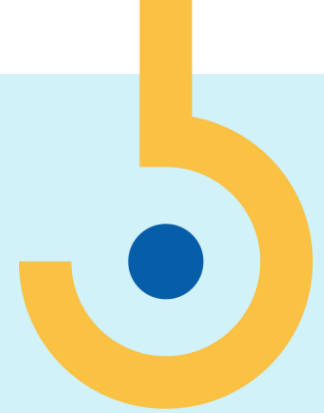




Journée d'informations et d'échanges sur le modèle économique du logement social

Mardi 8 octobre 2024, Palais des Arts de Vannes



MOTS D'ACCUEIL – INTRODUCTION

**Hortense Le Pape, Maire-adjointe en charge de l'urbanisme,
affaires foncières et domaniales, des bâtiments et de l'habitat et
Présidente de Morbihan Habitat**

Gaëlle Routier, Présidente de l'ARO Hlm Bretagne

Mickaël Chevalier, Président du Club D&H





LES OBJECTIFS DE LA JOURNÉE

LE PROGRAMME

Pauline Urien, Directrice de l'ARO HLM Bretagne



Objectifs de cette journée d'échanges et de débats sur le modèle économique du logement social



- Acculturation et compréhension commune autour des grands équilibres économiques du logement social entre acteurs du logement et de l'habitat.
- Renforcement de la dynamique collective bretonne : organismes de logement social - collectivités - acteurs de l'habitat.
- Partage de bonnes pratiques et identification de leviers d'action.



Plus de 120 participants aujourd'hui !

Répondre et s'adapter au contexte actuel



Un contexte de crise du logement qui oblige les organismes HLM et les collectivités à s'adapter pour répondre aux contraintes et aux défis qui les attendent...

Pour les organismes HLM :

- Produire pour répondre à une demande de plus en plus forte...
- Et réhabiliter pour décarboner le parc existant (objectifs SNBC).
- Dans un contexte financier de plus en plus contraint : gestion de la dette, résultat d'exploitation négatif, cout de la construction, baisse de la part des fonds propres...

Pour les collectivités :

- Une implication financière de plus en plus forte pour tenir les objectifs de production et répondre aux besoins de tous les territoires.
- Des enjeux de mobilisation du foncier dans un contexte de production plus sobre.
- Des sujets complexes qui nécessitent un engagement et des compétences pour s'adapter à un contexte mouvant.



Matinée

10h : mots d'accueil

- Hortense Le Pape, Maire-adjointe en charge de l'urbanisme, affaires foncières et domaniales, des bâtiments et de l'habitat et Présidente de Morbihan Habitat.
- Gaëlle Routier, Présidente de l'ARO Hlm Bretagne.
- Mickaël Chevalier, Président du Club D&H.

10h30 – 11h00 : séquence introductive et de présentation du contexte actuel du logement social en Bretagne.

- Angélique Pirault, animatrice du club : présentation du Club D&H.
- Pauline Urien, directrice de l'ARO HLM Bretagne : contexte et enjeux du logement social en Bretagne.

11h00 – 12h30 : état des lieux de la production, modèle économique du logement social et évolution du contexte réglementaire.

- Jean-Marie Paris, expert et consultant indépendant.

12h30 – 14h : pause déjeuner



Après-midi

14h00 – 15h :

- **Table ronde 1 : les leviers mobilisables en appui à la production d'une offre en location ou en accession**
 - Ludovic Coulombel, Vice-Président délégué à l'habitat, au soutien aux communes et au numérique.
 - Gildas Legrand, Directeur Général OPAC de Quimper Cornouaille.
 - Marc Boutruche, Vice-Président Lorient Agglomération.
 - Erwan Robert, Directeur Général Morbihan Habitat.

15h15 – 16h15 :

- **Table ronde 2 : les leviers mobilisables en matière d'urbanisme et de foncier**
 - Stéphanie Doyen, Vice-présidente déléguée à la politique du logement et de l'habitat Auray Quiberon Terre Atlantique.
 - Patrick Sciberras, Directeur Général Keredes Coopérative Habitat.
 - Cédric Peinturier, Directeur Habitat Brest Métropole.
 - Jean-Luc Daniel, Directeur Général Guingamp Habitat.

16h15-16h30 : conclusion – clôture





LE CLUB D&H ET LES POLITIQUES DE L'HABITAT EN BRETAGNE

Angélique Pirault, Animatrice Club D&H



Le Club Décentralisation et Habitat Bretagne

2009 : création du Club

Association de loi 1901, créée dans la dynamique de la loi de 2004 relative aux libertés et responsabilités locales, actant de la délégation de compétences de l'Etat aux Collectivités.

Un Partenariat inédit

Le Club réunit des collectivités, les organismes du logement social adhérents de l'ARO Hlm Bretagne et la Banque des Territoires.

Lieu d'échanges

- Partage de compétences et d'expériences.
- Réalisation d'études mutualisées.

Instance de lobbying

- Promouvoir le rôle des acteurs locaux.
- Porter les initiatives locales.
- Echanger avec les parlementaires.

Co-Présidence du CRHH

- Renforcer la relation entre l'ensemble des acteurs institutionnels de l'habitat.
- Accentuer la dimension stratégique et politique du CRHH.
- Contribuer à l'amélioration des politiques locales de l'habitat.

LES 27 ADHERENTS

Région Bretagne
ARO Hlm Bretagne
& Banque des Territoires

Finistère

Brest Métropole
Concarneau Cornouaille Agglomération
Quimper Bretagne Occidentale
Quimperlé Communauté
Morlaix Communauté
Département du Finistère

Côtes d'Armor

Dinan Agglomération
Quingamp-Paimpol Agglomération
Lanion Trégor Communauté
Lamballe terre et Mer
Loudéac Communauté Bretagne Centre
Saint Briec Armor Agglomération
Département des Côtes d'Armor

Ille et Vilaine

Redon Agglomération
Rennes Métropole
Saint-Malo Agglomération
Vitré Communauté
Département d'Ille et Vilaine

Morbihan

Auray Quiberon Terre Atlantique
Golfe du Morbihan Vannes Agglomération
Lorient Agglomération
Pontivy Communauté
Ploërmel Communauté
Département du Morbihan

4 Départements

20 Intercommunalités

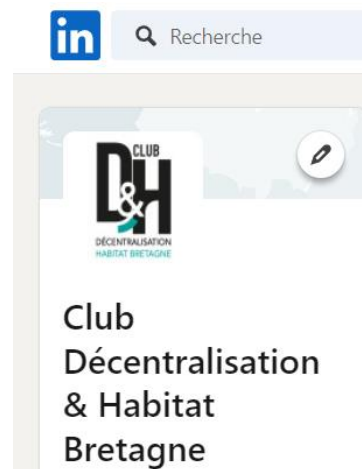


2024 : une nouvelle identité visuelle



Site Internet <https://www.clubdh.bzh/>

Rejoignez-nous sur Linked'In



Les contributions et actions du Club

- Création du dispositif Pinel Breton.
- Outil Pola : plateforme d'observation des loyers abordables dans le parc public.
- Une motion CRHH pour la création d'un agrément BRS.

Temps forts 2023 - 2024

- **Projet de loi logement 2023 -2024 :**
 - Fin 2023 : propositions Logements du Club pour diffusion aux parlementaires et préparation de futurs échanges.
 - Etude de la proposition de loi DOLA pour échanger avec les parlementaires...



6 propositions sur les 12 concernent le logement locatif social.



Les contributions et actions du Club

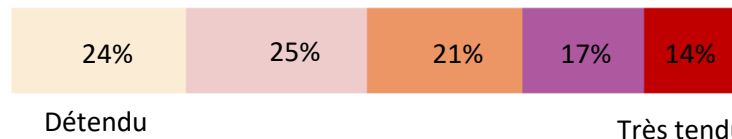
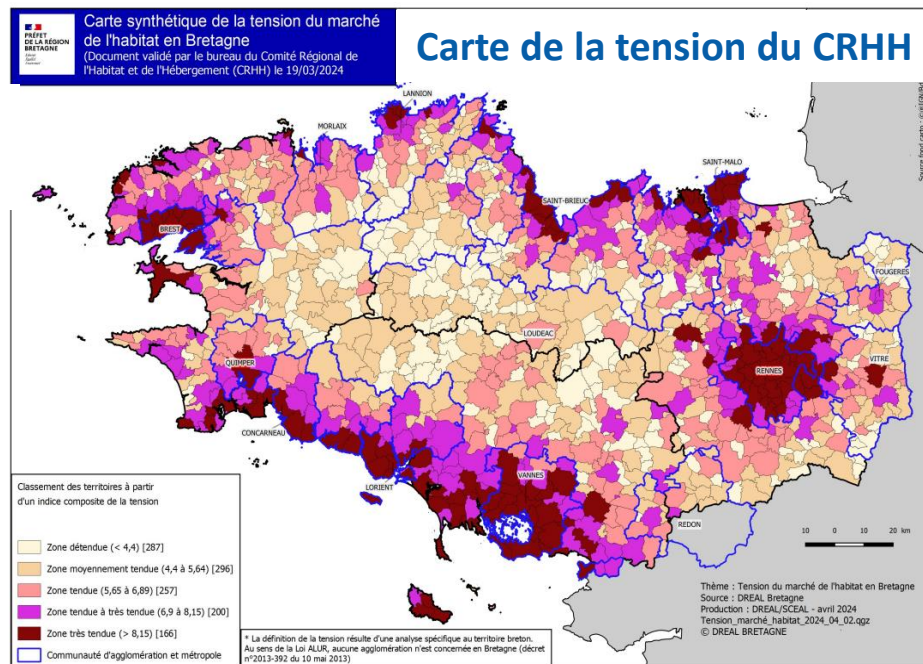
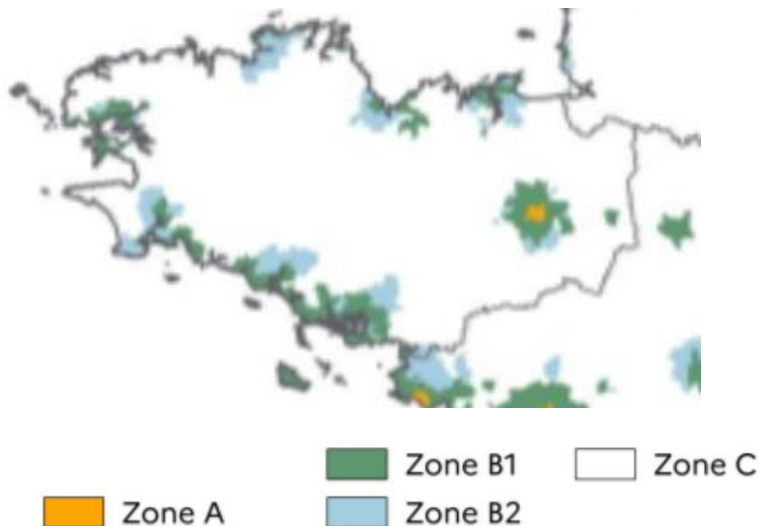
- CRHH Plénier de mars 2024 : vote contre la programmation LLS, signal d’alerte sur la situation critique du logement.
- Elaboration des Pactes Territoriaux – France Rénov - Anah-Habitat Privé : déploiement au 1^{er} janvier 2025.
- Zonages A, B et C, décret du 5 juillet 2024 / zonage de la tension en Bretagne.
- En cours, un travail sur la programmation LLS 2023 et 2024 (atelier CRHH du 10 octobre 2024).
- Des temps de travail ARO Hlm – Club D&H :
 - Cotation de la demande – avril 2024
 - Adaptation du parc locatif social – Handicap et perte d’autonomie – septembre 2024.



Le zonage de la tension en Bretagne

Le nouveau zonage A, B et C

Décret d'octobre 2023 : 31 communes basculaient en B1.
 Décret du 5 juillet 2024 : 47 communes, 1 commune en A et 46 en B1.



Le nouveau zonage A, B et C est le suivant :

Nombre de communes				
A	B1	B2	C	Total
1	109	114	983	1 207
1%	9%	9%	81%	100%

Le Club se positionne pour une simplification et une « décentralisation » de cet outil :

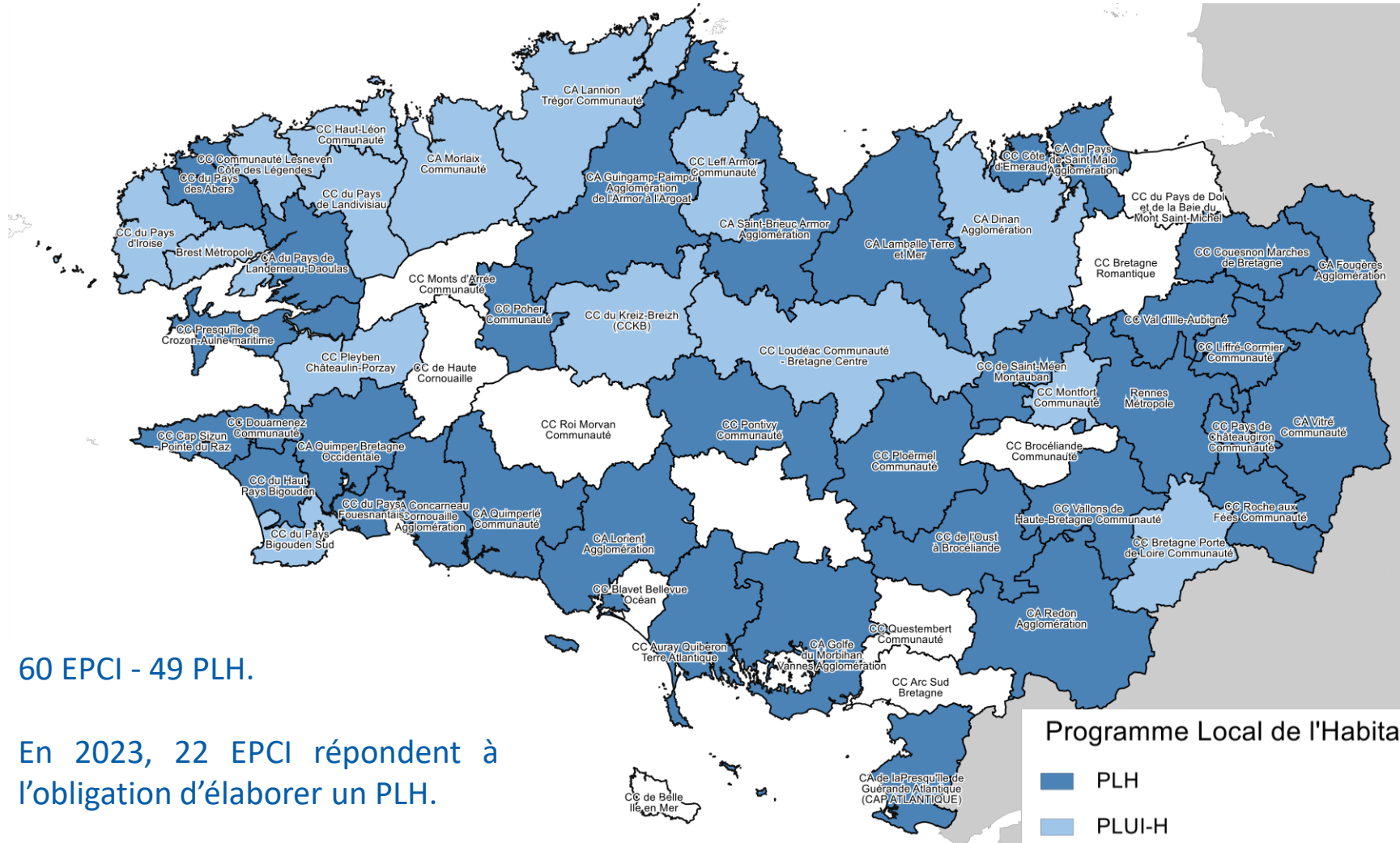
- Zonage APL : fixe les loyers PLAI et PLUS (inchangé depuis 1977).
- Multiplicité de zonages : ZRR, TLV...



Collectivités et habitat en Bretagne



Les Programmes Locaux de l'Habitat



- 60 EPCI - 49 PLH.
- En 2023, 22 EPCI répondent à l'obligation d'élaborer un PLH.
- 9 PLUI valant PLH.

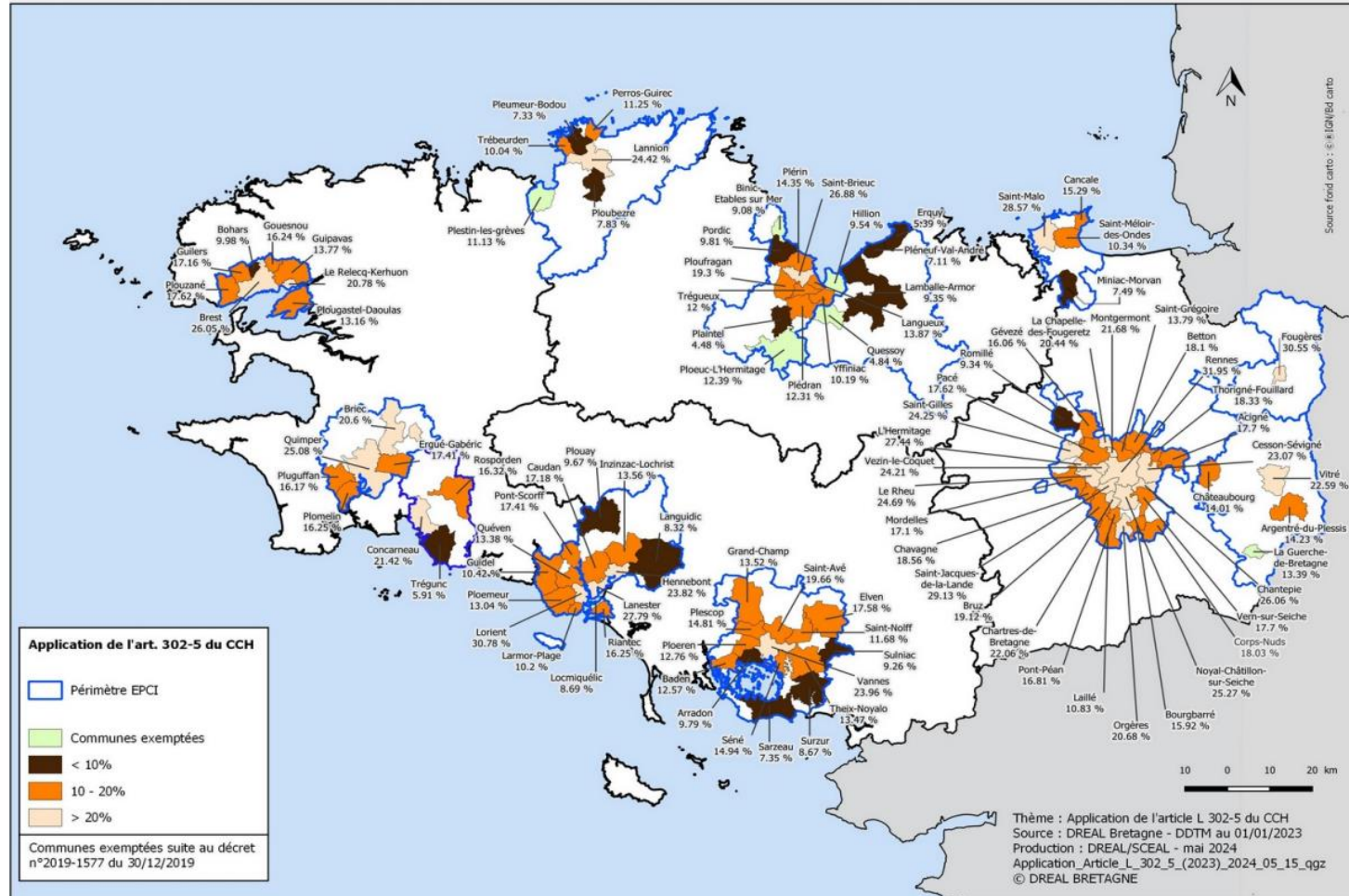
La loi SRU en Bretagne

Application de l'article L302-5 du CCH au 01/01/2023

- 102 communes
- 12 EPCI

4 EPCI, futurs territoires SRU :

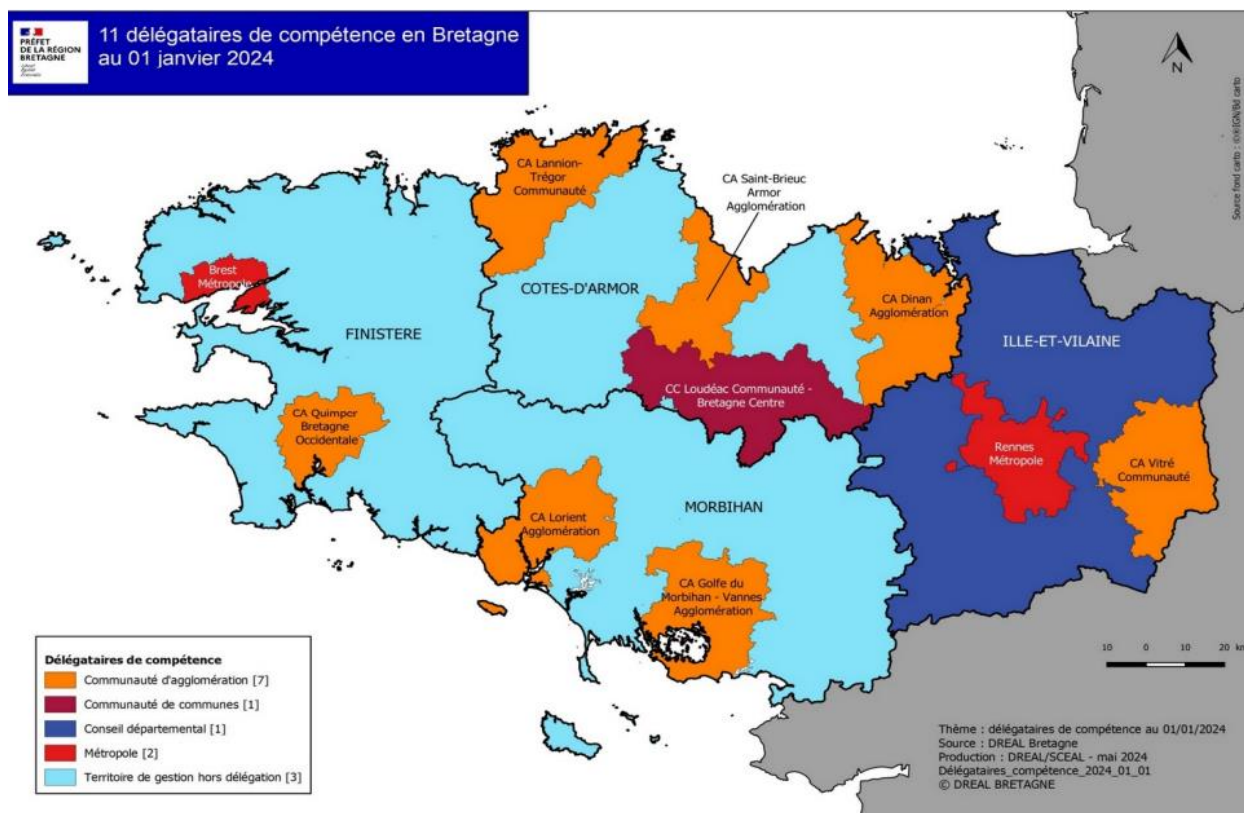
- CC Auray Quiberon Terre Atlantique
- CA Dinan Agglomération
- CA du Pays de Landerneau-Daoulas
- CA Morlaix Communauté



La délégation des aides à la pierre en Bretagne

11 délégataires :

- 1 Département
 - 2 Métropoles – A.O.H
 - 7 Communautés d'Agglomérations
 - 1 Communauté de Communes (de rang 3)
- 7 délégations de rang 2
 - 4 délégations de rang 3



Trois délégations ont été restituées à l'Etat : Morlaix Agglomération et le Conseil Départemental du Finistère et St Malo Agglomération.



