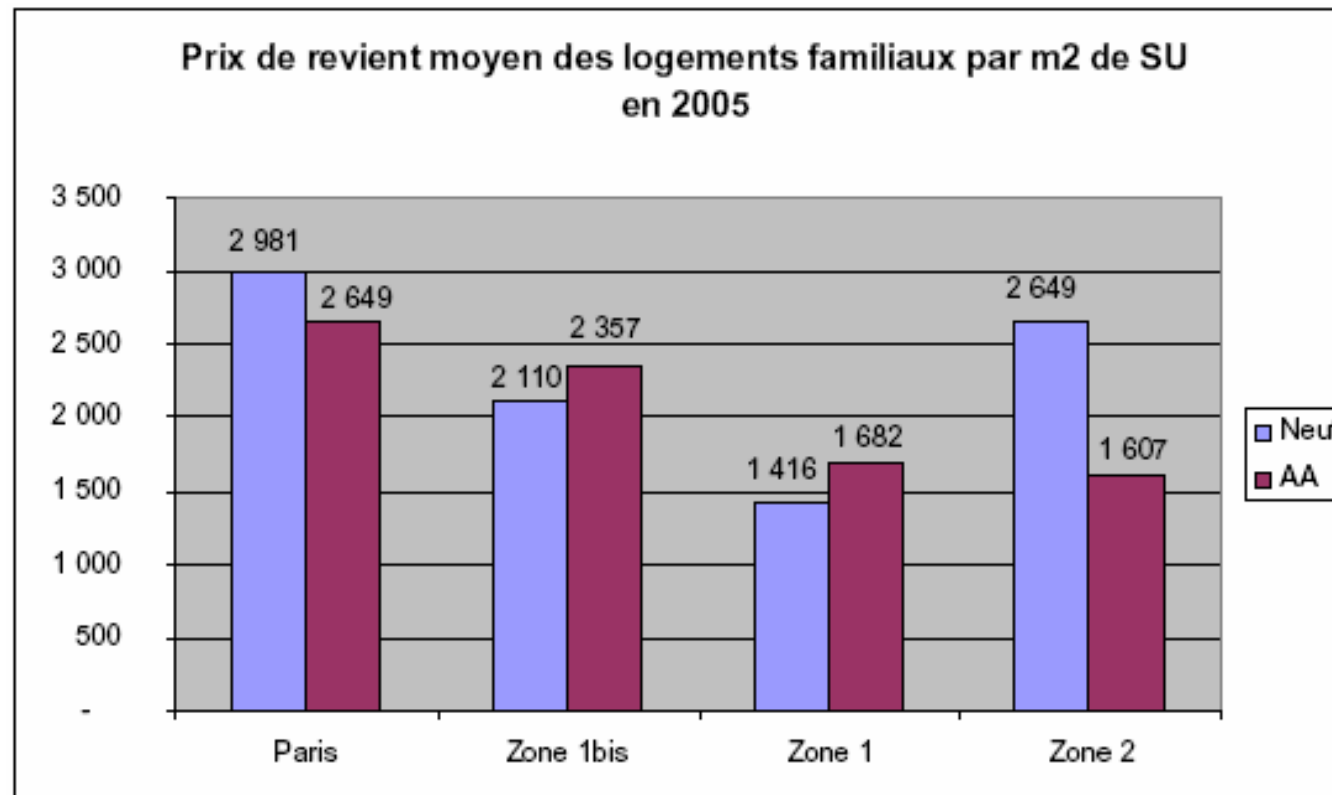


Source : OLS - DREIF DHRU, Fichiers Camus Garcia 2003-2005

IMPACT DES MODES DE PRODUCTION

■ Construction neuve ou Acquisition-Amélioration

Ile-de-France 2005:

