





# **INTRODUCTION**



# PRODUIRE PARTOUT !

## 📍 Un axe fort du projet fédéral

**De longue date, la Fédération s'est investie sur la question du maillage territorial en encourageant et accompagnant la création et le redéploiement de Coop**

Quelques chiffres :

- 93 % des communes françaises en zone B2 et C
- 42% des logements déclarés à la SGA au 30.09.2018 se situent en zone B2 et C (60% de ces logements sont agréés PSLA)
- Les communes B2 et C concentrent 53% des logements invendus. Il s'agit pour 2/3 de logements PSLA.
  - ⇒ une part significative de la production des Coop'HLM se situe sur des territoires dits « détendus », exclue de aides et de la dynamique des métropoles
- Il existe des besoins, mais de plus en plus de difficultés à les satisfaire, notamment compte tenu des arbitrages des pouvoirs publics :
  - ⇒ PTZ recentré sur les zones A et B1 (hors PSLA , accessible en zones B2 et C jusqu'au 31 décembre 2021 avec une quotité de 20%), alors que le revenu moyen de notre clientèle atteint 1,7 SMIC
  - ⇒ Suppression de l'APL Accession (2/3 en zone 3) : la double peine

## ENTRE AUTRES ÉLÉMENTS DE RÉPONSES ...

### 📍 L'intervention sur le bâti existant

- Lutter contre étalement urbain, la raréfaction du foncier, et limiter la consommation de terres agricoles
- S'adapter à l'évolution des doc d'urbanisme qui favorisent de plus en plus la densification des centres
- Introduire de la mixité dans des centres délaissés, proposer une diversité de parcours résidentiels
- Reconquérir des centre-bourgs et villes moyennes en déprise, requalifier le tissu
- Résorber l'habitat vacant, dégradé et insalubre qui coûte cher à la collectivité
  - ⇒ Enjeux de cohésion et d'aménagement du territoire
  - ⇒ Des projets existent, mais peinent à aboutir

Ces objectifs souffrent d'une faiblesse des outils juridiques et financiers facilitant la réalisation de ces opérations avec des prix de vente compatibles avec les revenus des ménages visés...

... mais des objectifs qui sont partagés tant par les élus de terrains que par les institutions les accompagnant (Cget, CDC, AL...)

### 📍 Des initiatives nationales

- Programme Action Cœur de Ville
- Projet de création d'une agence nationale de la cohésion des territoires
- Réflexion sur l'ouverture des aides de l'ANAH aux personnes morales
- ...

## AUJOURD'HUI, 2 SUJETS PRINCIPAUX

### 📍 Déroulé de l'atelier :

1. Présentation des conclusions de l'étude de l'USH/Les Coop'Hlm « Développement des opérations d'accession sociale dans l'ancien », par le cabinet Espacité
2. Le témoin Coop : Serge Campagnolle, Directeur Général de la SCP Hlm du Gers
3. Action Cœur de Ville : quels attendus, quels moyens, quelle place pour les Coop'Hlm ?
4. Libre antenne



# L'accession sociale à la propriété dans le tissu ancien

Conclusions de l'étude de l'USH  
par le cabinet Espacité



# DÉVELOPPER L'ACCESSION SOCIALE À LA PROPRIÉTÉ DANS L'ANCIEN

Séminaire annuel des directeurs de Coop'HLM



L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT

Les Hlm, habiter mieux, bien vivre ensemble

# Un ouvrage de capitalisation.



**Préambule :** Le développement d'opérations de logements en accession sociale dans l'ancien : enjeux et apports du secteur HLM

**Partie 1 :** Comment apprécier la pertinence et l'opportunité d'une opération de logements en accession sociale dans l'ancien ?

**Le modèle économique des opération d'accession dans l'ancien**

**Partie 2 :** Des opérations de logement aux coûts structurellement plus élevés que dans le neuf

**Levier 1 :** La mobilisation d'aides et instruments publics

**Levier 2 :** La densification de l'habitat sur le foncier bâti

**Levier 3 :** Le montage en bail réel solidaire



# Enjeux et apports du secteur HLM.



## ● **Soutenir les territoires en perte d'attractivité :**

- **Un intérêt et une implication croissants des acteurs publics** dans le cadre de la mise en œuvre de stratégies de revitalisation ;
- La limitation des phénomènes **d'étalement urbain** ;
- Valorisation des qualités patrimoniales d'un territoire et **participer ainsi à la dynamique** de renforcement de son attractivité ;
- **Exploiter les spécificités d'une localisation en centralité**, à proximité de commerces, services ou équipements (publics cibles) ;
- **Soutien au secteur** du BTP et de l'artisanat local.