LE CONTEXTE ACTUEL DU LOGEMENT SOCIAL EN BRETAGNE

Pauline Urien, Directrice de l'ARO HLM Bretagne.





L'activité bretonne en 2023

- **32 organismes**, employant plus de **3 250 salariés**,
- **185 807 logements familiaux gérés** (dont 22,5 % de pavillons) et **33 486 places en logements-foyers collectifs**,
- **5 558 nouveaux logements locatifs sociaux** (PLUS/PLAI/PLS) agréés dans l'année,
- **799 logements en accession neuve livrés**,
- **783 millions d'euros investis dans la production locative et en accession**,
- **351 millions d'euros investis dans la réhabilitation et le gros entretien**,
- **11 394 emplois générés** dans le secteur du bâtiment.

Qui loge t-on dans le parc social breton ?



- **Environ 400 000 habitants** dans le parc social breton.
- **1 ménage sur 2 est une personne seule** (41% dans le parc HLM à l'échelle nationale).
- **25% de familles monoparentales** (10% à l'échelle nationale).
- **Plus de 14% des occupants ont plus de 65 ans** (progression du vieillissement de la population dans le parc HLM breton).
- **Plus de 2/3 des occupants sont en dessous de 60% des plafonds de ressources PLUS, et plus de la moitié perçoit des aides au logement.**
- **La durée moyenne d'occupation d'un ménage est d'environ 9 ans : un taux de rotation moyen qui ne cesse de baisser** (8% en 2023 dans le parc HLM breton).

Demande et attributions

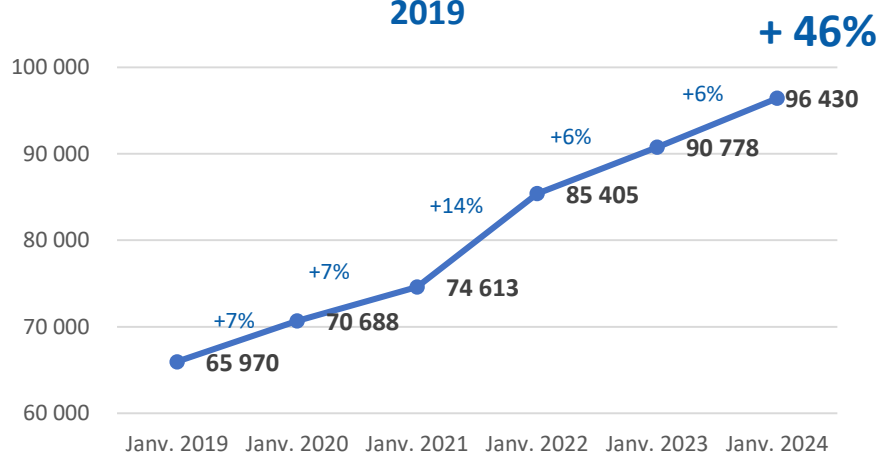
Bilan 2023



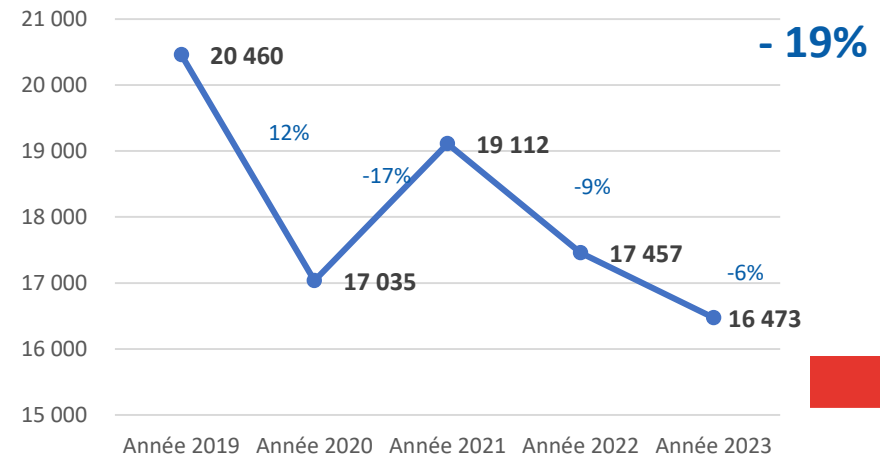
96 430 demandes en cours au 01/01/2024

16 473 attributions en 2023

Evolution de la demande depuis janvier 2019



Evolution des attributions depuis 2019



La demande



- **51%** de personnes seules, **28%** de familles monoparentales.
- **18%** pour logement trop petit, **10%** logement trop cher, **9,5%** divorce/séparation, **7%** logement repris.
- **20%** revenus entre 500 et 999 €, **24%** entre 1000 et 1499€, **24%** entre 1500 et 1999€ et **25%** avec plus de 2000€.
- **37%** sont salariés du privé, **26%** sont artisans ou commerçants, **14%** sont au chômage, **12%** sont retraités, **7%** sont fonctionnaires.



On ne se loge plus dans le privé avec un seul revenu !

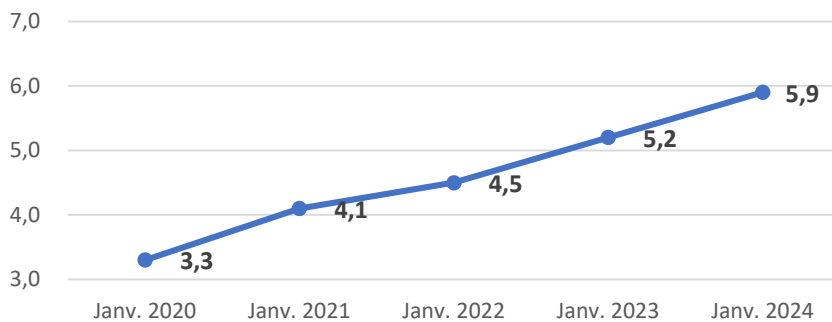
Attribution et demande

Bilan 2023

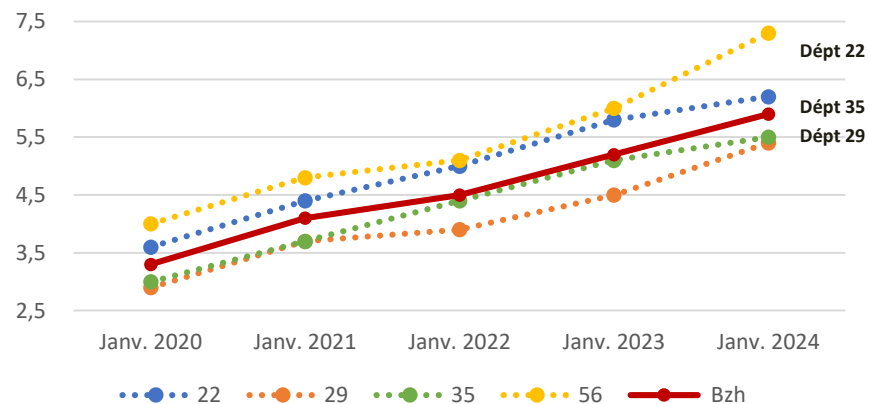


5,9 Pression sur le parc locatif social au 01/01/24
20,2 mois de délais d'attente moyen.

Evolution de la pression sur le parc social depuis 2019 (nb demandes pour une attribution)

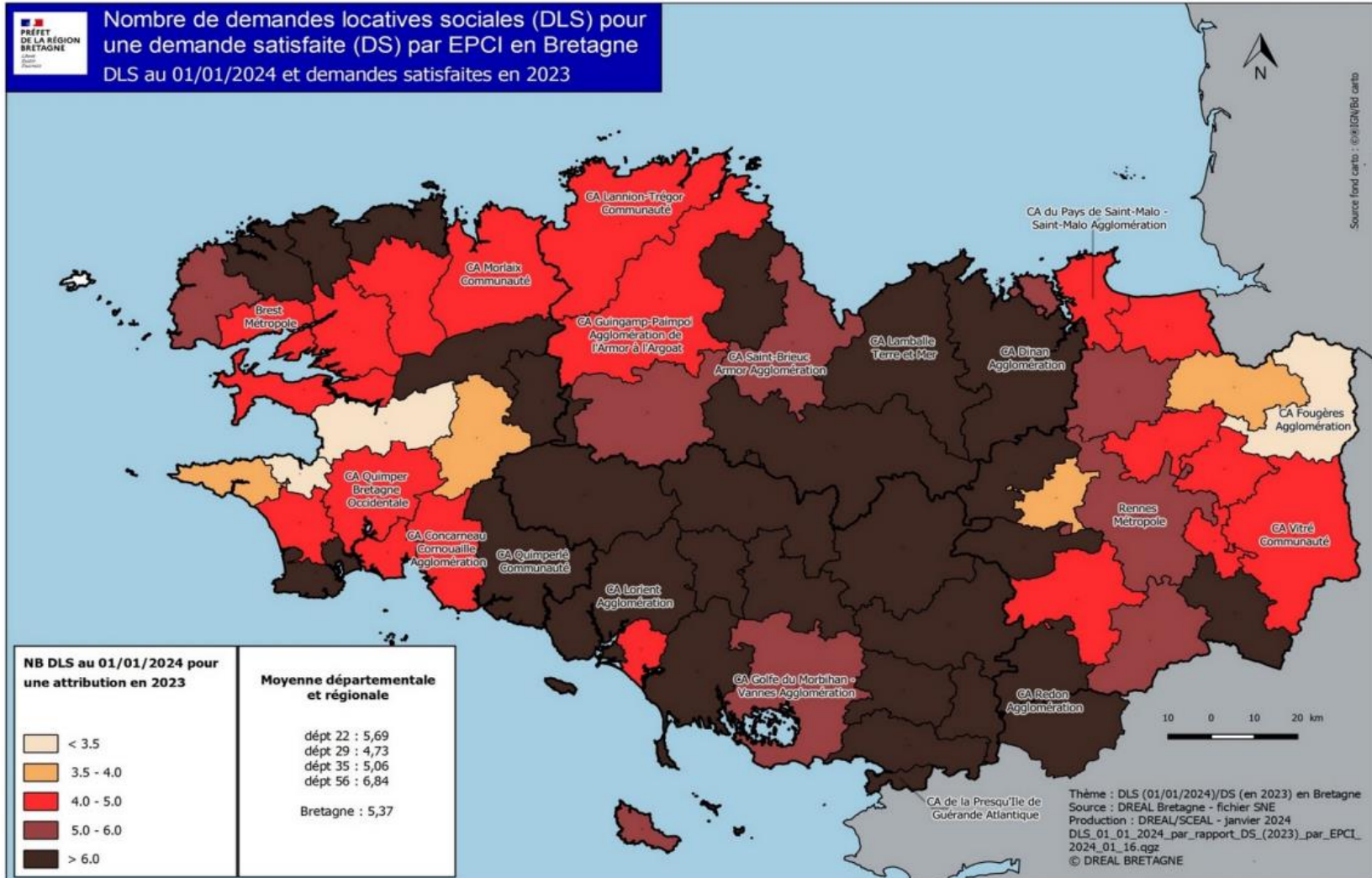


Evolution de la tension sur le parc LLS depuis 2019



Nombre de demandes locatives sociales pour une demande satisfaite

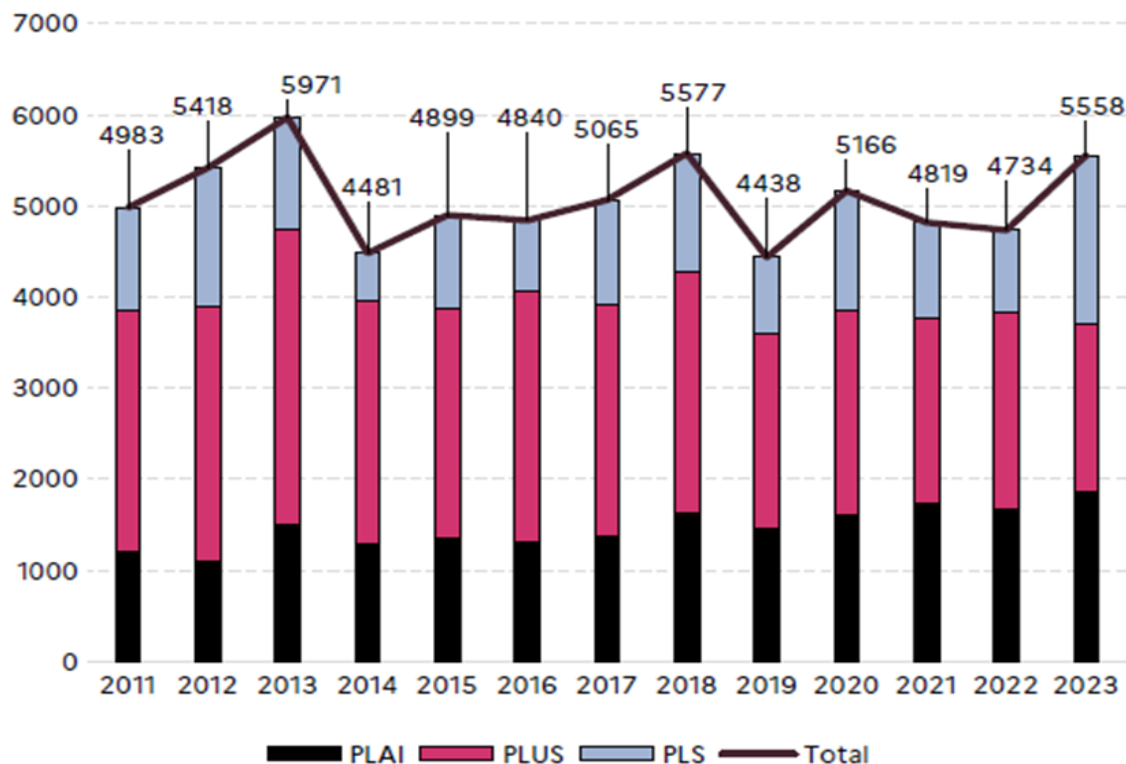
Par EPCI au 1er janv 2024



Évolution de la production de LLS



Nombre de logements locatifs sociaux financés de 2011 à 2023 en Bretagne



Source : infocentres SIAP et SISAL

La VEFA représente en 2023 48 % des agréments en Bretagne (34 % en 2022, 32 % en 2021, 24 % en 2020 et 2019) mais reste très minoritaire par rapport au niveau national (65 % des opérations sont financées en VEFA en 2023).

L'activité en accession à la propriété



En 2023 :

- **519** PSLA agréées (868 PSLA en 2017, ne cesse de baisser),
- **209** BRS livrés / **280** BRS livrés en 2022.
- Soit **environ 800 logements commercialisés, 1 019 logements en chantier.**
- **Vente HLM : 412 logements vendus en 2023**, contre 405 logements en 2022.

18 Organismes de Foncier Solidaire (OFS) agréés en septembre 2024, 3 OFS en projet.

⇒ **Des accédants moins jeunes avec davantage de revenus et d'apports que la cible initiale.**

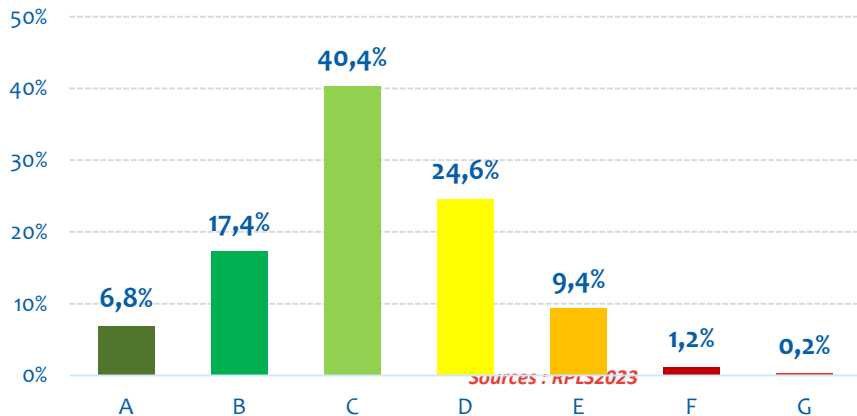
⇒ **A prix de sortie équivalent, en 7 ans, le logement a perdu une pièce.**

- 6 millions d'euros d'aides versées à des ménages modestes par les SACICAP du réseau PROCIVIS dans le cadre de leurs missions sociales (aides aux propriétaires occupants et aux copropriétés dégradées).

Le parc social existant

Un parc Hlm régional en bon état et plus récent que la moyenne nationale....

Etiquette énergétique du parc régional



- Un logement sur deux construit ou acquis/amélioré après 1990.
- Très peu de F et G !
- 62% du parc chauffé au gaz.

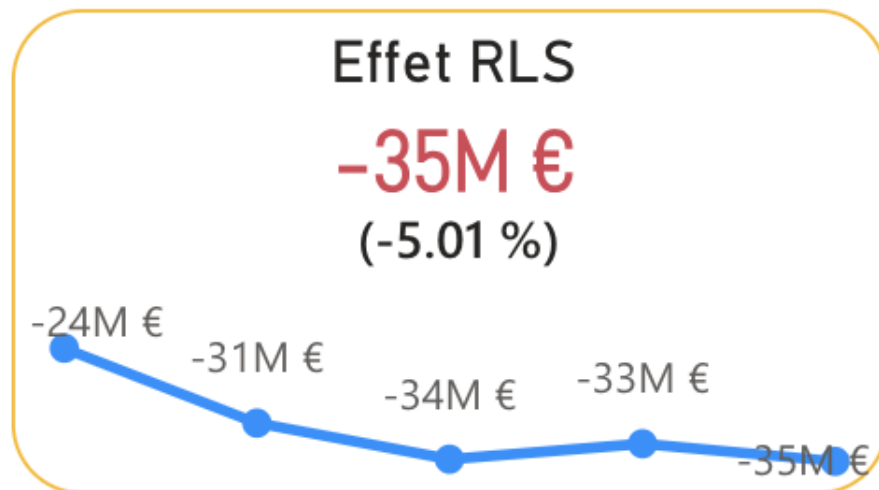
... Mais avec des besoins importants en réhabilitation pour répondre aux objectifs SNBC & de décence énergétique.

Les $\frac{3}{4}$ du parc à réhabiliter d'ici 2050 pour un coût estimé à 8 Milliards d'euros minimum, soit plus de 3200 logements par an.

La réhabilitation traditionnelle ne suffira pas, il faudra innover.



