

Atelier 1

Développer l'accession sociale à la propriété dans l'ancien

...Un axe du projet Fédéral

27 – 29 janvier 2016



La solution coopérative

FEDERATION NATIONALE DES
SOCIETES COOPERATIVES D'HLM

Le contexte

Deux sujets de développement...

...un axe du projet Fédéral : l'**accession sociale coopérative**

1/ La rénovation des centres bourgs en zones rurales

*2/ L'**accession** dans les centres anciens des agglomérations*

- ✓ Une demande réelle des élus et de la population
- ✓ Un cadre réglementaire en PSLA ou VEFA inadapté
- ✓ Quelles sont les contraintes pour développer ce modèle ?
- ✓ Quelles sont les compétences à mettre en œuvre ?
- ✓ Quel équilibre financier trouver ?
- ✓ Quelles expériences ?

Les expériences des coopératives : témoignages

1. Coopartois
2. Isère habitat
3. Rhône Saône Habitat



Coopartois

85 ans au service de l'accèsion
sécurisée à la propriété



Développer L'Accession Sociale à la Propriété dans l'Ancien

COOPARTOIS/ CASO
Exemple de sollicitation sur la Ville
de SAINT OMER



La Ville est située dans le Nord de la France, dans le département du Pas-de-Calais, sur l'axe fluvial Dunkerque-Escout.

Saint Omer est dans le Pays de l'Artois, en plein cœur du marais audomarois, la ville est à la limite de la Flandre traditionnelle et la Flandre française.



La Commune est également à la limite Est du parc naturel régional des Caps et Marais d'Opale.



Le Mont Sithieu, à 21 mètres d'altitude, constitue le point le plus haut de la ville. A son pied s'est formée l'agglomération autour de l'Abbaye Saint-BERTIN, et son sommet accueille la Cathédrale Notre-Dame. La rivière de l'Aa traverse la ville-

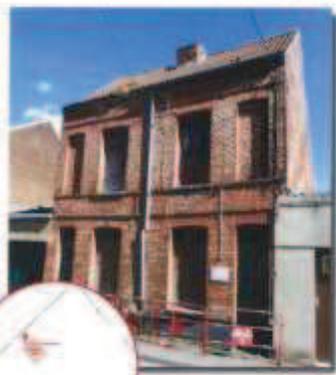
basse du Sud vers le Nord, et sépare l'ancienne ville fortifiée de ses faubourgs situés au nord-est.

A l'Ouest des boulevards, tracé des anciens remparts Vauban, se trouvent plusieurs grands ensembles rénovés à la fin des années 2000.

La Ville fait partie d'une conurbation, appelée **CASO** pour Communauté d'Agglomération de Saint-Omer.

25 rue des Maraîchers

VENTE DE BIENS COMMUNAUX



Dénomination :
Immeuble
Adresse :
25 rue des Maraîchers
Parcelle cadastrale :
A n°140
Surface de la parcelle :
85m²
Valeur minimale du bien :
15 000 €

La Ville de Saint-Omer compte environ **14 000 habitants**. Sa population, notamment dans les Faubourgs historiques est en baisse régulière depuis 1962 (environ **500 à 1000 habitants/an**).

Le Centre historique également délaissé, laisse apparaître bon nombre de logements vacants inoccupés, sans entretien et vétustes.

96 rue de la Poissonnerie

VENTE DE BIENS COMMUNAUX



Dénomination :
Immeuble
Adresse :
96 rue de la Poissonnerie
Parcelle cadastrale :
AE n°200
Surface de la parcelle :
118m²
Valeur minimale du bien :
7 000 €

14 rue Monsigny

VENTE DE BIENS COMMUNAUX



Désignation :
Immeuble
Adresse :
14 rue Monsigny
Parcelle cadastrale :
A1 n°527
Surface de la parcelle :
50 m²
Valeur minimale du bien :
2 000 €

La Ville de Saint-Omer a donc entrepris début 2015 de recenser les « biens vacants sans maître » présents sur son territoire, des immeubles à l'abandon depuis des années dont les propriétaires ne sont pas connus, en vue de les incorporer aux termes d'une longue procédure juridique dans son patrimoine privé communal, pour pouvoir ensuite les revendre pour réhabilitation.