## ● **Mobiliser des relais de développement et valoriser des savoir-faire :**

- **Des opérations emblématiques** (PNRQAD, Cœur de ville) ;
- **Sollicitation** de la gouvernance de l'organisme ;
- Une nécessaire **offre alternative** au « tout locatif » ;
- Malgré tout, des **expériences encore limitées** : une ingéniosité toute particulière dans le modèle économique des opérations.



# Des opérations aux coûts structurellement plus élevés.



- **L'acquisition du bâtiment existant**

- Un poids dépassant fréquemment 40% du prix de revient ;
- Tributaire de : la tension du marché immobilier local ; l'occupation du bâtiment ; la mobilisation d'un partenaire pour le portage ;

- **Le coût des travaux de réhabilitation**

- Un coût souvent supérieur au coût du neuf ;
- Liés à : particularités patrimoniales ; environnement urbain dense ; nécessité de travaux d'urgence et/ou de sécurité ; accessibilité ;

- **La fiscalité**

- TVA réduite à 5,5% sur l'ensemble des travaux dans le neuf contre un taux de TVA à réduit à 5,5% pour les travaux d'amélioration de la performance énergétique et à 10% pour les autres travaux d'amélioration du bâti ;
- Des droits de mutation applicables à taux réduit pour la cession d'un logement neuf (0,715%) contre plus de 5% pour la cession d'un logement ancien ;



# Les instruments et aides publiques.



- **ANRU (PNRQAD et PRU quartiers anciens)**
  - Participation au déficit du bilan d'opération (50% max., voire 70%) ;
  - Prime ANRU (max. 10K€/logt) ;
- **ANAH (RHI, THIRORI)**
  - Financement des études de faisabilité (50% du montant HT de l'étude, dans la limite de 200 000 € HT) ;
  - Participation au déficit d'opération (70% des dépenses d'accompagnement social et de relogement ; 40% des autres dépenses) ;
- **Collectivités**
  - Aides directes ou indirectes conditionnées à l'atteinte d'objectifs techniques, patrimoniaux, sociaux... ;
- **EPF**
  - Portage et cession à un prix minoré ;
  - Contribution à un déficit d'opération...



# Exemple : THIRORI.



Dépenses		
	Locatif social	Accession sociale
<b>Prix de revient TTC</b>	1 213 810 €	952 244 €

Recettes			
	Locatif social	Accession sociale	
	Vente des logements	-	306 801 €
	Fonds propres Tarn Habitat	210 000 €	-
	Emprunt soutenable	80 000 €	-
DROIT COMMUN	Aide à la pierre LLS	22 500 €	-
	Aide ANAH aux PO	-	97 092 €
	Subvention Conseil Départemental du Tarn	30 000 €	-
	Subvention CC Tarn & Dadou	72 500 €	29 018 €
<b>Déficit d'opération / Reste à financer</b>		<b>1 318 144 €</b>	
EXCEPTIONNEL	Subvention THIRORI de l'ANAH	619 967 €, soit 47% du déficit	
	Prise en charge du déficit Ville de Graulhet	354 040 €, soit 27% du déficit	
	Prise en charge du déficit CC Tarn & Dadou	344 137 €, soit 26% du déficit	



# L'optimisation du bilan des opérations.



- **Densification**

- Péréquation du coût d'acquisition de l'immeuble / équilibre entre opération déficitaire et plus équilibrée ;

- **Bail réel solidaire**

- Lissage dans la longue durée du déficit de l'opération et sa couverture par une redevance ;
- Sanctuarisation des aides publiques ;

- **Travaux partiellement réalisés par les accédants**

- Logements « prêts à finir » de la SPLA La Fabrique des quartiers ;



# Exemple densification + BRS.

## Réhabilitation seule (8 logts)



Dépenses HT		
Acquisition du foncier bâti	800 000 €	= 53%
Travaux de réhabilitation et honoraires	720 000 €, soit 1 500 €/m <sup>2</sup> SHab	= 47%
Prix de revient HT = 1 520 000 €, soit 3 170 €/m <sup>2</sup> SHab		