L'impact de la RLS



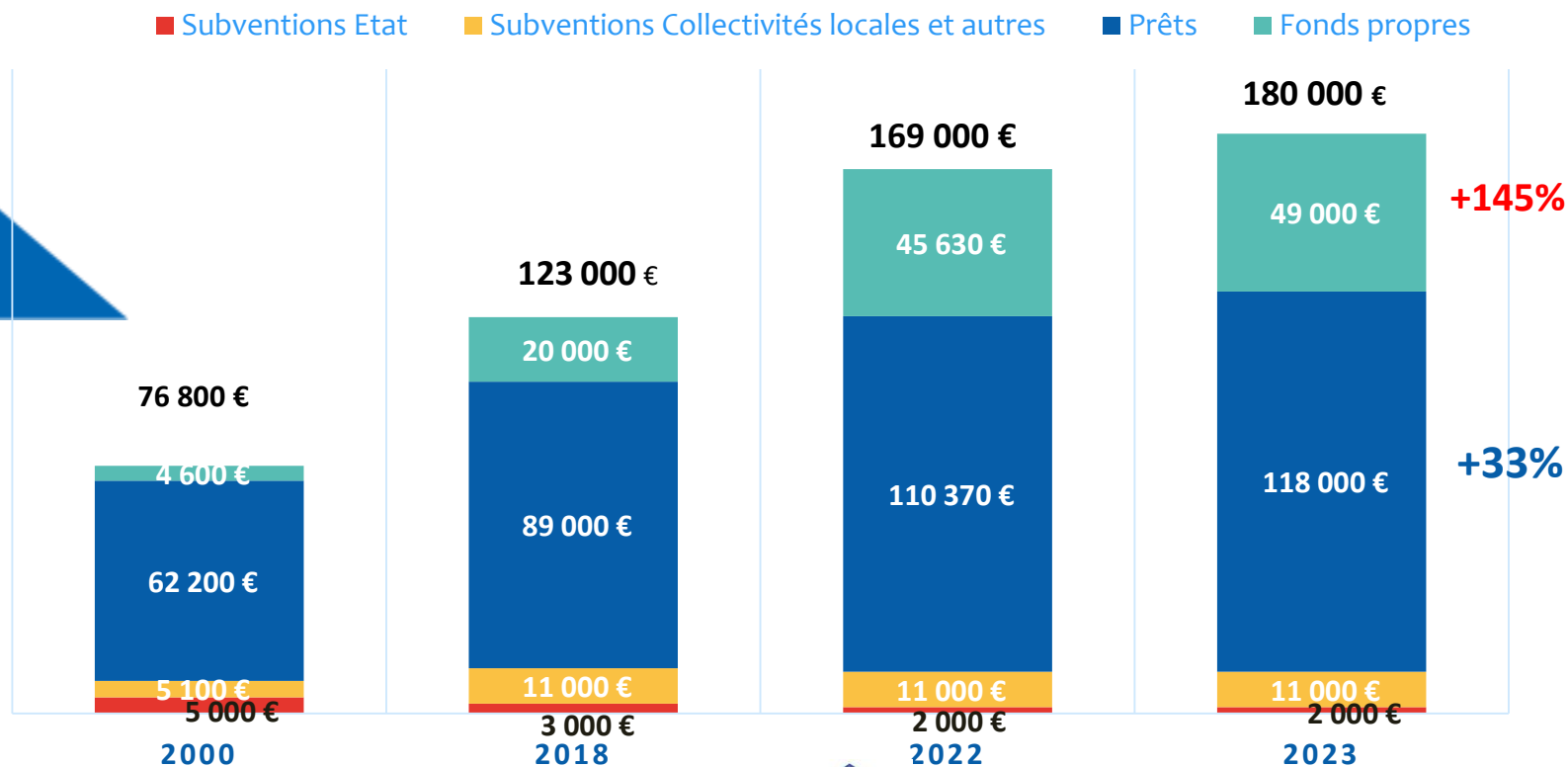
Cela revient à une perte de recette annuelle allant de 6 à 10 % suivant les organismes.



En 5 ans, ce n'est pas moins de 157 millions d'euros qui n'ont pas été perçus par les organismes Hlm bretons.

Plan de financement d'un logement social

A fonds propres équivalents, capacités à faire du logement divisées par 2,5 !



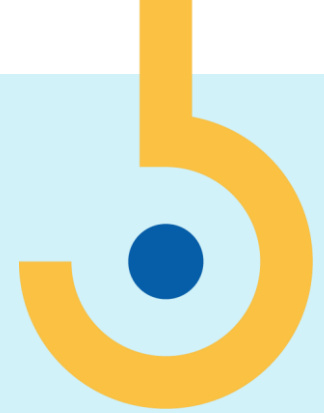


Logement social : état des lieux de la production, modèle économique, évolution du contexte

Contenu de l'intervention

1. Les organismes d'Hlm :
écosystème, compétences
et types de logements produits 3
2. Le modèle économique
du logement social 14
3. Quelques enjeux
pour les années à venir 39





1. Les organismes d'Hlm : écosystème, compétences et principaux types de logements produits





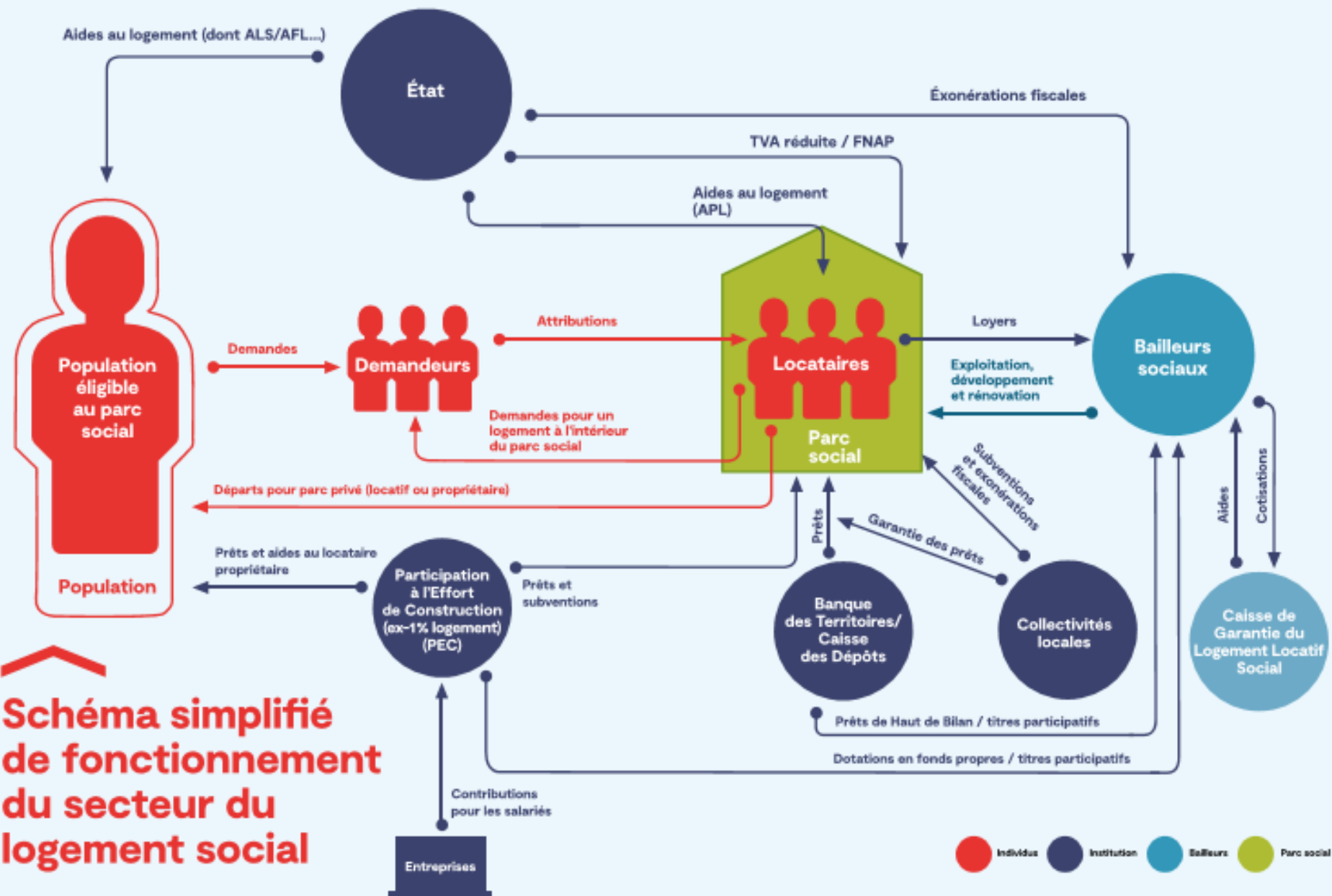
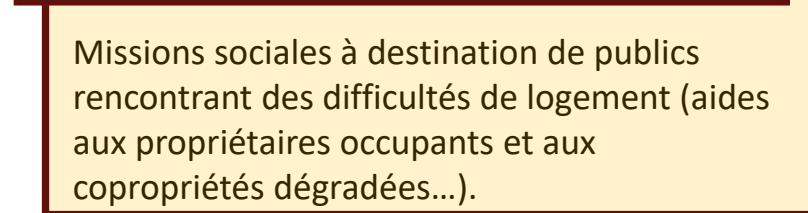
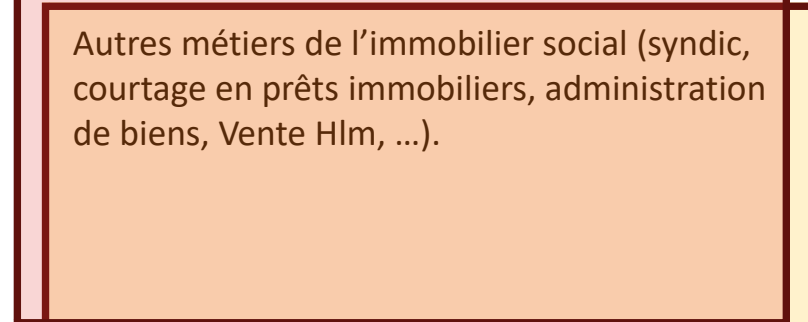
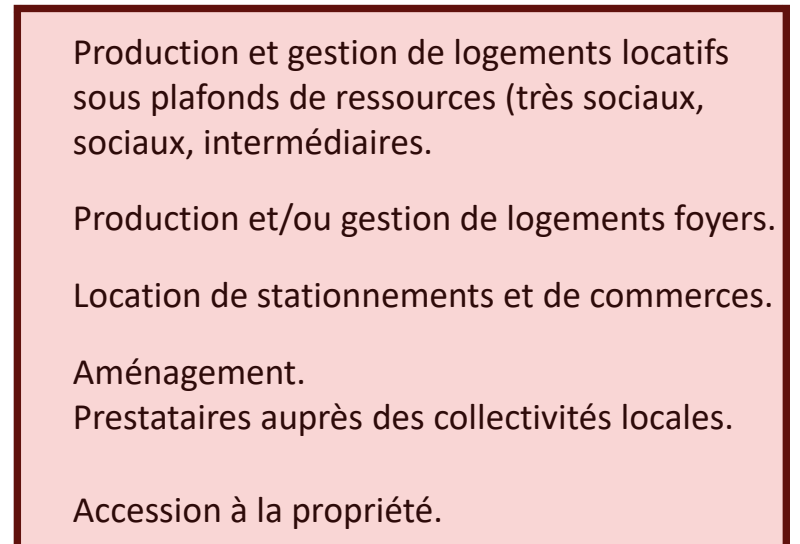
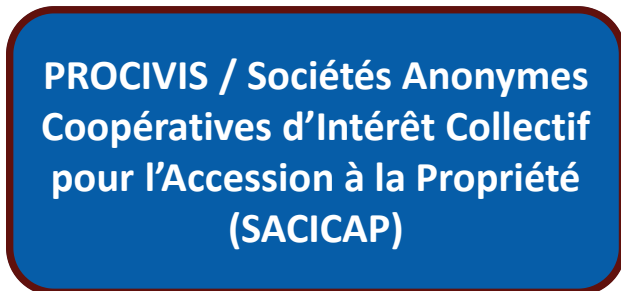
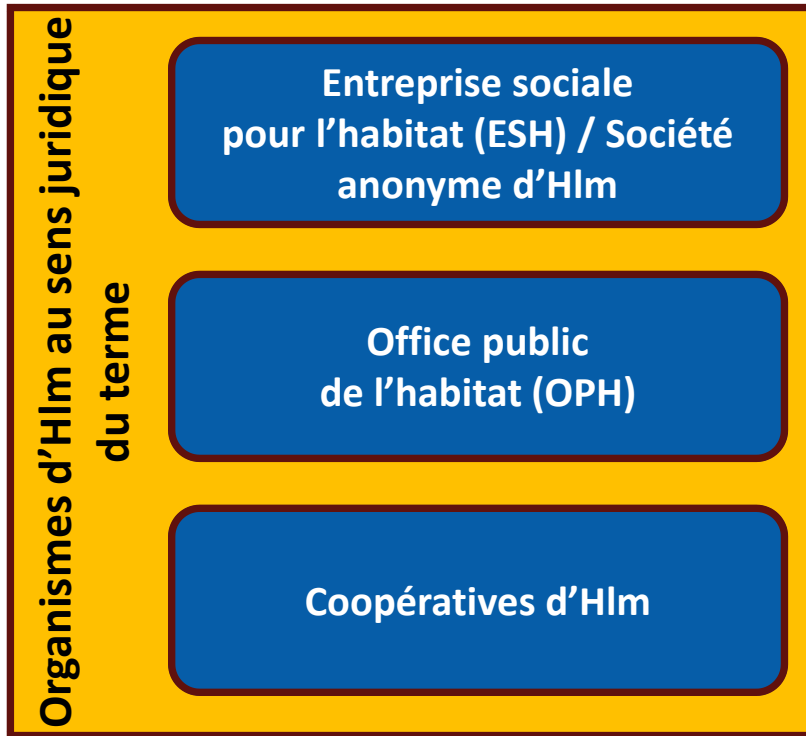
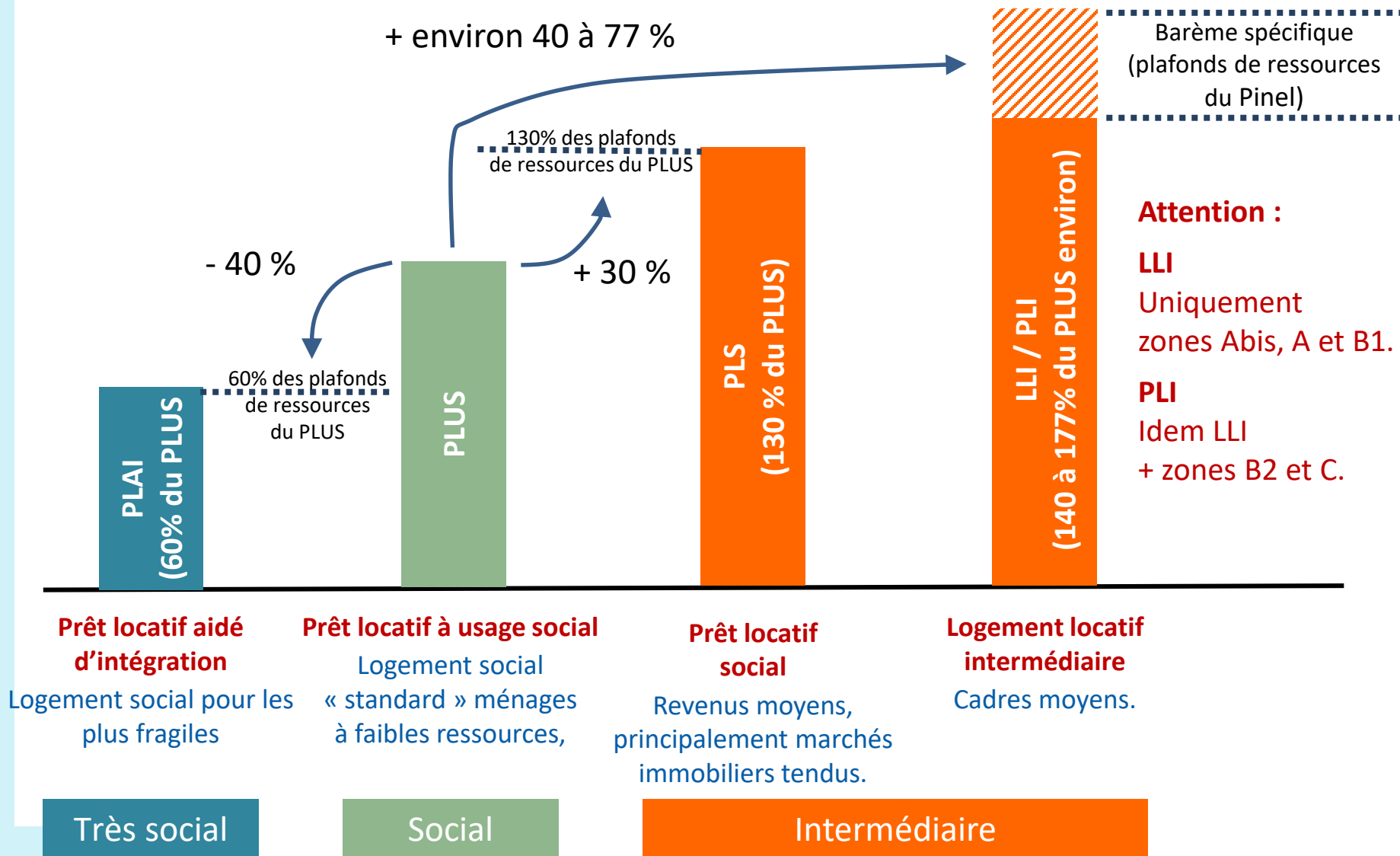


Schéma simplifié de fonctionnement du secteur du logement social

Les compétences des organismes d'Hlm

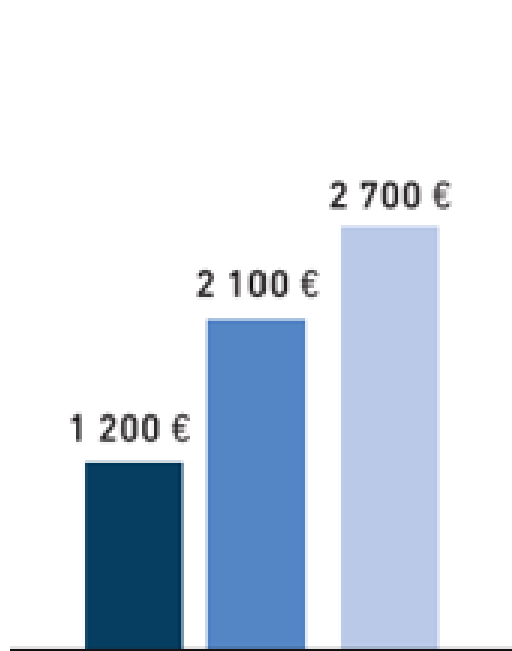


Quatre produits principaux en logement locatif social

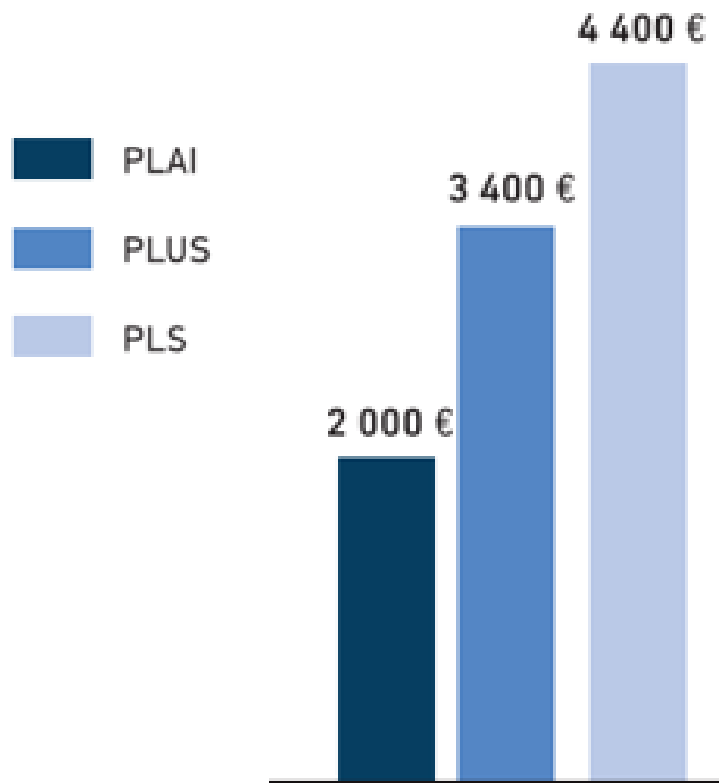


Les plafonds d'éligibilité au logement social en Bretagne (en € net au 1^{er} janvier 2024)

Exemple pour une personne seule



Exemple pour un couple avec un enfant



La diversité des logements proposés par les organismes d'Hlm bretons en accession à la propriété

L'achat d'un logement neuf sur plan en **Vente en Etat Futur d'Achèvement (VEFA)**

L'acquisition progressive d'un logement neuf en **Prêt Social de Location-accession (PSLA)**

L'acquisition de Droits Réels Immobiliers d'un logement neuf en **Bail Réel Solidaire (BRS)**

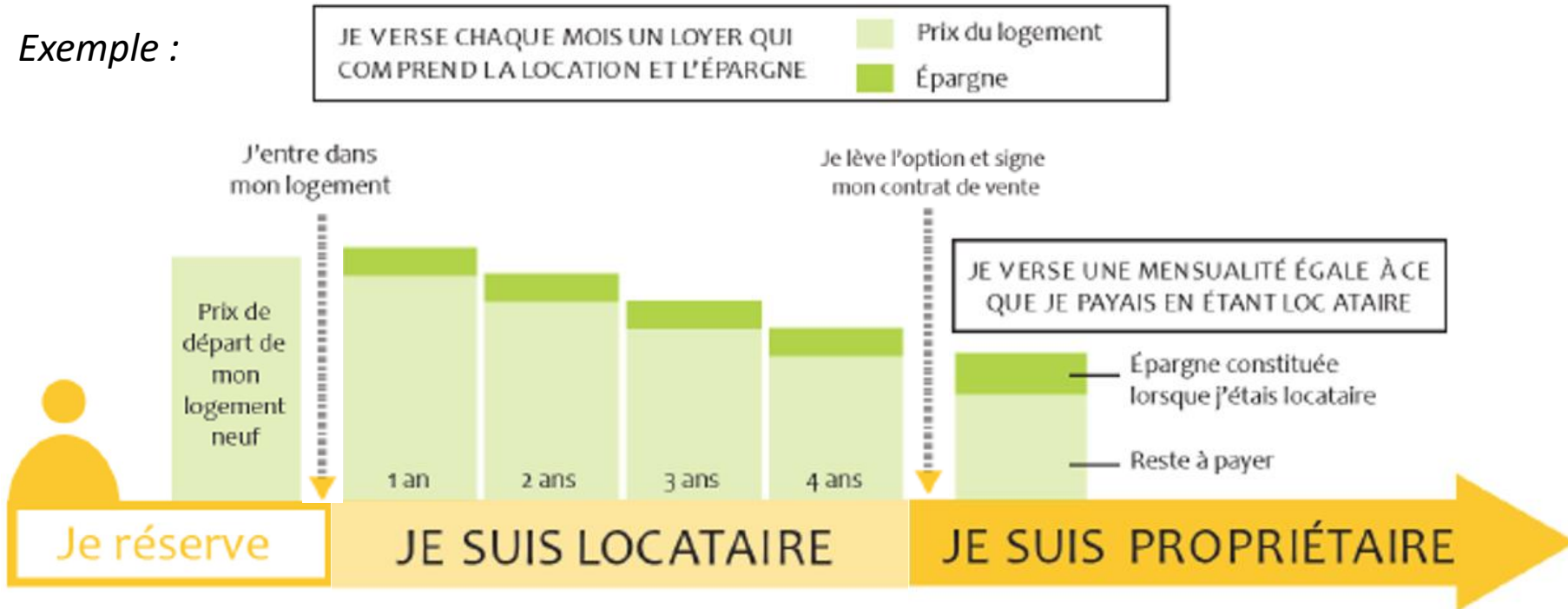
Faire construire sa maison sur son terrain grâce à un **Contrat de Construction de Maison Individuelle (CCMI)**

S'impliquer dans un projet **d'habitat participatif**

Un cas particulier : l'achat d'un logement locatif Hlm en « **Vente Hlm** »

Le « Prêt social de location-accession » (PSLA)

Exemple :



- Exonération fiscales (TVA à 5,5%, pas de TFPB les 15 premières années).
- Plafonds de ressources des accédants (environ 11% au-dessus de ceux du PLS).
- Prix d'acquisition plafonnés.