96 rue de la Poissonnerie

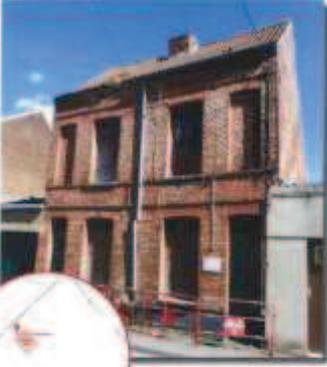
VENTE DE BIENS COMMUNAUX



Désignation :
Immeuble
Adresse :
96 rue de la Poissonnerie
Parcelle cadastrale :
A2 n°200
Surface de la parcelle :
118 m²
Valeur minimale du bien :
7 000 €

VENTE DE BIENS COMMUNAUX 

25 rue des Maraîchers




Dénomination :
Immeuble

Adresse :
25 rue des Maraîchers

Parcelle cadastrale :
A1 n°140

Surface de la parcelle :
65m²

Valeur minimale du bien :
18 000 €

L'objectif poursuivi est de donner une seconde vie à ces biens immobiliers en favorisant les projets de qualité, mais aussi de contribuer, à travers leur requalification, à l'amélioration globale de l'image et du cadre de vie de la Ville.

VENTE DE BIENS COMMUNAUX 

92 rue de la Poissonnerie




Dénomination :
Immeuble

Adresse :
92 rue de la Poissonnerie

Parcelle cadastrale :
AE n°198

Surface de la parcelle :
126m²

Valeur minimale du bien :
8 000 €

La CASO, sensible au manque de foncier disponible et à ce phénomène de vétusté de l'habitat en centre urbain de l'Agglomération, souhaite néanmoins tenter de créer une offre de logements en Accession Sociale sur la Ville de Saint Omer.

Coopartois a donc été interrogé, afin de donner un premier avis sur la faisabilité de tels projets.

Sur la base d'un cahier des charges volontariste établi par la Ville de SAINT-OMER :

- *Ampleur des travaux de réhabilitation envisagés.*
- *Qualité architecturale et patrimoniale globale du projet.*
 - *Rapidité du délai de réalisation*
- *Projet respectant la réglementation en vigueur(PLU, législation Monuments Historiques).*
 - *Projet ne prévoyant pas la division de l'immeuble.*
 - *Offre d'acquisition conforme à la valeur du bien.*

Le Premier Constat de Coopartois est le suivant :

- *Réhabilitations très lourdes tous corps d'état (état du bâti vétuste sans possibilité de démolir, par choix de prioriser la réhabilitation).*
- *Surfaces et typologies inappropriées par rapport à la demande des accédants (pas de garages ou de stationnement).*
- *Logements majoritairement en périmètre MH ou en ZPPAUP, avec notamment cahier des charges de restauration de façades.*
- *Coûts de réhabilitation sujets à des surcoûts liés au désamiantage.*
 - *Mise aux normes PMR complexe (maisons de ville).*
- *Mise aux normes thermiques, sans possibilité d'isolation par l'extérieur.*
- *Prix de sortie qui ne devront pas excéder les prix de vente pratiqués dans l'immobilier ancien à « réhabiliter » → de 70 000€ à moins de 100 000€ suivant la typologie et la surface du terrain.*

CONCLUSION :

Malgré des coûts d'acquisition faibles, les coûts probables de réhabilitations prohibitifs ne permettront pas d'atteindre un prix de vente conforme au marché, d'autant plus que le produit apparaît inadapté à la demande sur ce secteur.