## Réhabilitation (8) avec densification (+4 logts)

Dépenses HT		
Acquisition du foncier bâti	800 000 €	= 39%
Travaux de réhabilitation et honoraires	720 000 €, soit 1 500 €/m <sup>2</sup> SHab	= 61%
Travaux de construction et honoraires	528 000 €, soit 2 200 €/m <sup>2</sup> SHab	
Prix de revient HT = 2 048 000 €, soit 2 850 €/m <sup>2</sup> SHab en moyenne		

## Réhabilitation (8) avec densification en BRS (4)

Dépenses HT		
Acquisition du foncier bâti	800 000 €	= 14%
Charge foncière portée par l'OFS	- 600 000 €	
Travaux de réhabilitation et honoraires	720 000 €, soit 1 500 €/m <sup>2</sup> SHab	= 86%
Travaux de construction et honoraires	528 000 €, soit 2 200 €/m <sup>2</sup> SHab	
Prix de revient HT = 1 448 000 €, soit 2 010 €/m <sup>2</sup> SHab en moyenne		



# Exemple logement « prêt à finir ».



Dépenses	
Frais de portage	3 900 €
Acquisition du bâti (frais de notaire inclus)	139 104 €
Frais de relogement, de sécurisation et diagnostic	14 000 €
Curage, démolitions partielles et dépollution	20 698 €
Autorisation d'urbanisme	5 461 €
Travaux de réhabilitation sous MOA SPLA	139 239 €
<b>Travaux de réhabilitation sous MOA acquéreur</b>	<b>13 108 €</b>
Frais divers (MOA, MOE, commercialisation et assurances)	15 525 €
TVA 20% sur marge	18 259 €
<b>Prix de revient TTC = 369 294 €, soit 3 847 €/m<sup>2</sup></b>	

Recettes	
Vente du logement en accession sociale	230 400 €, soit 2 400 €/m <sup>2</sup> SHab
Subvention du déficit d'opération	138 894 €



# Conclusion



- **Des instruments financiers mal connus...**
  - Portée plus larges que l'accession dans l'ancien (BRS...);
  - Parfois étrangers à la culture du secteur HLM (ANAH);
- **...dont la mobilisation conjointe permet d'optimiser l'effet levier**
- **...mais démontrant toutefois l'enjeu d'une implication des collectivités locales**
  - Des bilans nécessitant toutefois des aides publiques locales ;



The background image shows a modern, multi-story residential building with a light-colored facade and dark window frames. The building is partially obscured by a teal overlay. In the foreground, there is a dark metal fence with vertical posts. The sky is blue with some clouds.

Réhabilitation et  
reconversion d'un site  
inscrit dans le  
programme  
Action Cœur de Ville

Serge CAMPAGNOLLE  
DG de la SCP Hlm du Gers



# Dispositif Action Cœur de Ville : comment se saisir des opportunités ?

SGAR et DREAL  
Nouvelle Aquitaine



31 janvier 2019







**Objectif général : créer les conditions d'une redynamisation durable des centres-villes des villes moyennes.**

**Enjeu : réussir à articuler les politiques publiques et leurs modes d'intervention.**



## Axes d'intervention

- créer une offre attractive d'habitat en centre-ville ;
- favoriser le développement économique et commercial des centres-villes ;
- développer l'accessibilité et la mobilité ;
- mettre en valeur l'espace public et le patrimoine ;
- améliorer l'offre de services, moderniser les équipements publics, créer une animation en centre-ville.



## Partenaires et financements

- Etat : DSIL, DETR, ANAH, DRAC...
- Banque des territoires
- Action logement
- Autres



## **Méthodologie : planification et gouvernance**

- **Trois phases sont à distinguer : la phase de préparation , celle d'initialisation et celle de déploiement (convention-cadre, avenant(s)...).**
- **Pilotage local, régional et national.**



Enjeux, difficultés,  
projets bloqués, besoins  
d'accompagnement ...

Vous avez la parole !

The image features a solid purple background with a pattern of overlapping, semi-transparent circles in various shades of purple. The circles are arranged in a way that they appear to be part of a larger, abstract design. In the center of the image, the text "MERCI POUR VOTRE ATTENTION" is written in a bold, white, sans-serif font.

**MERCI POUR VOTRE ATTENTION**