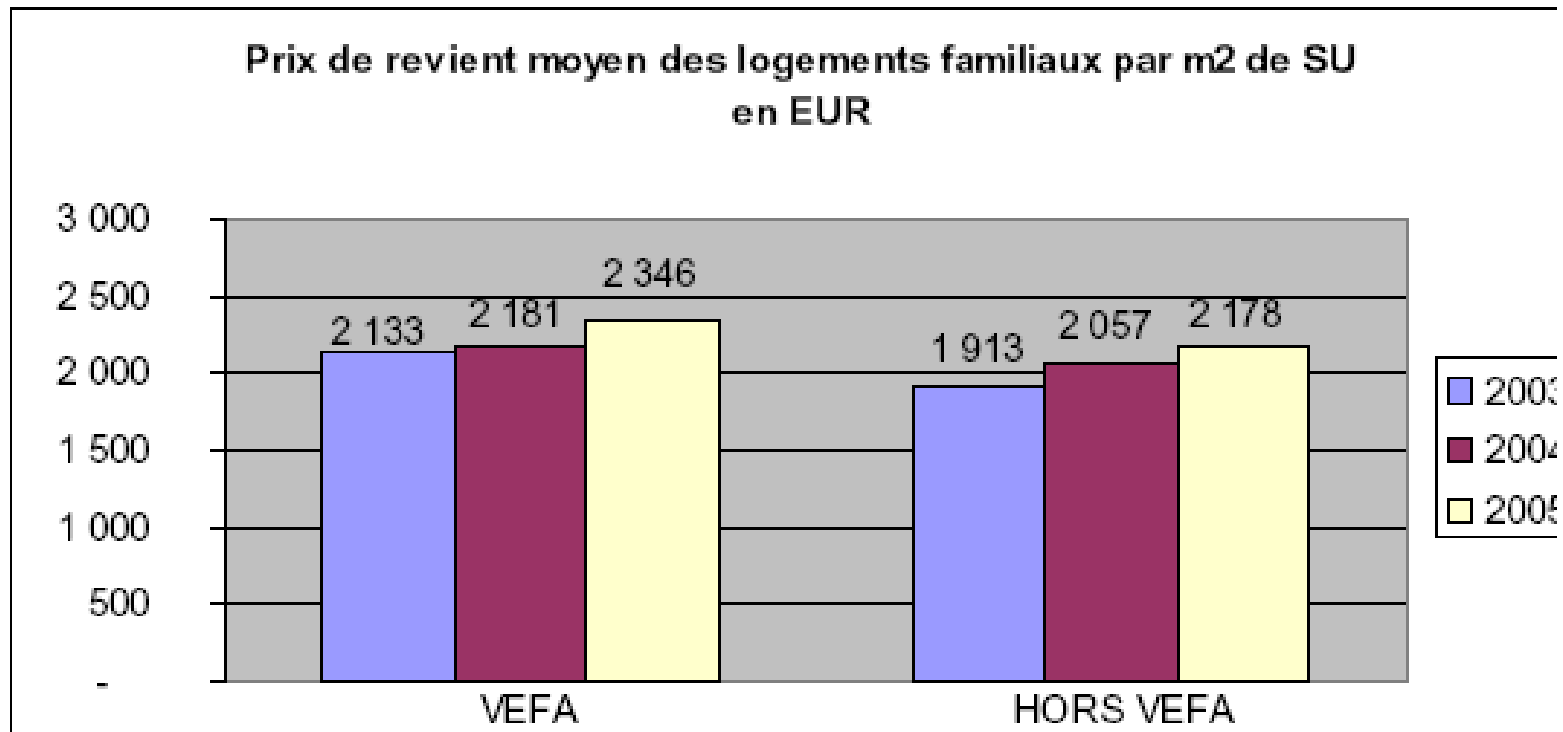


Source : OLS - DREIF DHRU, Fichiers Camus Garcia 2003-2005

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

Construction neuve Hors VEFA	Acquisition Amélioration	VEFA
1 776 €/M²	1 778 €/M²	1 965 €/M² (+10%)

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



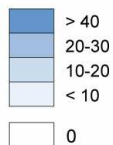
L'OBSERVATOIRE DE L'ECONOMIE DE LA PRODUCTION DE TOUR(S)PLUS

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

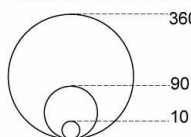
Tour(s)plus : Intercommunalité de projets