TRANSFORMATION D'UNE MAIRIE EN LOGEMENTS EN ACCESSION SOCIALE



isère
habitat



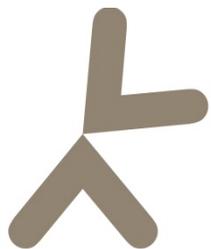
LES ÉTUDES

- Diagnostic (vérification solidité planchers)
- Conservation des planchers
- Renforcement plancher des combles
- Réalisation 6 T3 pour 400 m² hab
- Budget travaux : comprenant VRD, isolation de l'enveloppe, remplacement des menuiseries, rénovation complète intérieure : 1200 €/m² habitables
- Pas de surélévation car surcharge des fondations actuelles impossible

BILANS COMPARATIFS



	REHABILITATION	NEUF
TRAVAUX :	1200 €/m ² hab	1200 €/m ² hab
VRD	idem	idem
Imprévus	5%	2%
HONORAIRES :	15%	15%
Frais admin et com	20%	20%
Prix vente	2300 €	2300 €
Achat terrain/batisse	130 000 € / prix attendu 300 000 €	160 000 € ACCEPTABLE



RHONE SAONE
HABITAT

SEMINAIRE des DIRECTEURS de COOPERATIVES HLM

1

ACQUERIR DANS L'EXISTANT

JANVIER 2016

1^{ER} EXEMPLE

2

Un exemple qui n'a pas fonctionné

CALUIRE ET CUIRE

25 chemin Jean-Baptiste GILLIARD

Immeuble à réhabiliter : logements de fonction du personnel enseignant d'un groupe scolaire primaire, 1 logement occupé, 6 logements vides.

PROJET : 7 logements Accession sécurisée PSLA

490 m² SHAB

4 garages, 3 parking extérieur.

CALUIRE ET CUIRE

Immeuble à réhabiliter

3



Propriétaire de
l'immeuble :
Ville de CALUIRE
ET CUIRE

demande
expresse de
PSLA

JANVIER 2016

Éléments financiers

4

Prix de revient HT

Acquisition existant	530.000 € (1.000 € / m ² + 4 garages)
Branchements + taxes	28.000 €
Travaux	580.000 €
Honoraires + couts internes	250.000 €
TOTAL	1.388.000 € HT

Nota Les travaux de réhabilitation sont élevés car la restructuration du bâtiment est lourde. Au titre de la réglementation handicapés, il est nécessaire de créer un ascenseur.

Vente en PSLA

Prix de vente plafond 2013 = 2.780 € HT / m² SU

SU = 515 m²

Recettes = **1.431.700 HT**

Marge

6.250 € HT par logement, très inférieur au ratio RSH.....

Freins à l'opération

5

Position des services fiscaux

Nous avons interrogé les services fiscaux pour pouvoir bénéficier d'un financement PSLA. Le PSLA est réservé aux logements neufs ou aux logements anciens avec travaux importants pouvant être requalifiés en logements neufs.

Cette définition n'a pas été retenue par les services fiscaux pour notre opération.

2 solutions pour la requalification :

- Soit les travaux impliquent des modifications notables du gros-œuvre (l'ajout de balcons est insuffisant)
- Soit le nombre de logement est augmenté d'au moins la moitié, avec création de surface.

2° EXEMPLE

6

Un exemple qui fonctionne

LYON 7°

73 rue Montesquieu

Opération « LA GARGOUSSE »

Immeuble à réhabiliter

6 logements en coopérative d'habitants

312 m² SHAB + 72 m² espaces communs

Pas de stationnement existant, ni construit.

Travail partenarial depuis 2012 entre RHONE SAONE HABITAT et la Gargousse

7



Propriétaire de
l'immeuble :
Métropole de
LYON

Montage avec
une coopérative
d'habitants,
LA GARGOUSSE

JANVIER 2016

Éléments financiers

8

Prix de revient HT

Foncier : 0 €

Bail à réhabilitation octroyé par la Métropole de Lyon pour 70 ans

Droit d'entrée = 0 € ; loyer = 0 €

Branchements + taxes 40.000 €

Travaux 560.000 €

Honoraires 201.000 € (dont honoraires CPI 48.000 €)