Le Bail réel solidaire (BRS) produit par les Organismes de foncier solidaire (OFS)

Plafonds de revenus et de prix de vente identiques à ceux du PSLA.

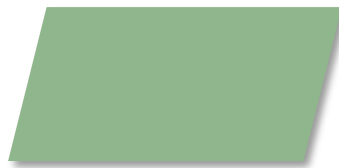
A la base :
une opération immobilière
(terrain + logement)
propriété de l'OFS.



L'OFS démembre
l'opération entre
foncier et logements.



L'OFS conserve le foncier
ad vitam aeternam.

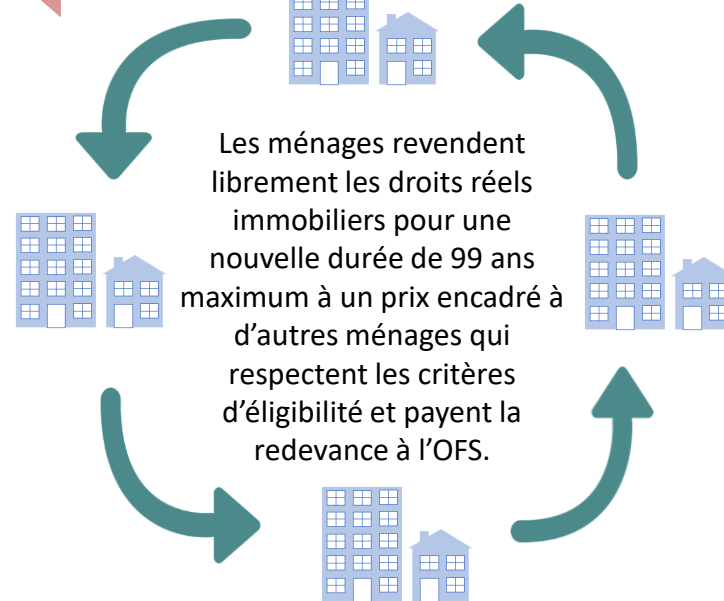


Paiement
d'une redevance.



L'OFS vend les logements à un prix
encadré sous la forme de droits réels
immobiliers pour 99 ans maximum à
des ménages respectant les critères
d'éligibilité.

Paiement
d'une redevance.



La production des logements et la vente des Droits réels immobiliers bénéficient d'exonération fiscales (TVA à 5,5%, abattement partiel de TFPB).

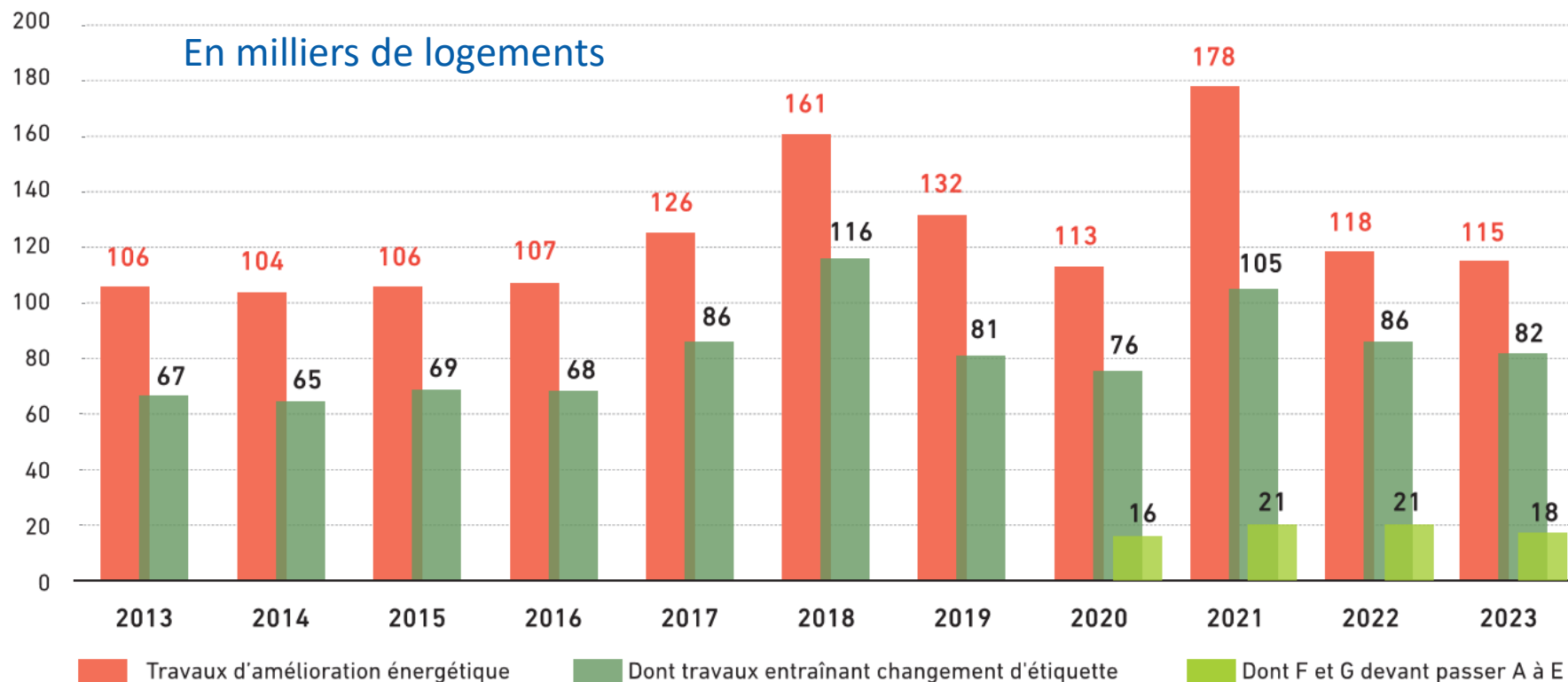
La réhabilitation du parc le plus énergivore

Conséquence de la loi Climat de 2021, comme les logements privés, les logements sociaux classés E, F et G au titre du DPE vont progressivement être considérés comme indécents et donc interdits à la location :

- **80 000 logements aujourd'hui classés G (à l'échelle nationale) seront interdits à la location en 2025,**
- **280 000 logements classés F seront interdits à la location en 2028,**
- **800 000 logements classés E seront interdits à la location en 2034.**

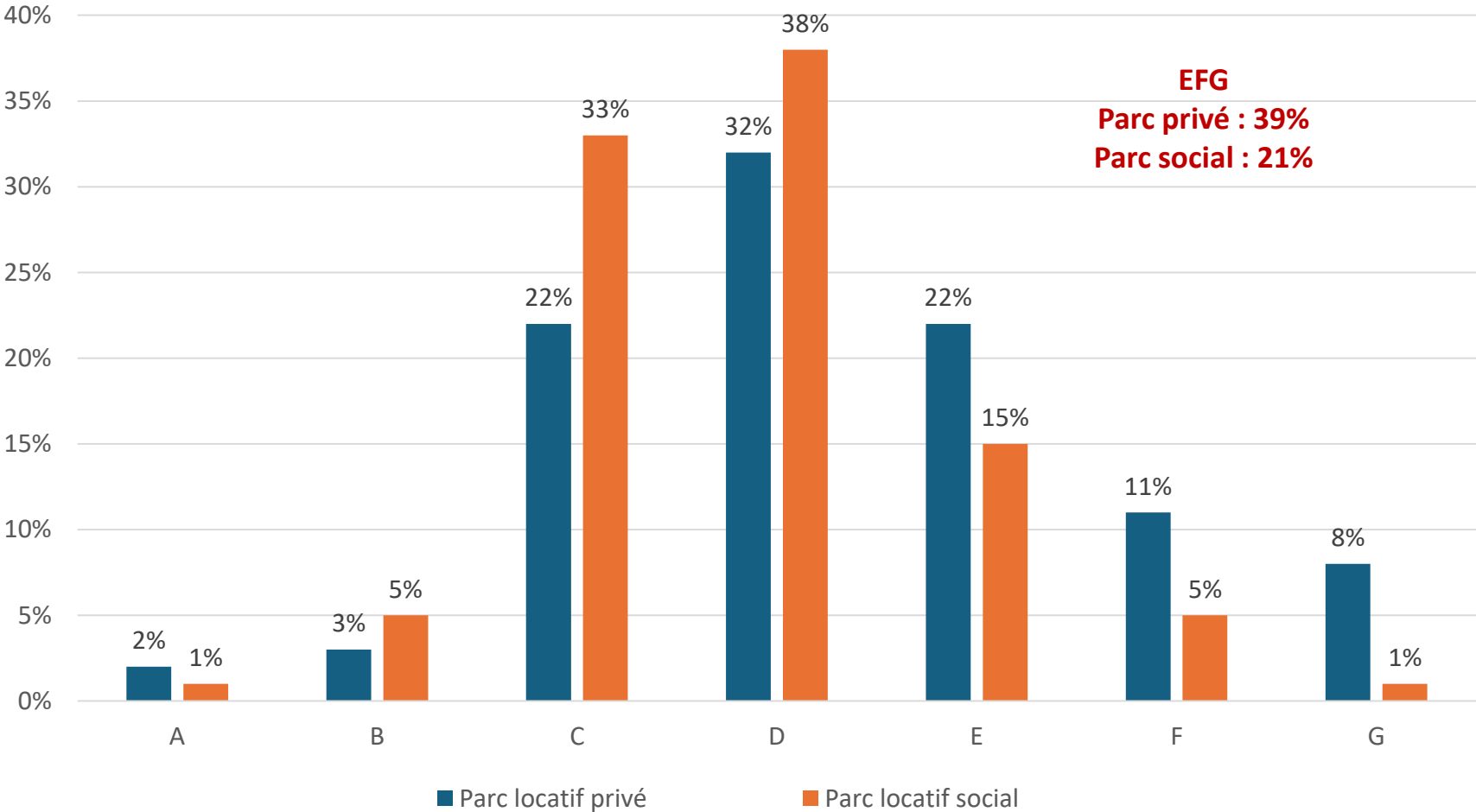
Les bailleurs Hlm sont donc dans l'obligation de rénover ces logements. La facture pourrait être comprise entre 40,6 milliards d'euros (hypothèse basse de 35 000 € par logement) et 81,2 milliards d'euros (hypothèse haute de 70 000 € par logement) *(Source : L'Union Sociale pour l'Habitat).*


Nombre de logements Hlm améliorés énergétiquement (France entière)



Source : « Les Hlm en chiffres », L'Union Sociale pour l'Habitat, septembre 2024

DPE du parc locatif privé et social en France au 1^{er} janvier 2023



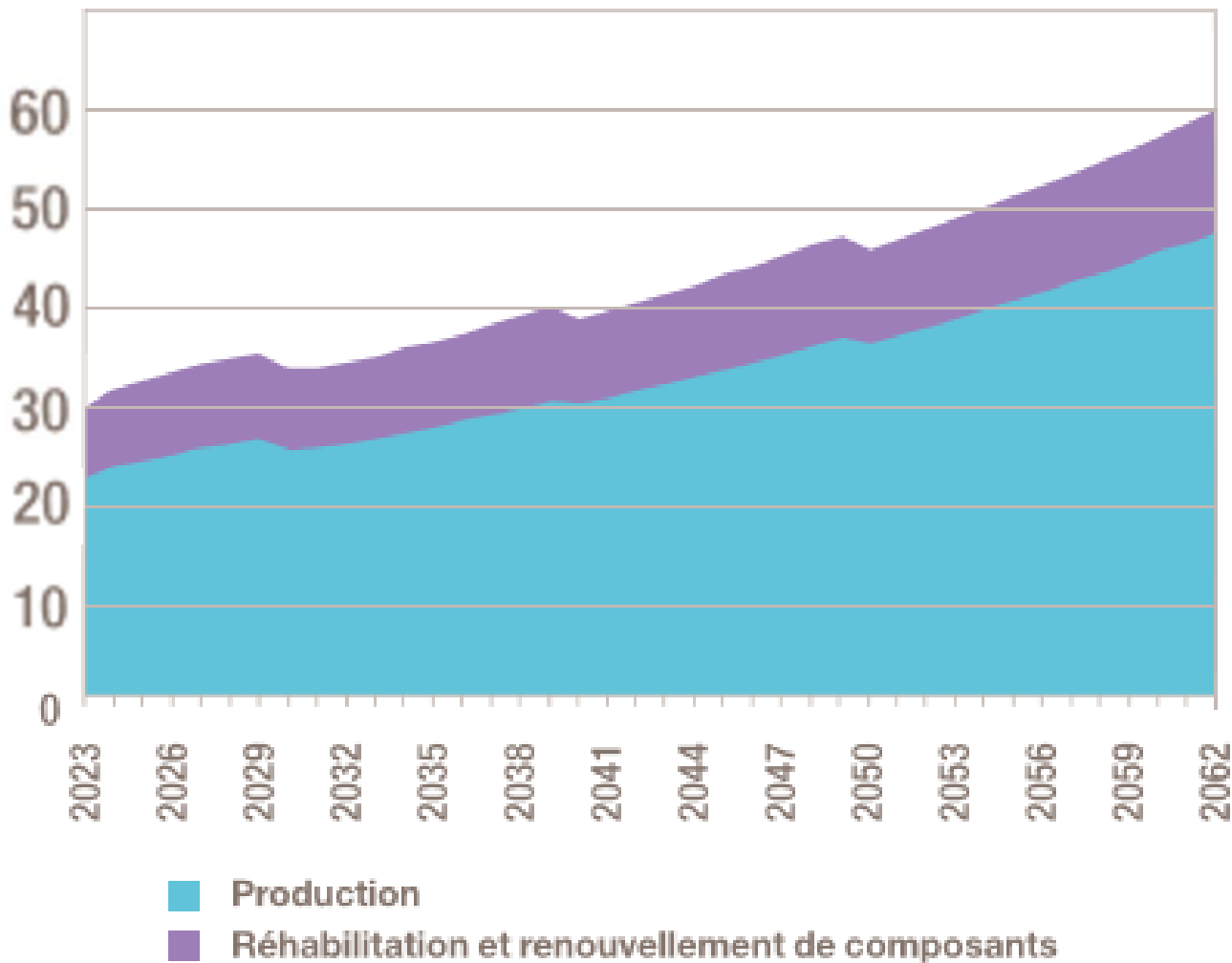


2. Le modèle économique du logement social

Les besoins d'investissements des organismes d'Hlm

- Répondre aux attentes de l'État et des collectivités locales en matière de **production de logements locatifs neufs** (logements familiaux ou logements foyers) (*contractualisés avec l'État et les collectivités locales dans les Conventions d'Utilité Sociale – CUS*).
- Faire face aux défis de la **rénovation thermique du parc** (logements familiaux et logements-foyers) (*pour baisser les charges des locataires et répondre aux obligations de la loi Climat de 2021*).
- Répondre aux enjeux de **renouvellement urbain** (*projets portés par l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine – ANRU*).
- Développer **l'accession sociale à la propriété** et les activités annexes.

Montants d'investissements prévus pour le parc social (En Md€ courants) 2023 / 2062



Source :
« L'étude sur
le logement
social » - Banque
des territoires
- Septembre
2024

Une difficulté croissante à financer le développement et les interventions sur le parc existant

- Plusieurs éléments de contexte :
 - Augmentation continue des **coûts de production** (foncier, travaux, énergie, ...),
 - Les nouvelles **normes** (Règlementation Environnementale 2020, Zéro Artificialisation Nette –ZAN, ...) qui surenchérissent les coûts de production,
 - **Diminution des aides publiques,**
 - Augmentation du **Taux du Livret A,**
 - L'impact (conjoncturel ?) de la **guerre en Ukraine,**
 - Des **loyers encadrés** qui ne suivent pas l'augmentation de ces coûts de production,
 - Une **baisse de ventes** des logements en accession sociale,
- Des conséquences :
 - **Difficulté à équilibrer les opérations en investissement** : tirage accru sur les fonds propres, impact de la Réduction de Loyer de Solidarité (RLS),
 - **Difficulté à équilibrer les opérations** en exploitation,
 - Et donc... : **baisse de la production.**

Le résultat financier annuel d'un organisme d'Hlm

Schématiquement, le résultat financier annuel d'un organisme d'Hlm, c'est :

La somme du **résultat d'exploitation de toutes les opérations locatives** qu'il a réalisées depuis son origine.

+

La somme des **résultats positifs de toutes les activités annexes** (accession, syndic, gestion pour autrui, etc.).

Pour que ce résultat soit positif, quelques conditions doivent être réunies :

- 1 Le résultat d'exploitation des opérations anciennes doit toujours **rester positif**.
- 2 Les opérations nouvelles doivent être **équilibrées en exploitation sur le long terme**.
- 3 Les activités annexes (notamment accession à la propriété) doivent dégager un **résultat positif**.

La situation actuelle

Or que ce passe-t-il en ce moment ?

Parc locatif existant



- Une rentabilité qui se dégrade (augmentation des charges et du Livret A, RLS, difficultés des locataires, contraintes climatiques, réhabilitation du parc, ...).
- Une consommation forte des fonds propres.



- **Contraindre les coûts internes de gestion.**
- **Hiérarchiser les interventions sur le parc.**

Opérations nouvelles



- Des coûts qui augmentent : prix des matériaux, normes, RE 2020, ...
- Des financements qui stagnent voire diminuent.
- Une consommation forte de fonds propres.



- **Cibler sur les opérations les plus rentables.**
- **Développer les produits plus rentables ou vendables à terme (LLI ?).**

Activités annexes

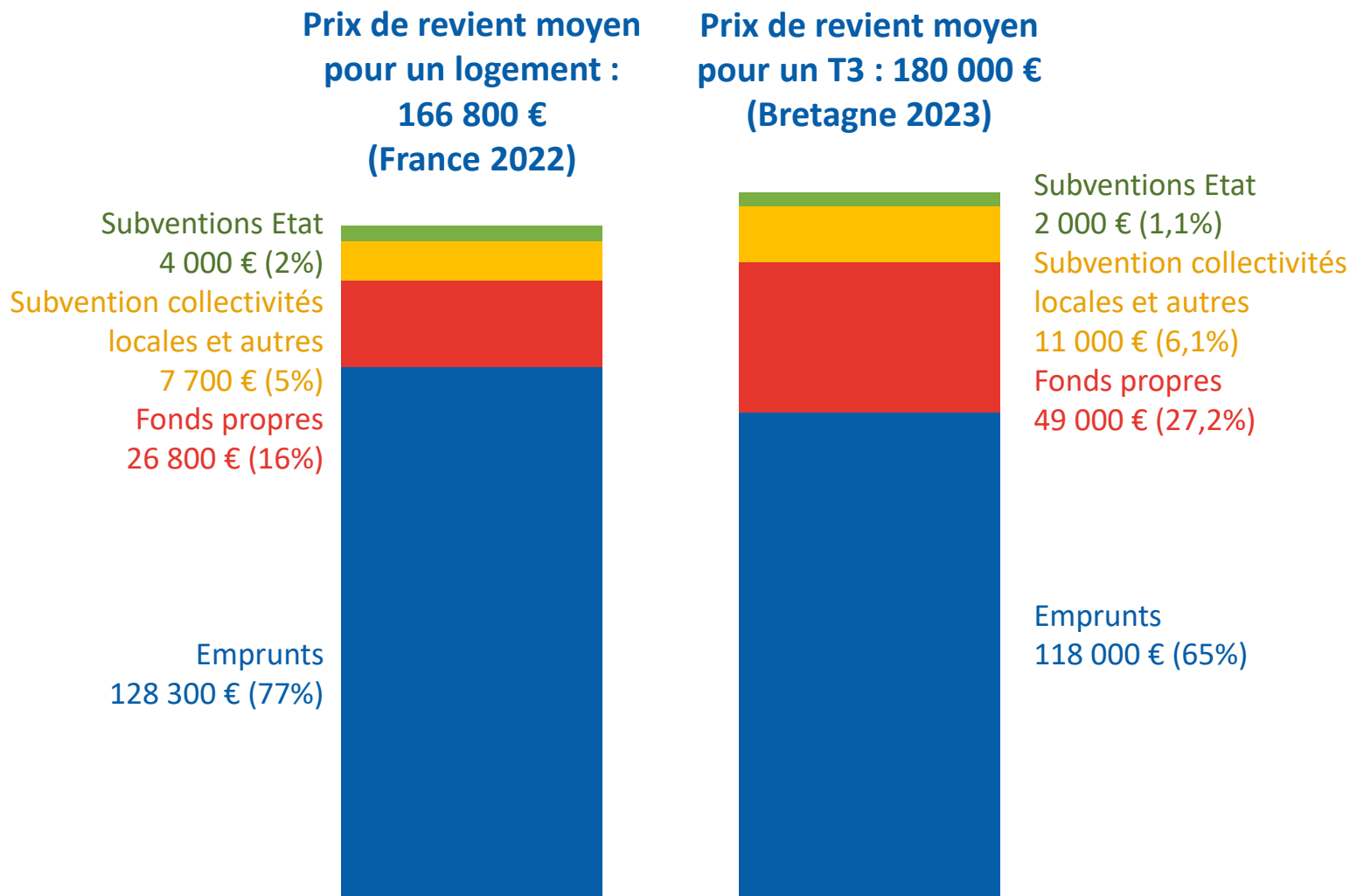


- Les mêmes difficultés que les promoteurs privés sur l'accession.
- Les autres activités globalement à l'équilibre.
- La Vente Hlm, principale source annexe de recettes.