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

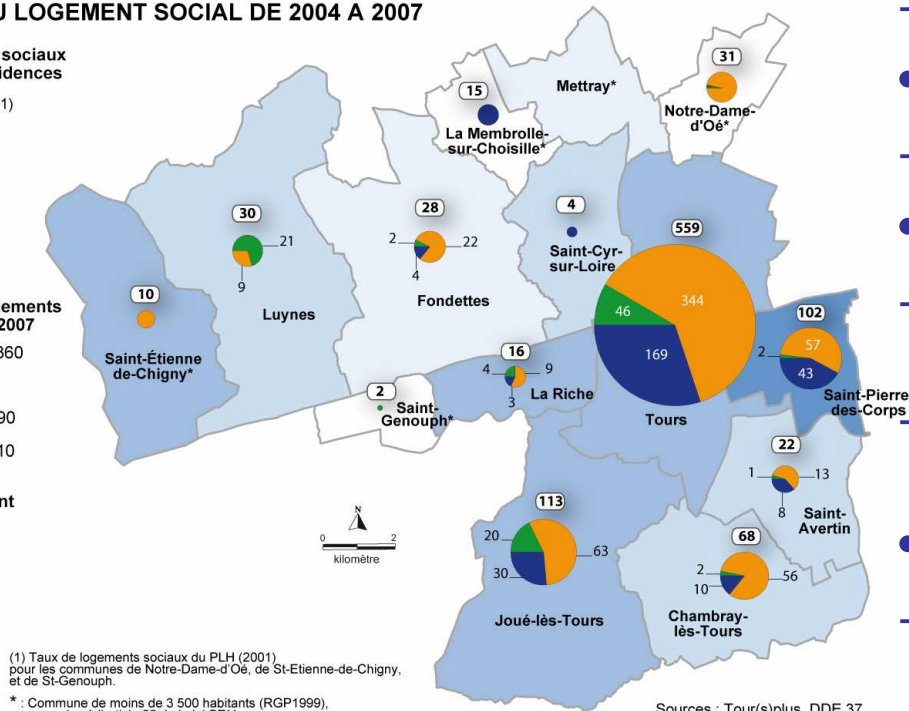
Taux de logements sociaux par rapport aux résidences principales (en %) au 1er janvier 2007⁽¹⁾



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

Logo of the Agglomeration Community of Tours
mars 2008

- 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^{er} PLH adopté en 2004
- Délégué 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 €/m² 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 €/m² SU

➔ Peu d'apport foncier gratuit, 90% de la production en neuf, majorité de T3 & T4, 80m² 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 ² 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%
TOTAL	1426	1254	1602	1321	1558	1360	1826	1486	28%	19%

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



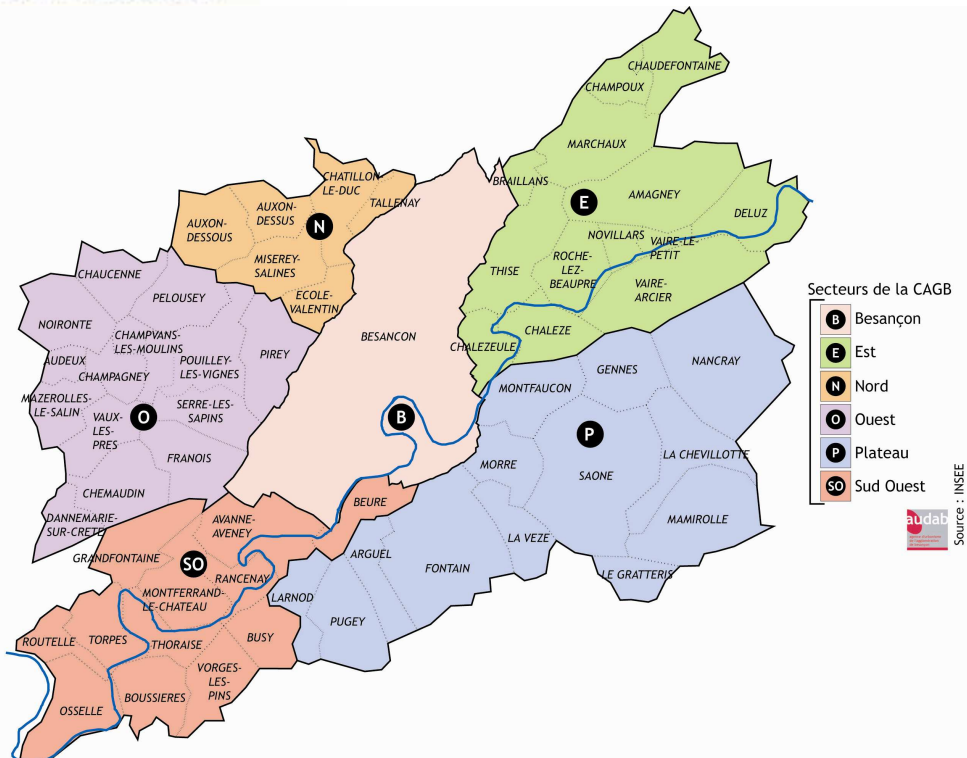
Réalités du montage financier des opérations : le Grand Besançon