TOTAL 801.000 € HT

Soit **843.000 € TTC 5,5 %**

Plan de financement Gargousse

Prêt PLS 40 ans 735.739 € 87 %

Fonds propres coopérateurs 107.261 € 13 %

TOTAL **843.000 €**

Éléments financiers

9

Intervention RSH

- 1) honoraires CPI = 8,5 % coût construction
- 2) garantie des emprunts
 - Les collectivités (Métropole + Ville de LYON) garants de l'emprunt
 - Intervention de RSH en garantie de rachat en cas de difficulté de remboursement du prêt pour éviter la mise en jeu de la garantie des collectivités
- 3) portage financier
 - Pour la phase construction jusqu'à versement du prêt
 - Rémunération du portage : livret A + 0,60%

Les constats et les contraintes observées

- ❑ La réhabilitation de logements locatifs sociaux est opérationnelle
- ❑ Le cadre juridique et fiscal actuel de l'accession sociale inadapté à la rénovation du bâti ancien :
 - PSLA dans le neuf : définition de l'article R 331-76-5-1 du CCH
 - PSLA remise à neuf : décret du 27.12.2013 Eligibilité du PSLA aux logements remis à neuf au sens de l'article 257 du CGI (mise à nu du Bâtiment)
 - Vente d'immeuble à rénover (R261-1 à 15 du CCH): 2/3 second œuvre en VIR
- ❑ L'équilibre économique de l'opération avec le cout de la rénovation
- ❑ Les compétences liées à la maitrise d'ouvrage
- ❑ Le prix d'acquisition et la stratégie des élus
- ❑ Le prix de marché des logements (zone de tension)

➡ Il n'existe pas de dispositif permettant à un organisme la remise aux normes d'un logement pour le proposer à un prix attractif

Les conditions de la réussite du PSLA dans l'ancien : adapter le cadre réglementaire

- ❑ Adapter le cadre réglementaire et fiscal: Etendre le PSLA à l'acquisition-rénovation de logements (travaux =25% au moins du cout de l'opération)...alignement sur les conditions d'éligibilité du PTZ
- ❑ Modification de l'article R 331-76-5-1 « ..construction ou de l'acquisition de logements neufs ou **de logements existants sous condition de travaux** faisant l'objet d'un contrat de location accession...le vendeur justifie d'un programme de travaux d'amélioration **égal à 25% du cout total de l'opération** » +Conditions de l'agrément
- ❑ Modification de la réglementation PTZ : article 6.1 de l'arrêté du 30.12.2010 et 2014 « **dans le cas d'un logement existant faisant l'objet d'un contrat de location accession, la justification du programme de travaux est apportée par le vendeur dans les mêmes conditions que celles Prévues au R 331-75-6-1** »

... Et la TVA à taux réduit pour ces opérations de PSLA dans l'ancien

Les conditions de la réussite du PSLA dans l'ancien : boucler l'équation économique

- Avec un prix de vente inférieur aux prix des pavillons périphériques
- Une cession de la commune ou un bail emphytéotique à un prix adapté
- Achat différé du foncier
- Mobiliser les subventions de l'ANAH et de l'ADEME ou du FEDER
- Mobiliser les financements d'Action Logement
- Solliciter la collectivité pour les aménagements extérieurs
- Choix des opérations en fonction des contraintes ABF
- Intégration de locaux partagés et des services
- Apport de la sécurisation Hlm à dupliquer sur le PSLA dans l'ancien

Comment aborder ce nouveau métier ? Quelle méthode?

- Valoriser le montant des travaux de rénovation ?
- Déterminer le prix maximum / au marché ?
- Fixer le prix d'acquisition maximum à 30% du PVTTC en VIR? Exemple Notre Foyer . Prix plus élevé possible si le PSLA dans l'ancien= 25% de travaux ?
- Construire un budget travaux compatible avec le prix maximum ?
- Mobiliser toutes les subventions (collectivités et agences de l'Etat) ?
- Communiquer autour du projet ?
- Utiliser de nouveaux outils (coopératives d'habitants, finance participative ou foncier différé)?
- Coupler la VIR en ANRU avec une tva réduite et le PTZ en agglomération ?
-?