- **Un développement incontournable de ces activités pour faire face, notamment accession et Vente Hlm.**

Le plan de financement moyen d'un logement social neuf France entière et en Bretagne



Sources : « Les Hlm en chiffres », L'Union Sociale pour l'Habitat, septembre 2024, et « Le logement social en Bretagne – Repères 2023 », ARO Hlm Bretagne, 2024

Les principales modalités de financement des opérations locatives nouvelles

Peu de subventions de l'État

Des prêts de très longue durée à taux privilégiés indexés sur le Livret A

Des exonérations fiscales

	Subvention de l'État	Taux des prêts	Durée des prêts	TVA sur la production	Exonération de TFPB	Impôt sur les sociétés
PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration)	Au plus 10 000 € / logt	Taux du Livret A – 0,20%	40 ans (50 à 80 ans sur le foncier)	5,5%	25 ans (1)	Non soumis
PLUS (Prêt Locatif à Usage Social)	Généralement non	Taux du Livret A + 0,60%	40 ans (50 à 80 ans sur le foncier)	Généralement 10%	25 ans (1)	Non soumis
PLS (Prêt Locatif Social)	Pas de subventions	Taux du Livret A + 1,11%	40 ans (50 à 80 ans sur le foncier)	Généralement 10%	25 ans (1)	Non soumis
PLI (Prêt Locatif Intermédiaire) / LLI	Pas de subventions	Taux du Livret A + 1,40%	35 ans (50 ans sur le foncier)	10%	Crédit d'impôt 20 ans (2)	Soumis

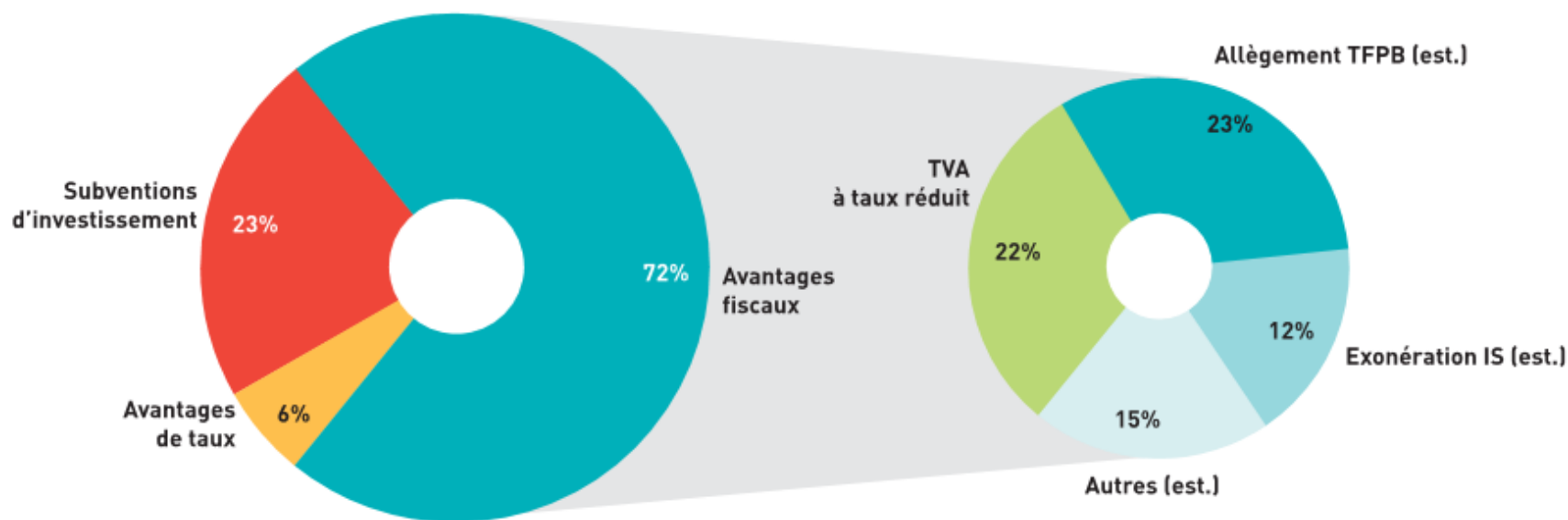
(1) Pour les opérations agréées jusqu'à fin 2026 (15 ans après cette date).

(2) Sous condition d'intégration dans un programme plus large comprenant des logements sociaux.

Les réservataires

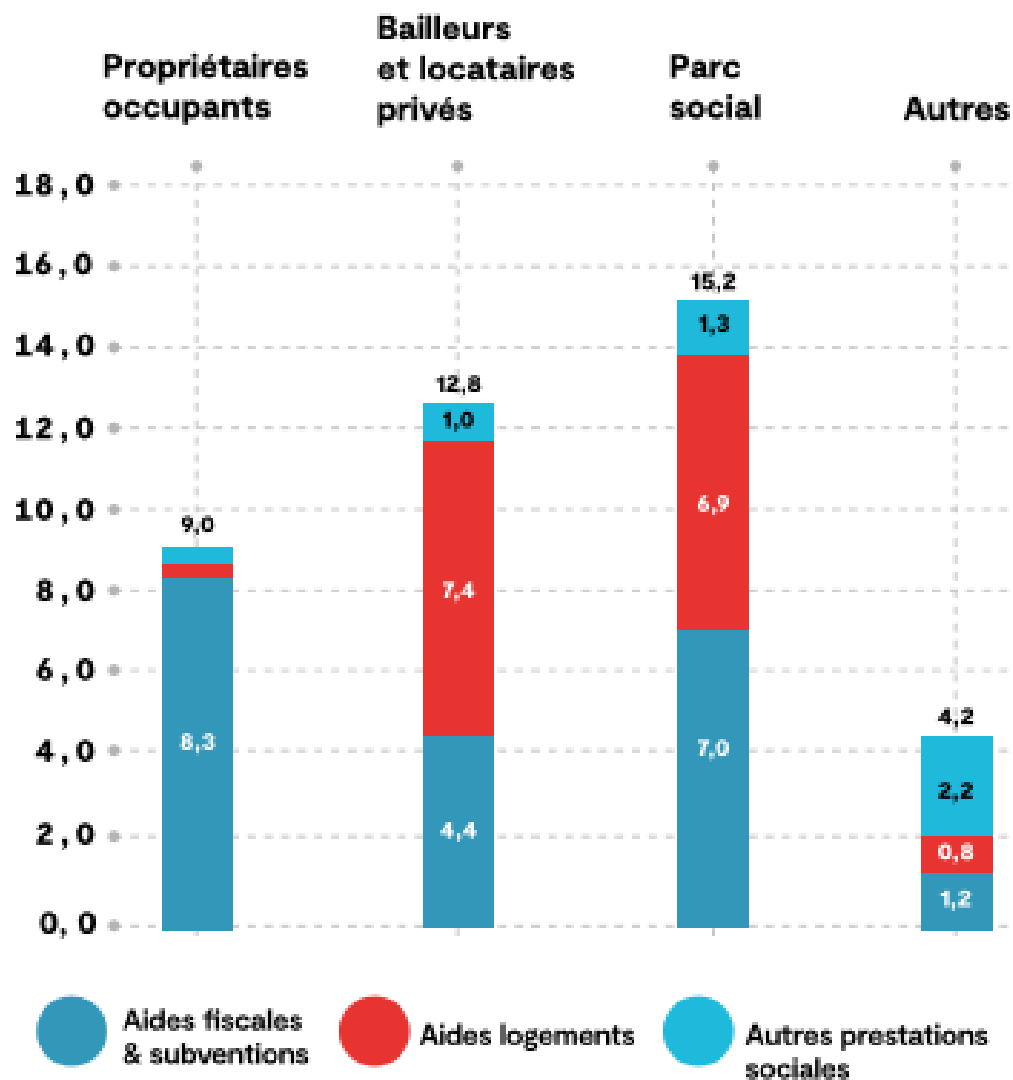
Nature du réservataire	Etat	Caisse des dépôts et autres banques	Collectivités locales		Action Logement et autres réservataires
Type de financement accordé en échange des droits de réservation	Agrément des programmes, subventions, TVA à taux réduit, frais de mutation réduits, exonération TFPB, etc.	Prêts	Garanties d'emprunts	Subventions	Subventions ou prêts
Quotité de réservation autorisée	30% (25% mini mal logés, 5% maxi fonctionnaires)	/	Jusqu'à 20%	Au cas par cas	Au cas par cas

Les « aides à la pierre » à destination du logement social en 2022



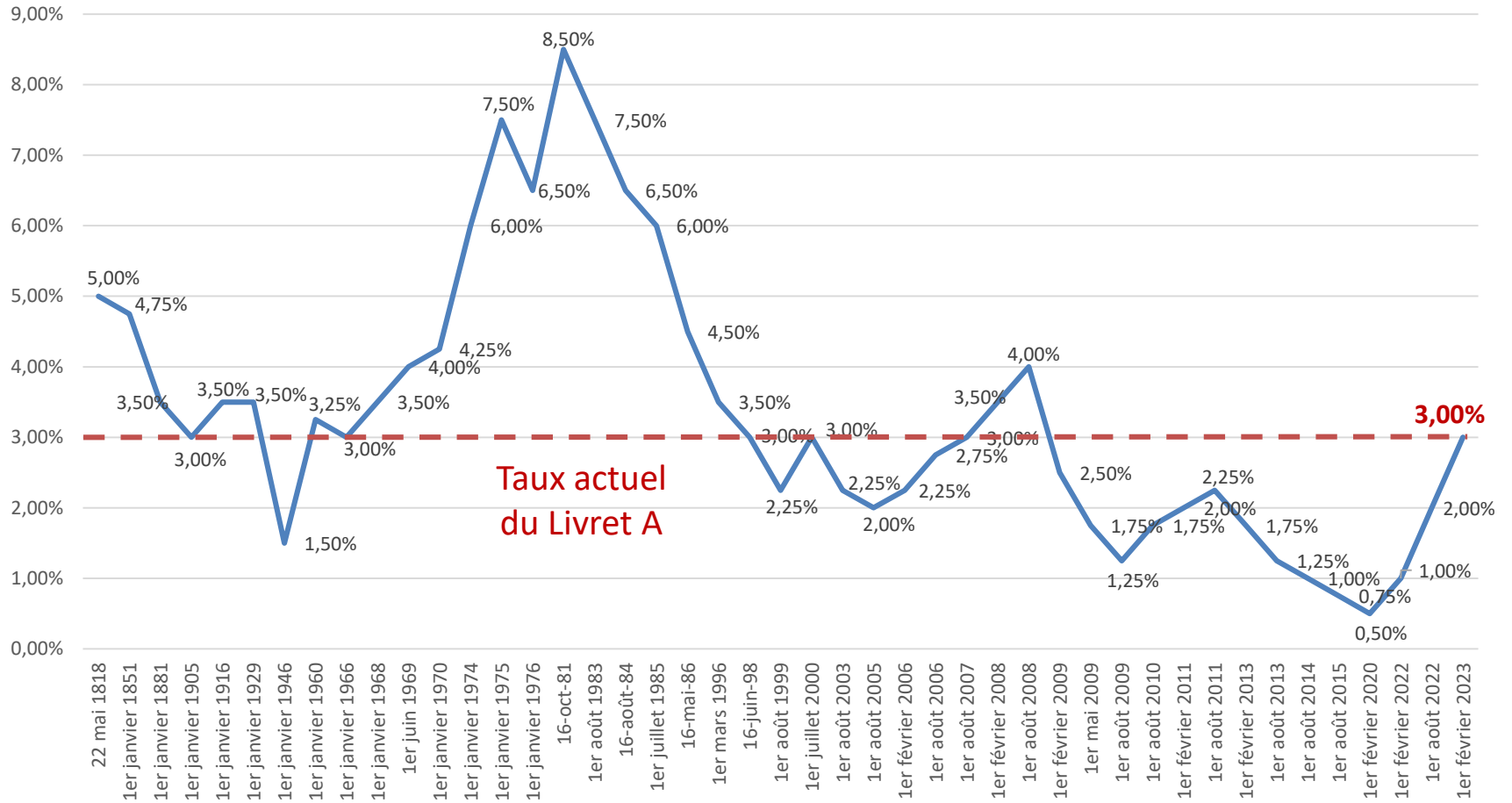
Les aides publiques au logement en 2022

En milliards d'euros

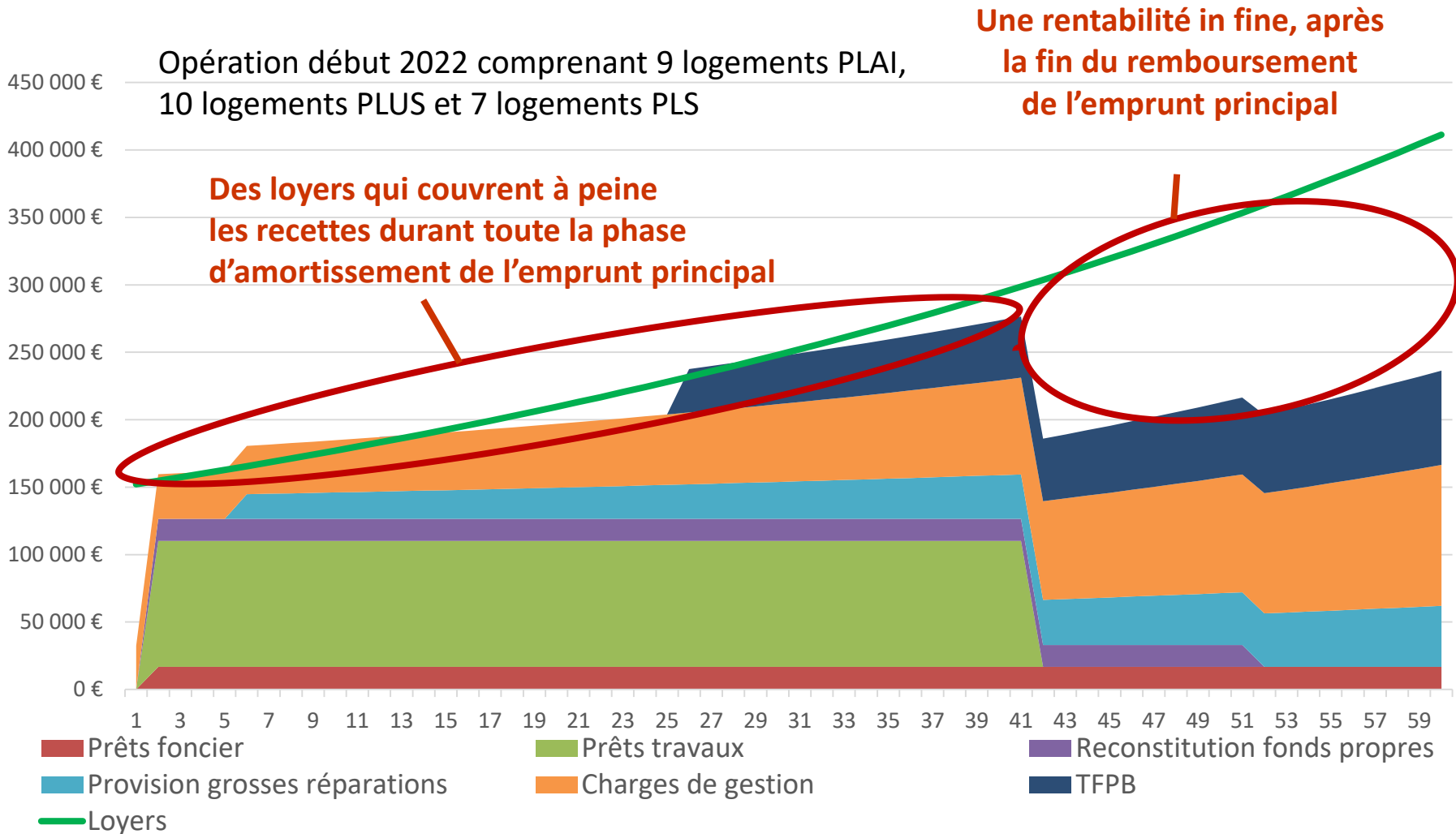


Source :
« Panorama
du logement
social 2024 »,
ANCOLS,
Septembre 2024

Évolution du taux du livret A

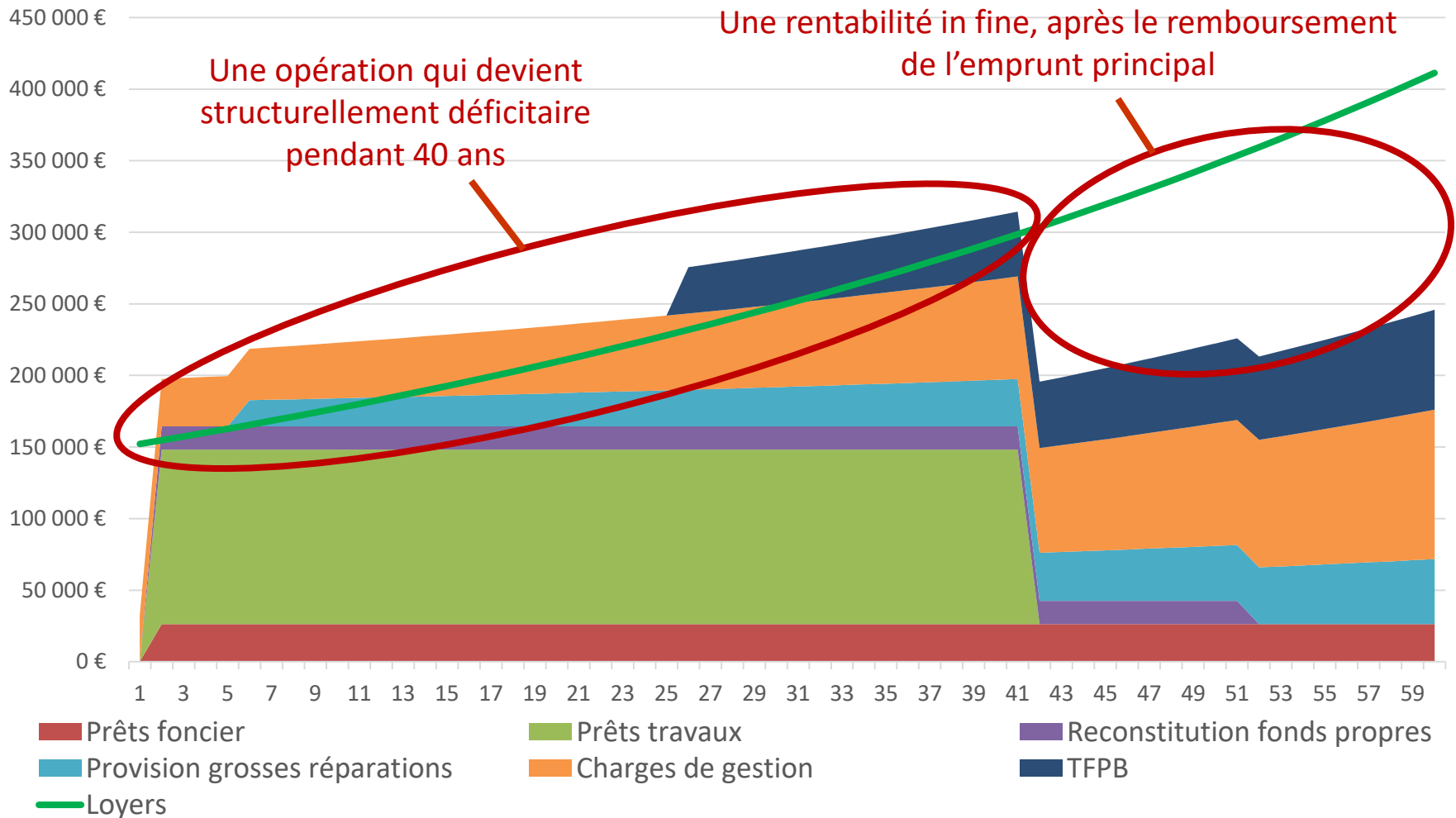


Exemple de simulation d'une opération locative nouvelle - Situation début 2022 Livret A à 0,50%