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

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
<ul style="list-style-type: none"> - ANRU - Subventions directes (démol de logt sociaux et copro dégradés) - Bonification PRU 	<ul style="list-style-type: none"> - Reconstitution de l'offre <p>PLUS-PLAI PALULOS</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Reconstitution de l'offre "libre" - Développement de l'offre nouvelle <p>PLS</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Développement de l'offre nouvelle <p>PLUS-PLAI</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Développement de l'offre nouvelle <p>PLS-PLI AUTRES</p>
<p>600 M€ Subventions</p>	<p>170 M€ Prêts 1% Rénovation Urbaine</p>	<p>700 M€ Subventions</p>	<p>225 M€** Subventions "1% Relance"</p>	<p>150 M€ Prêts</p>

** 480 M€ équivalent prêts

EN FRANCHE-COMTE

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

** 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

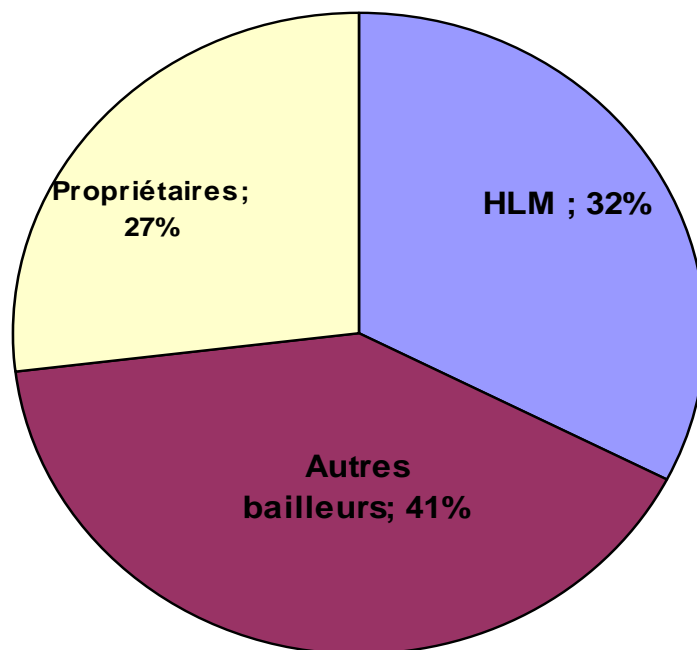
En 2005, montant total des aides : 27 milliards €
(compte du Logement)





Les aides au logement

Selon le secteur bénéficiaire





Montant des aides par logement

Logement financé en PLUS en 2006	
Montant investissement unitaire (TVA 5,5%)	110 500
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
Montant total des aides reçues	44 400
<i>En % de l'investissement (TVA à 19,6 %)</i>	35 %
Accès aux fonds d'épargne *	10 600
Gratuité de la garantie des collectivités	1 600
Montant total des aides et avantages reçus	56 600
<i>En % de l'investissement (TVA à 19,6 %)</i>	45 %

* 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

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



La contrainte actuelle (2)

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

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

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**