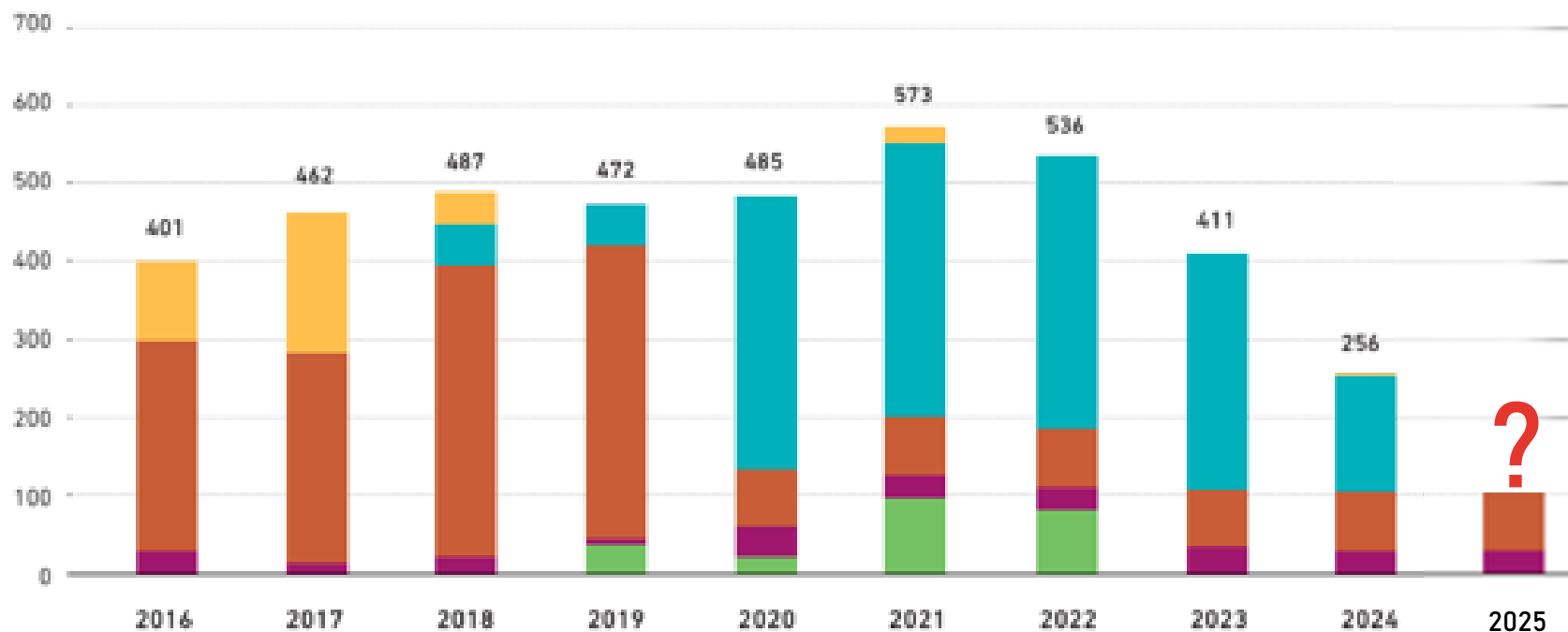


La même opération - Situation septembre 2024

Livret A à 3%

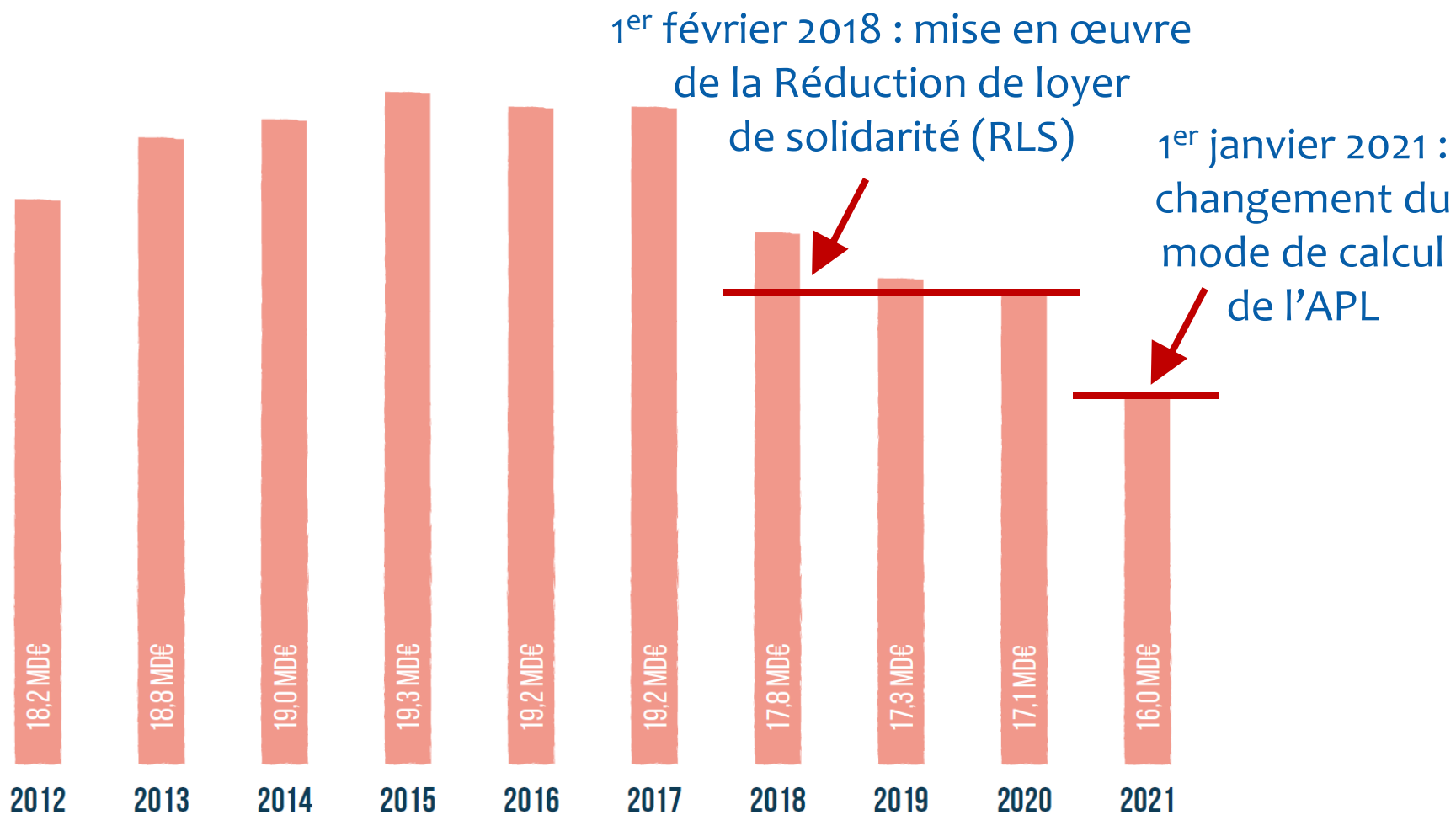


Évolution des financements du Fonds National des Aides à la Pierre (FNAP)



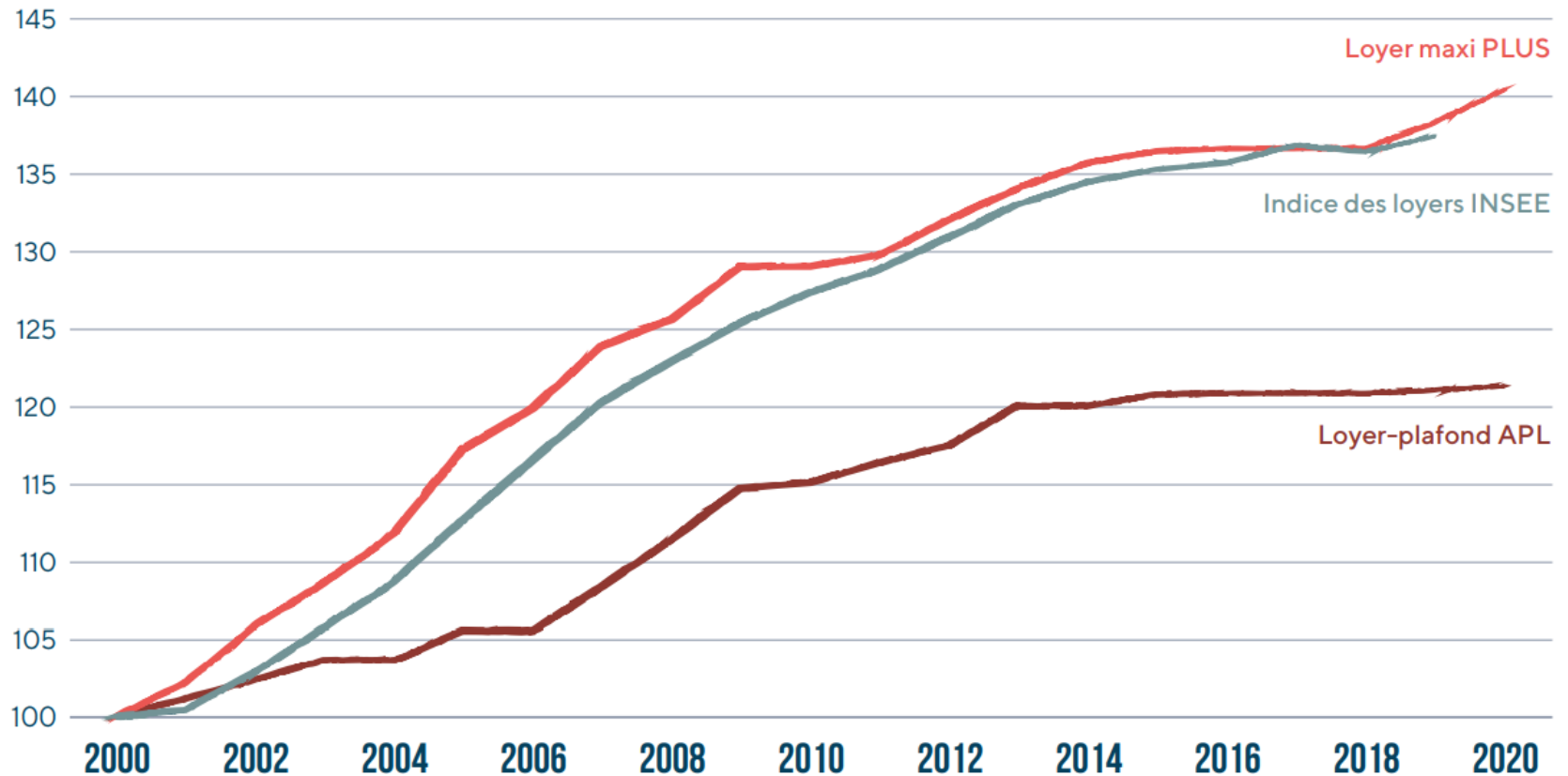
Source : « Les Hlm en chiffres », L'Union Sociale pour l'Habitat, septembre 2024

Les Aides Personnelles au Logement dans le budget de l'État (en Md€ constants 2021)



La dégradation de l'effet solvabilisateur des APL

Base 100 en 2000



La Réduction de Loyer de Solidarité (RLS)

- Mise en place par la loi de finances pour l'année 2018 la RLS est un **transfert de charge par l'Etat vers les bailleurs sociaux d'une partie de l'APL versée à ses locataires** (le système ne concerne pas les locataires du logement privé).
- Pour tout locataire dont les revenus se situent sous un seuil défini réglementairement, **le bailleur est obligé de diminuer le loyer d'un montant globalement équivalent à celui de la baisse de l'APL.**
- **Ce mécanisme touche donc principalement les locataires dont les ressources sont inférieures au PLAI.**

Illustration (au 1^{er} janvier 2024) (par mois)

Montant d'un SMIC net	Plafond de ressources PLAI en € nets pour une personne seule en Bretagne	Montant de la RLS pour une personne seule en zone 2
1 398, 70 €	env. 1 200, 00 €	48, 45 €

Les aides possibles des collectivités locales

Des subventions
(y compris sur pénalités
SRU)

Des règles favorables
dans les PLU (SMS,
emplacements réservés,
bonus de
constructibilité...)

Des apports fonciers
(terrains, immeubles,
baux de longue durée...)

Certaines exonérations
fiscales

L'impact de la réhabilitation thermique sur l'autofinancement et les fonds propres

PRIX DE REVIENT		%	
	/ logt	total ttc	
TRAVAUX	29 700 €	2 970 000	87,83%
HONORAIRES	3 521 €	352 100	10,41%
DIVERS	594 €	59 400	1,76%
	33 815 €	3 381 500	100,00%

FINANCEMENTS			
EMPRUNT PAM TF	fixe 0,84% (25 ans)	600 000	17,74%
PAM Compl.	TLA + 0,60	1 550 000	45,84%
PAM éco-prêt		0	0,00%
AUTRES		0	0,00%
SUBVENTIONS		250 000	7,39%
FONDS PROPRES		981 500	29,03%
		3 381 500	100,00%

SIMULATION APRES REHABILITATION													
Charges Réhabilitation				Produits Réhabilitation			ANNUITES Totales	augment. masse loyers suite Réhab	augment. loyers suite relocation	économie de travaux estimée 18,7%	Résultat en flux de la Réhab. seule	RAPPEL Flux financiers avant Réhab	Flux financiers annuels après Réhab
Types =>	EMPRUNT PAM TF	PAM Compl.	PAM éco-prêt	augm.	augm.	écon.							
Capital	600 000	1 550 000	0										
Durée	25	25	25										
Taux	1,00%	2,10%	1,50%										
Différé	0	0	0										
	1	2	3										
1 2022	-27 244	-80 327	0	-107 571		0	5 000	-102 571		18 950	-83 621		
2 2023	-27 244	-80 327	0	-107 571	70 990	0	5 000	-31 581		25 120	-6 461		
3 2024	-27 244	-80 327	0	-107 571	71 699	0	5 000	-30 871		31 184	313		
4 2025	-27 244	-80 327	0	-107 571	72 416	0	5 000	-30 154		37 142	6 988		
5 2026	-27 244	-80 327	0	-107 571	73 141	0	5 000	-29 430		42 995	13 565		
6 2027	-27 244	-80 327	0	-107 571	73 872	0	5 000	-28 699		48 746	20 047		
7 2028	-27 244	-80 327	0	-107 571	74 611	0	5 000	-27 960		54 571	26 611		
8 2029	-27 244	-80 327	0	-107 571	75 357	0	5 000	-27 214		60 302	33 088		
9 2030	-27 244	-80 327	0	-107 571	76 110	0	5 000	-26 460		66 673	40 212		
10 2031	-27 244	-80 327	0	-107 571	76 871	0	5 000	-25 699		73 594	47 895		
11 2032	-27 244	-80 327	0	-107 571	77 640	0	5 000	-24 931		80 555	55 626		
12 2033	-27 244	-80 327	0	-107 571	78 417	0	5 000	-24 154		87 556	63 477		
13 2034	-27 244	-80 327	0	-107 571	79 201	0	5 000	-23 370		94 597	71 328		
14 2035	-27 244	-80 327	0	-107 571	79 993	0	5 000	-22 578		101 678	79 179		
15 2036	-27 244	-80 327	0	-107 571	80 793	0	5 000	-21 778		108 799	87 030		
16 2037	-27 244	-80 327	0	-107 571	81 601	0	5 000	-20 970		115 960	94 881		
17 2038	-27 244	-80 327	0	-107 571	82 417	0	5 000	-20 154		123 161	102 732		
18 2039	-27 244	-80 327	0	-107 571	83 241	0	5 000	-19 330		130 402	110 583		
19 2040	-27 244	-80 327	0	-107 571	84 073	0	5 000	-18 498		137 683	118 434		
20 2041	-27 244	-80 327	0	-107 571	84 914	0	5 000	-17 657		145 004	126 285		
21 2042	-27 244	-80 327	0	-107 571	85 763	0	5 000	-16 808		152 365	134 136		
22 2043	-27 244	-80 327	0	-107 571	86 621	0	5 000	-15 950		159 766	142 087		
23 2044	-27 244	-80 327	0	-107 571	87 487	0	5 000	-15 084		167 207	150 038		
24 2045	-27 244	-80 327	0	-107 571	88 362	0	5 000	-14 209		174 688	158 089		
25 2046	-27 244	-80 327	0	-107 571	89 245	0	5 000	-13 325		182 209	166 240		
	-681 101	-2 008 169	0	-2 689 270	1 914 833	0	45 000	-729 437		5 051 271	4 321 834		

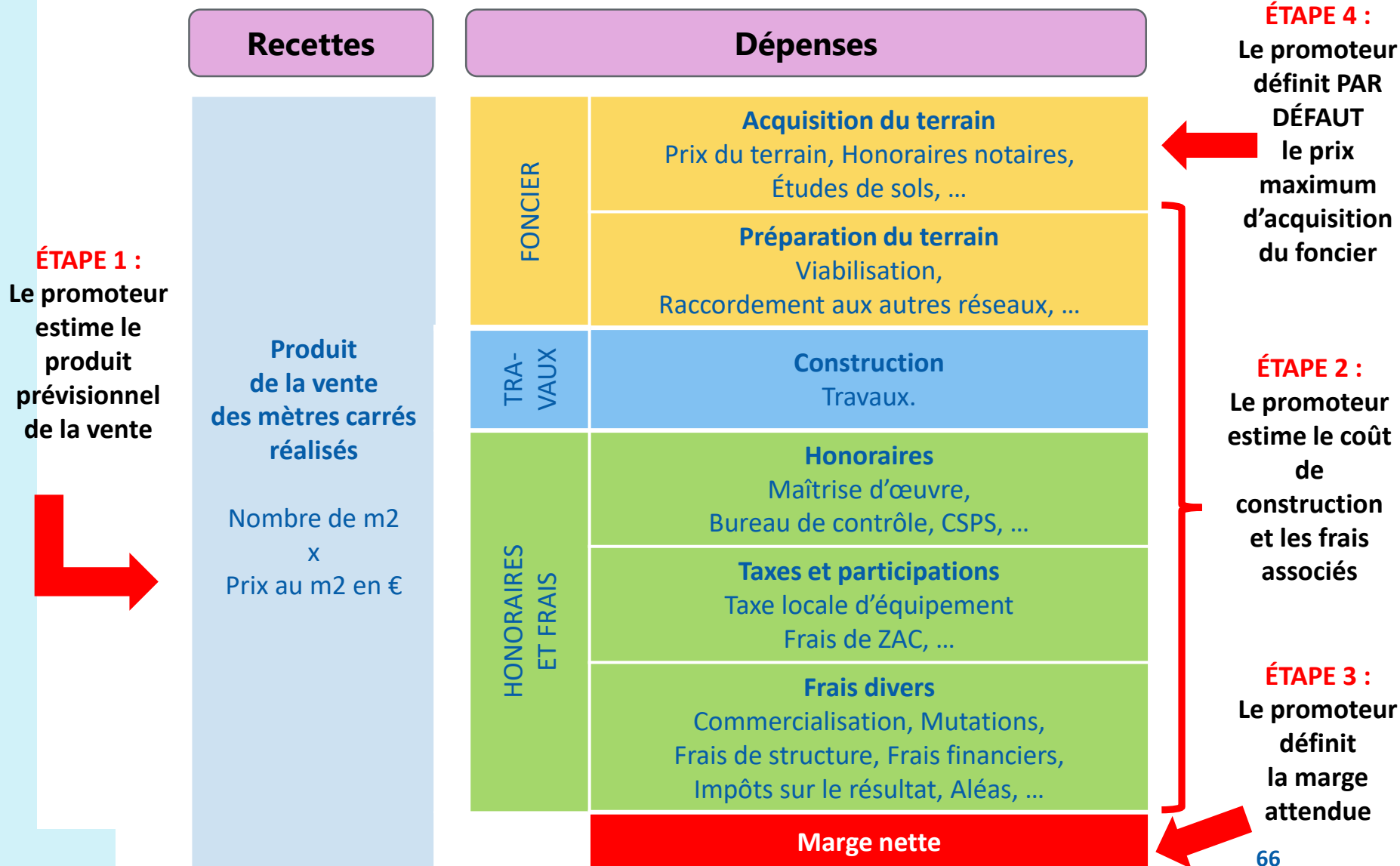
Consommation de fonds propres

Exemple d'une opération de 100 logements réhabilités thermiquement en zone 2.

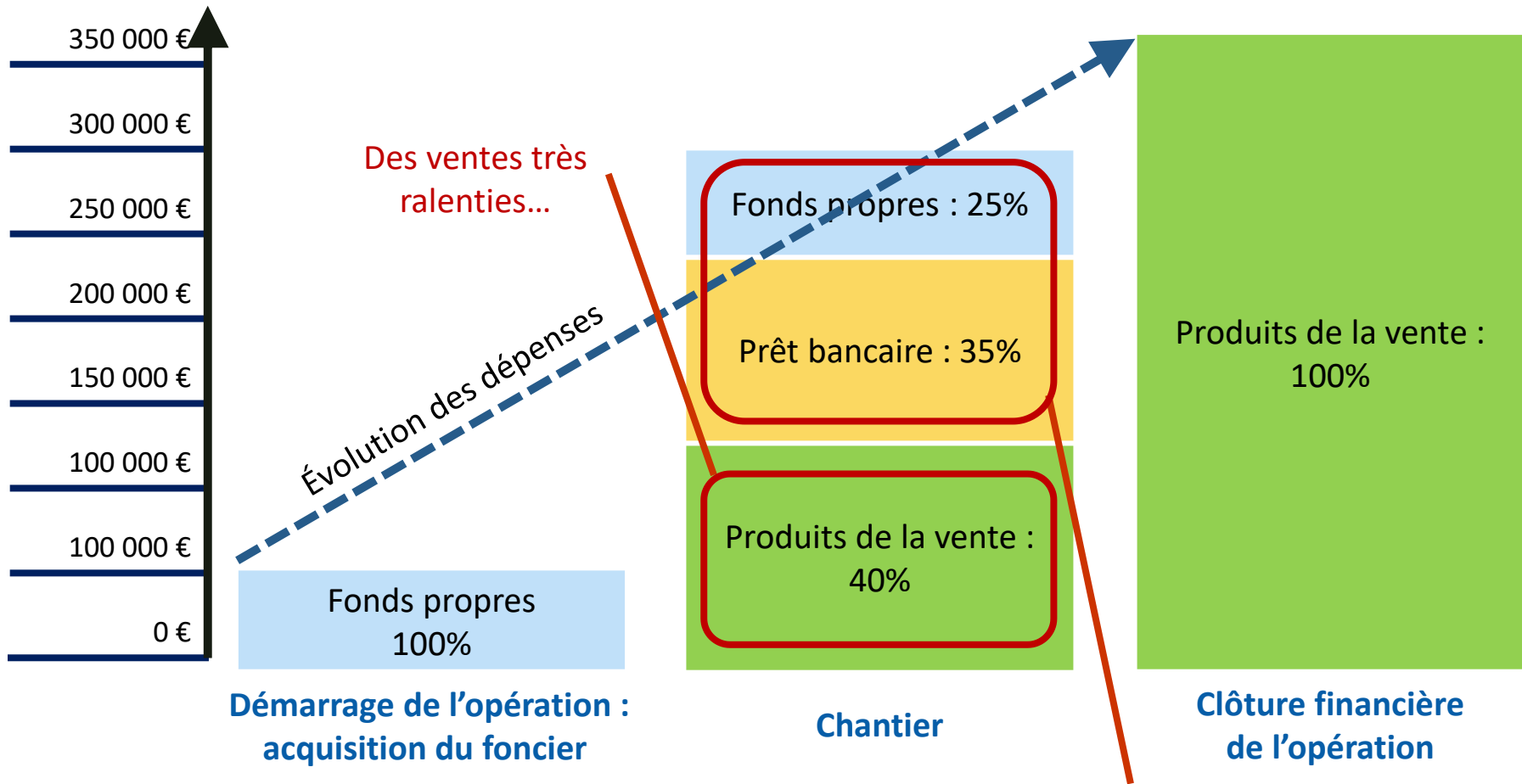
Résultat d'exploitation AVANT réhabilitation

Résultat d'exploitation APRÈS réhabilitation

La constitution de l'équilibre financier d'une opération d'accession à la propriété



Evolution du financement d'une opération d'accession à la propriété (modèle théorique)



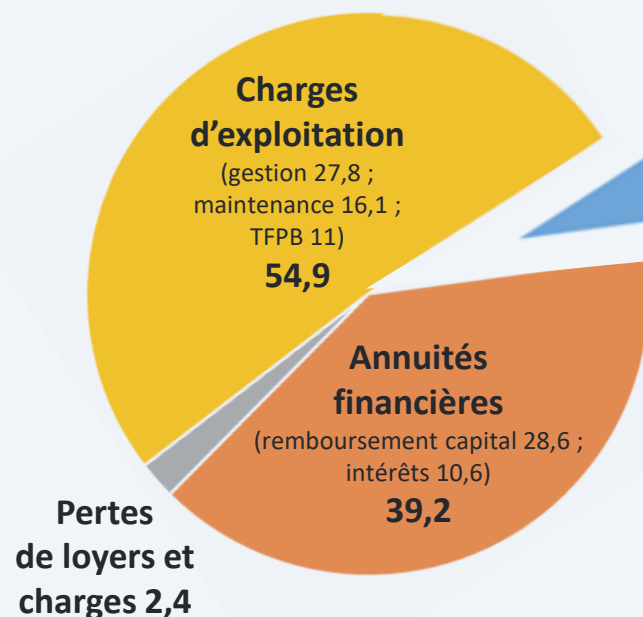
... ce qui oblige les organismes Hlm promoteurs à faire durer les emprunts (ce qui génère des intérêts) ou à porter plus longtemps les opérations sur fonds propres

Comptes de résultat cumulés des organismes d'Hlm en 2022 à partir d'une base 100 de loyers nets

Recettes locatives

Loyers encaissés
100
+
Autres produits
2,5

Dépenses liées à l'activité locative



Autofinancement

Autofinancement de l'activité locative
5,9 +

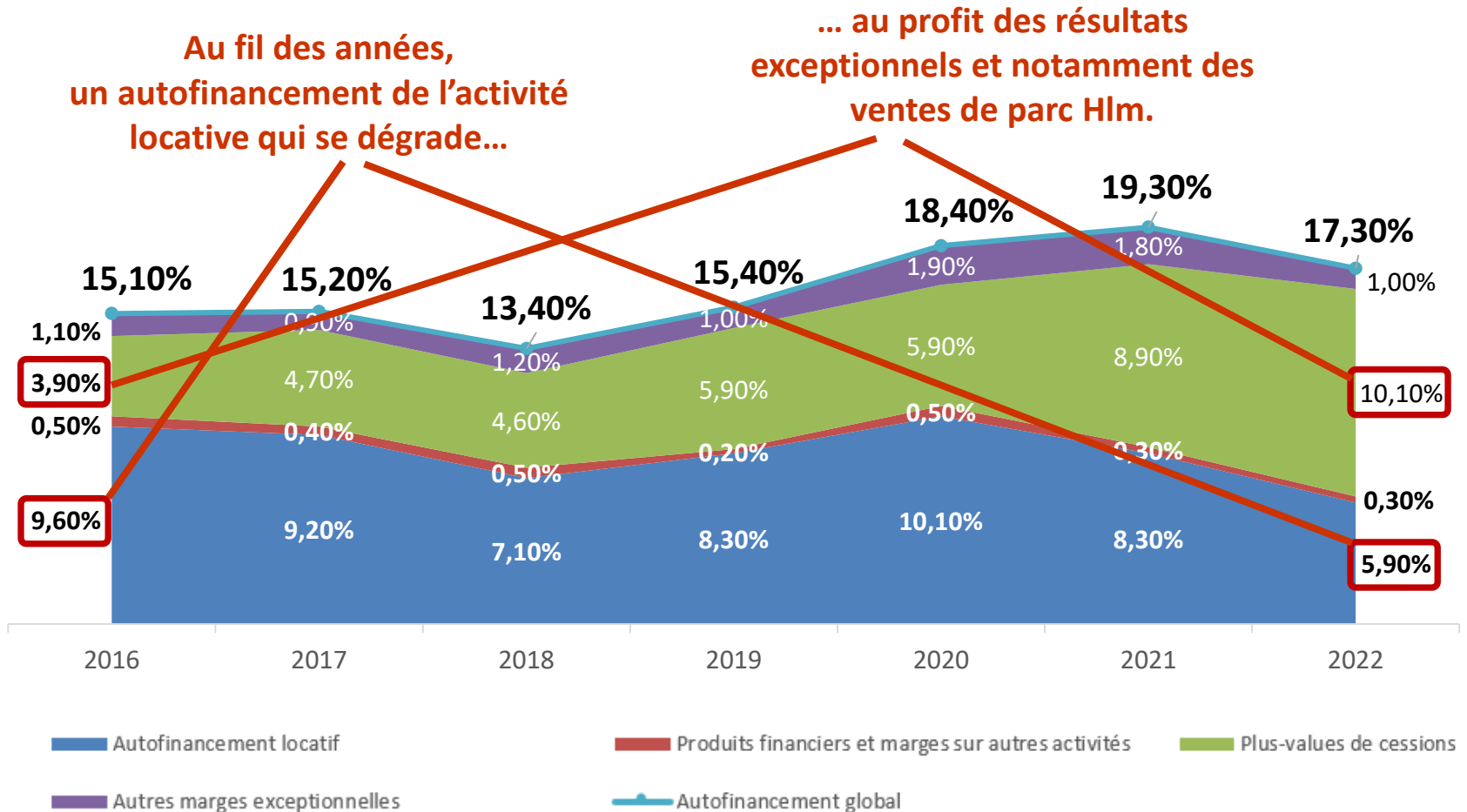
Autres produits 11,4
(produits financiers -0,5 ;
marges autres activités 0,8 (1) ;
marges exceptionnelles 10,1 (2))

=

Autofinancement global 17,3

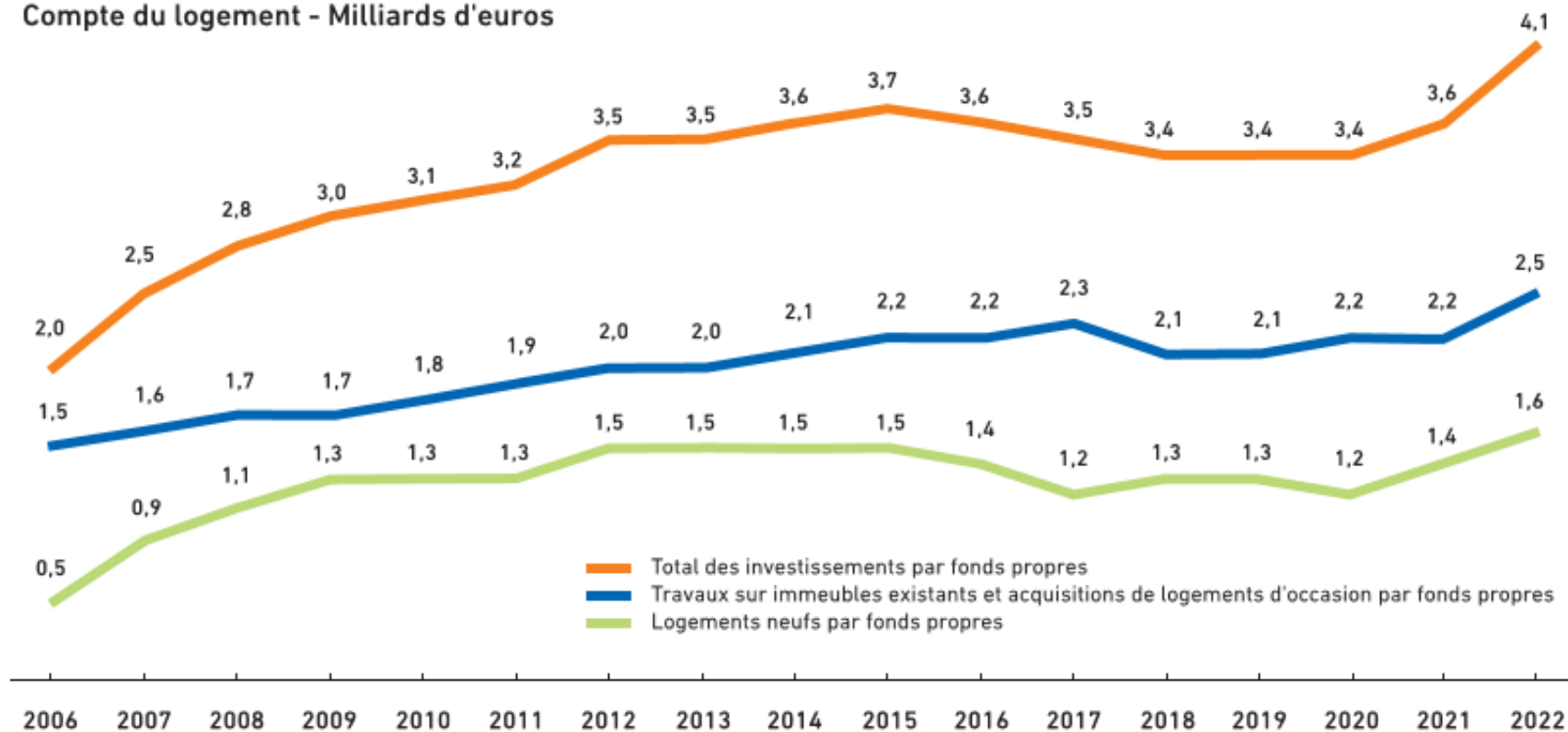
- (1) Marges des activités annexes : syndic de copropriété, aménagement, locations de parkings, commerces, etc.).
(2) Principalement cessions de logements, dégrèvements de TFPB, Certificats d'économie d'énergie, etc.

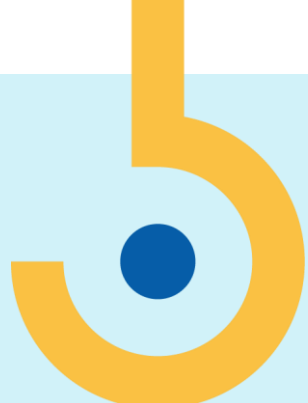
Evolution de la décomposition de l'autofinancement locatif 2016 / 2022



Fonds propres mobilisés par les opérateurs Hlm pour le financement des investissements

Compte du logement - Milliards d'euros





3. Quelques enjeux pour les années à venir...

Des attentes des pouvoirs publics et des collectivités locales concernant les missions des organismes d'Hlm

Maintenir la production à un niveau élevé

- Priorité État sur les secteurs tendus et les grosses métropoles / agglomérations,
- Logement abordable, logements-foyers...
- ... mais aussi logement intermédiaire.

Renforcer le logement des plus fragiles

- Priorités d'attribution aux plus fragiles,
- « Logement d'abord » et Droit au logement opposable (DALO),
- Vieillesse des locataires,
- Développement de services adaptés ?

Mixité territoriale et renouvellement urbain

- Quotas SRU (obligation d'un pourcentage minimum de logements sociaux),
- Poursuite du renouvellement urbain (PNRU/ANRU),
- Limitation des attributions à des personnes fragiles en quartiers sensibles QPV, ...

Transparence et fluidité des attributions de logements

- Cotation de la demande,
- Gestion des attributions en flux,
- Réexamen périodique des attributions antérieures, ...

Un cadre d'action et des thématiques qui s'imposent aux organismes d'Hlm

Décentralisation des politiques de l'habitat

- Les AOH et EPCI (Métropoles, Agglomérations), interlocuteurs privilégiés : pilotage des PLH et PLUI, CIL, CIA...

Vieillesse des locataires

- Développement de résidences adaptées (EPHAD, béguinages, ...),
- Maintien à domicile et développement de services adaptés (nouveaux services, locations intergénérationnelles, ...).

Logement et santé

- Prise en charge des handicaps et accessibilité des logements,
- Problématique de la santé mentale.

Développement durable

- Réhabilitation thermique des immeubles les plus anciens,
- Economies d'énergie et économies de charges,
- Construction durable (RE 2020), ZAN...

Des organismes d'Hlm et un modèle économique qui évoluent

Diversification des interventions et des compétences

- Logement intermédiaire,
- Accession à la propriété,
- Développement des métiers liés à la copropriété et à la gestion privée des immeubles (syndic, administration de biens),
- Services aux habitants...

Concentration des organismes

- Obligation de regroupement des petits organismes,
- Poids accru des groupes d'ESH,
- Sociétés de coordination.

Un modèle économique en pleine évolution

- Valorisation des actifs.
- Diminution des aides à la personne / Réduction de loyer de solidarité (RLS),
- Collaborations avec le secteur privé (VEFA, ULS, ...),
- Vente Hlm,
- Financement du haut de bilan et non plus à l'opération, ...

Des réformes en cours ou à l'étude...

Modèle économique

- Ouverture du financement privé des organismes Hlm (fin du financement sur Livret A, arrivée des investisseurs ?)
- Fiscalisation des activités ?
- Diminution de l'APL et mise en place du Revenu universel d'activité (RUA).
- Quel financement pour la rénovation énergétique ?

Modèle généraliste ou résiduel ?

Dispositif SRU

- Introduction d'une partie de LLI dans le calcul ?

Tissu des organismes d'Hlm

- Poursuite des regroupements ?

Attributions de logements

- Favoriser les mutations et le « logement choisi »,
- Passage à la gestion en flux des contingents de réservation (2023),
- Cotation de la demande (2023).



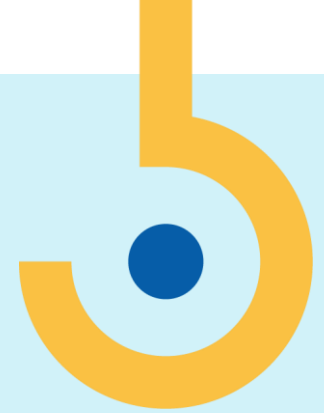
**Les leviers en faveur de la production et
de la réhabilitation de logements sociaux
en location ou en accession : loger les
bretons dans toute leur diversité**

Les enjeux

Quelles solutions dans les territoires, notamment pour :

- **Développer une offre locative :**
 - **à destination de toutes les catégories de ménages**, des plus démunis aux classes moyennes (étudiants, jeunes travailleurs, salariés, personnes âgées...),
 - **en logement familial ou en logement-foyer**,
 - notamment **dans les territoires les plus tendus et en déficit de logements sociaux**, à proximité des services ;
- **Développer l'accession à la propriété ;**
- **Adapter les logements existants** afin d'améliorer le confort des locataires et maîtriser la quittance, notamment par la réhabilitation thermique.





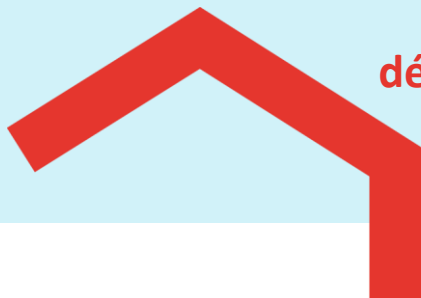
Les leviers en faveur de la production et de la réhabilitation de logements sociaux en location ou en accession : loger les bretons dans toute leur diversité

Ludovic Coulombel,

**Vice-président du Conseil départemental d'Ille-et-Vilaine
délégué à l'habitat, au soutien aux communes et au numérique,**

**Adjoint au maire de Saint-Gilles,
délégué aux finances et à la communication.**

Président de Néotoa.



Type

de logement

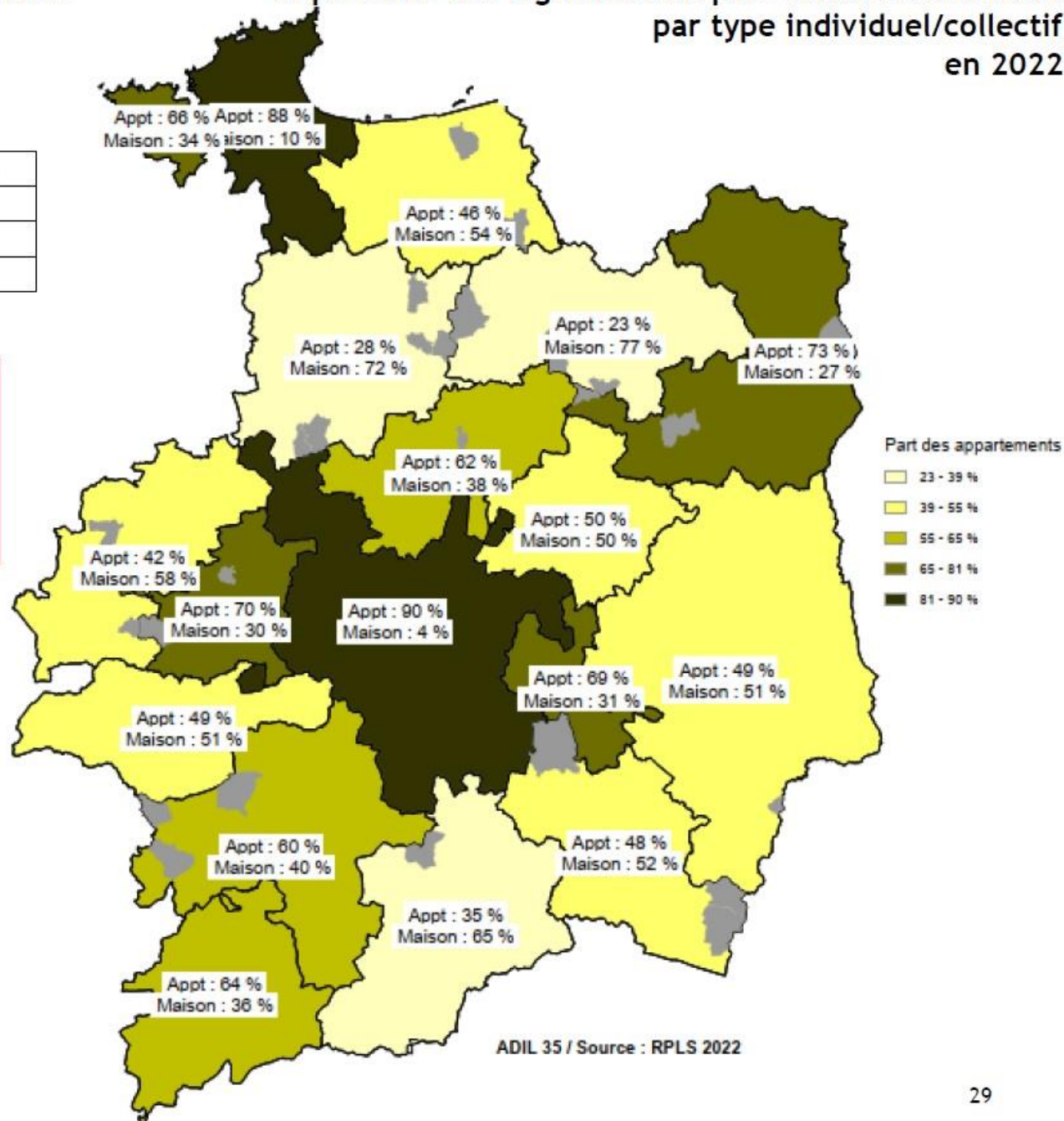
Type de logement	Appartement	Maison
Ille-et-Vilaine	85%	15%
Bretagne	78%	22%
France	85%	15%

85 % de logements collectifs

Le parc est dominé par le collectif en raison du nombre considérable d'appartements à Rennes Métropole et Saint-Malo Agglomération

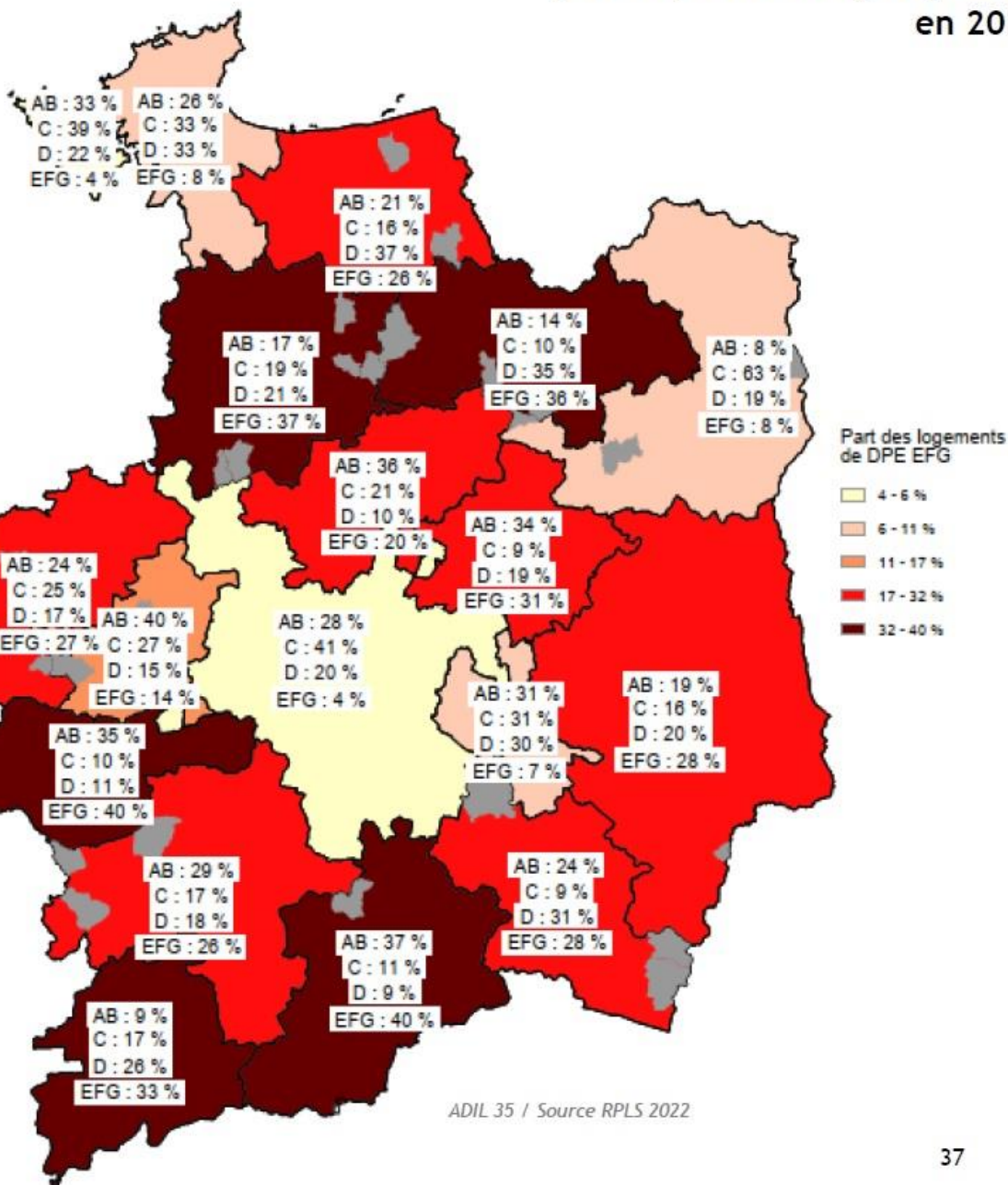
Des différences marquées subsistent entre les territoires :

- davantage de logements collectifs aux abords de Rennes Métropole et dans les communes importantes
- nombre de logements individuels plus important en secteur plus rural (Bretagne Romantique et Couesnon Marches de Bretagne comptent moins de 3 logements sur 10 en collectif)



Étiquettes

DPE	Ille-et-Vilaine	Bretagne	France
AB	26%	22%	13%
C	37%	37%	26%
D	21%	24%	30%
E	8%	10%	11%
FG	1%	1%	3%
NR	7%	6%	17%



8 % des logements en étiquette E

1 % en étiquette F et G

- Le plus fort volume de logements énergivores est à Rennes Métropole
- Les EPCI dont le parc est proportionnellement le plus énergivore sont en secteur rural : 5 EPCI ont plus de 30 % de leur parc énergivore

LA DEMANDE EN COURS

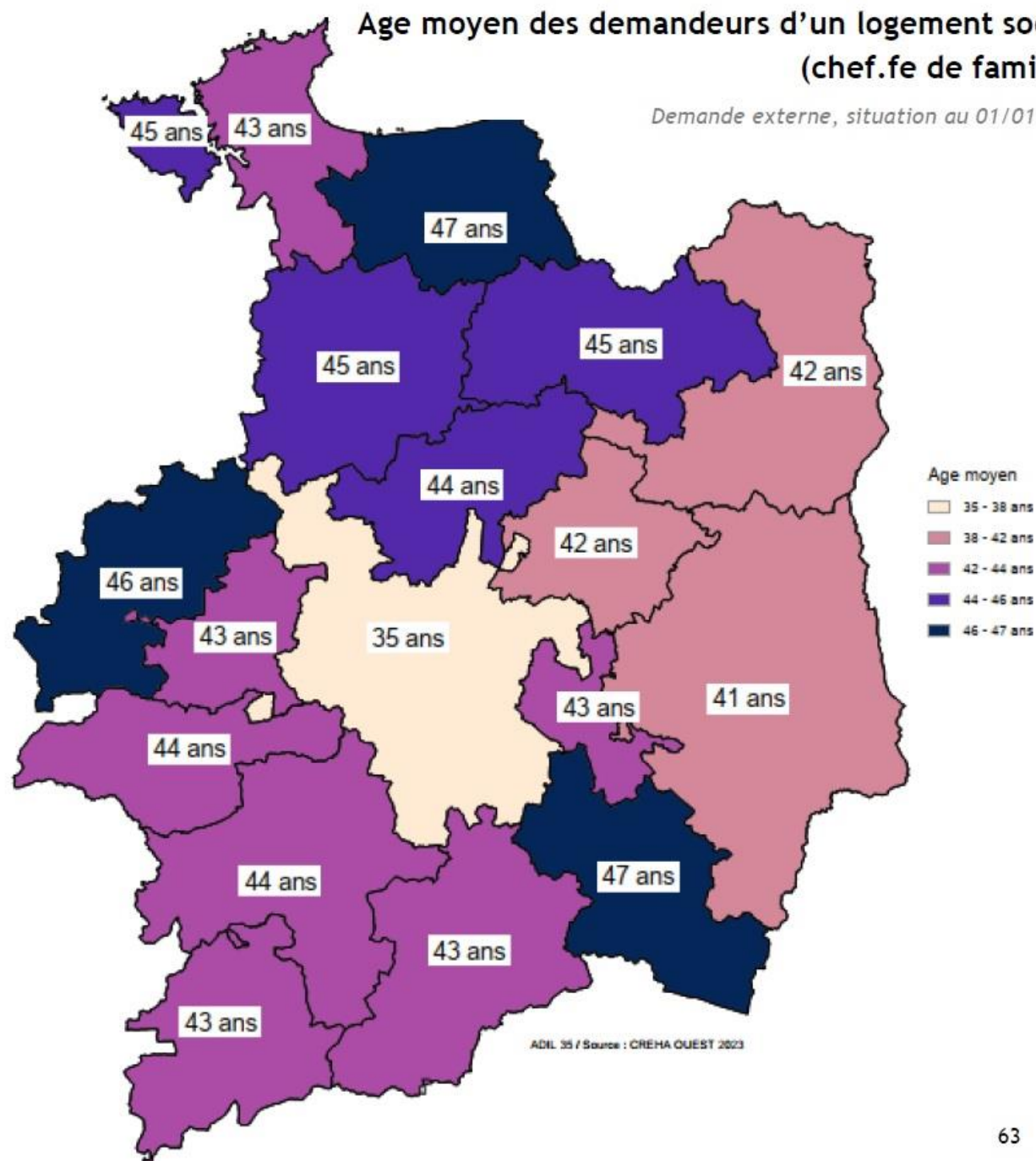
Ille-et-Vilaine

43 ans est l'âge moyen des demandeurs externes au parc social

C'est à Rennes Métropole que les demandeurs sont les plus jeunes, 35 ans en moyenne

Age moyen des demandeurs d'un logement social (chef.fe de famille)

Demande externe, situation au 01/01/2023



ADIL 35 / Source : CREHA OUEST 2023

LA PRESSION LOCATIVE

Ille-et-Vilaine

une attribution est faite pour 4,7 demandes en 2022 (4,8 pour la Bretagne) contre 3,9 en 2021

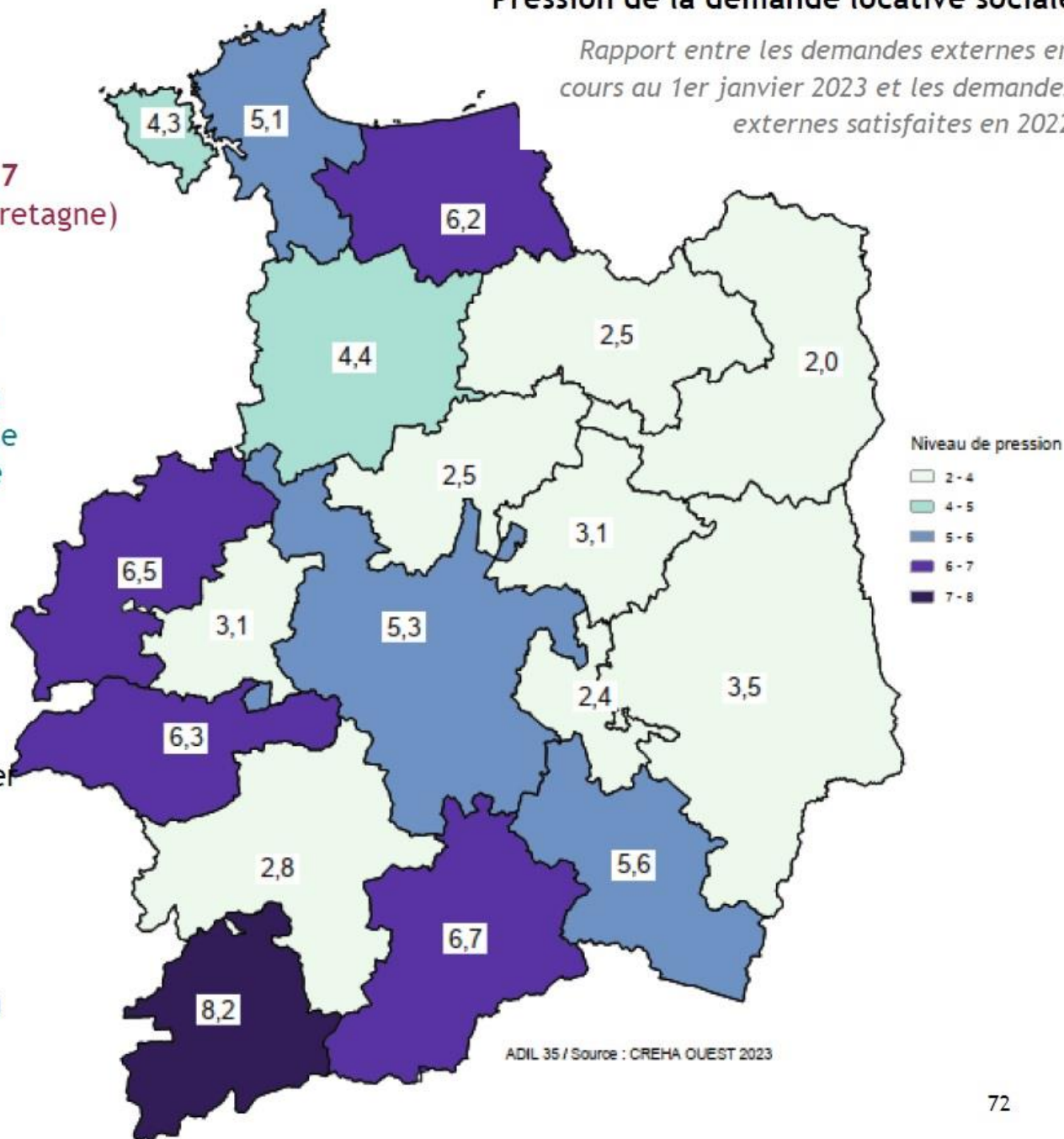
C'est à Redon Agglomération que la tension est la plus importante. L'EPCI ne parvient pas à répondre à la demande externe alors qu'elle constitue quasiment la totalité de la demande satisfaite.

Du fait de niveaux de revenus moins importants qu'ailleurs et d'un parc moins développé, certains EPCI plus ruraux comme Brocéliande Communauté, ne peuvent absorber la demande.

Malgré une offre importante, certains EPCI comme Rennes Métropole, font l'objet d'une demande externe conséquente en volume qui exerce une pression tangible.

Pression de la demande locative sociale

Rapport entre les demandes externes en cours au 1er janvier 2023 et les demandes externes satisfaites en 2022



LA DEMANDE SATISFAITE

Délai d'attente moyen pour l'obtention d'un logement social HLM

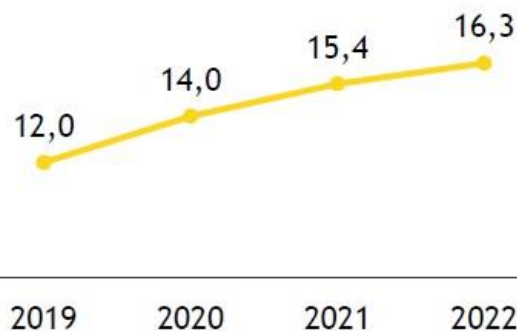
Ille-et-Vilaine

Le délai d'attente moyen pour l'obtention d'un logement social est de **16,3 mois** (26,7 mois pour les locataires HLM)

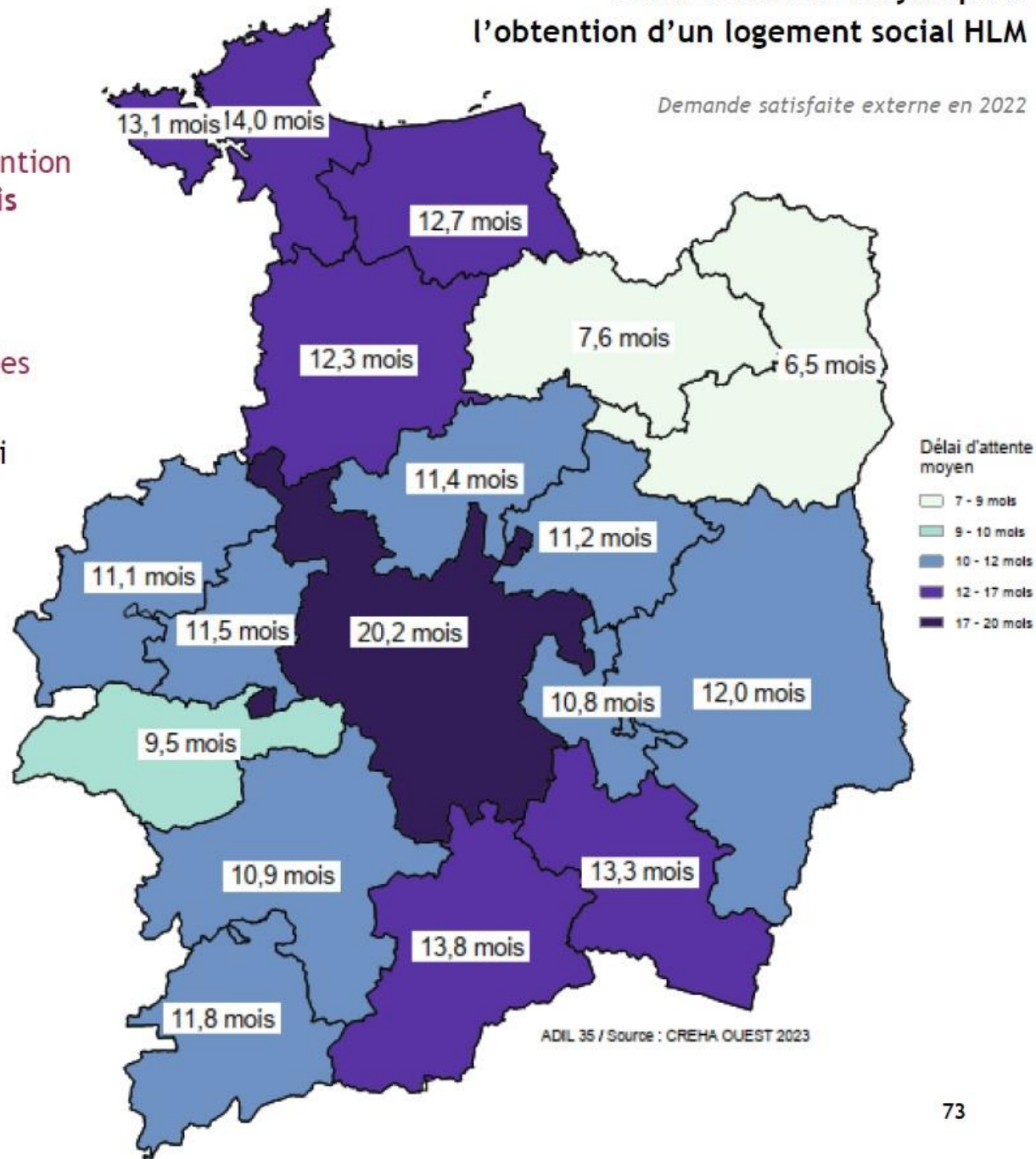
Le délai d'attente moyen n'a cessé d'augmenter sur les 4 dernières années

C'est à Rennes Métropole que le délai d'attente moyen est le plus élevé : 20,2 mois

Evolution du délai moyen d'attente d'attribution des ménages externes (en mois)



Demande satisfaite externe en 2022



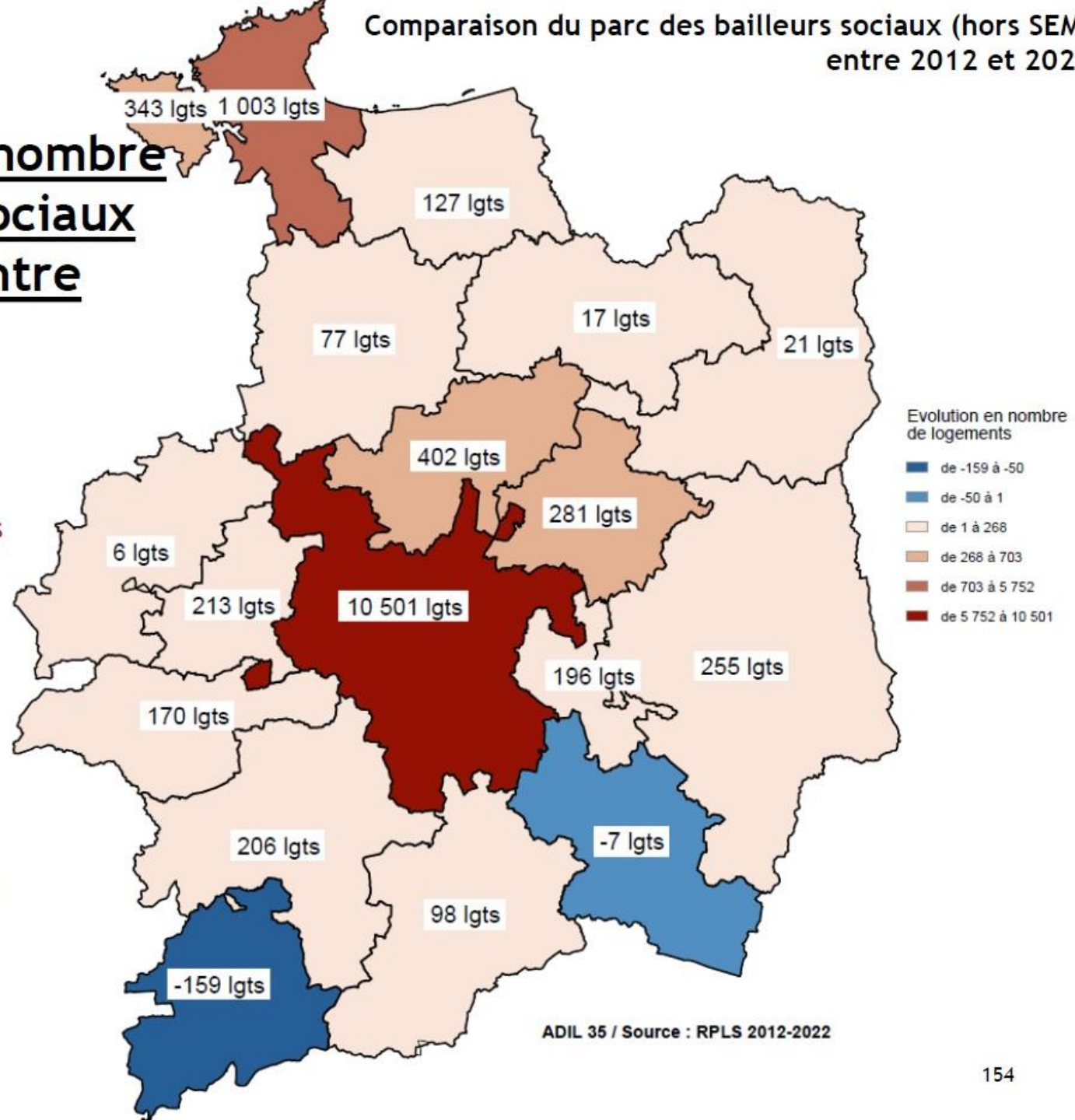
L'évolution du nombre de logements sociaux dans les EPCI entre 2012 et 2022

Ille-et-Vilaine

2012 : 61 628 logements
2022 : 75 378 logements
+ 13 750 logements locatifs
sociaux

A l'échelle des territoires,
2 EPCI ont un nombre moins
important de logements
sociaux en 2022 qu'en
2012. Pour Redon
Agglomération, qui perd
159 logements, ce solde
négatif est dû à l'opération
de démolition du
quartier Bellevue.

Pour certains EPCI, le gain
de logements sociaux reste
faible.



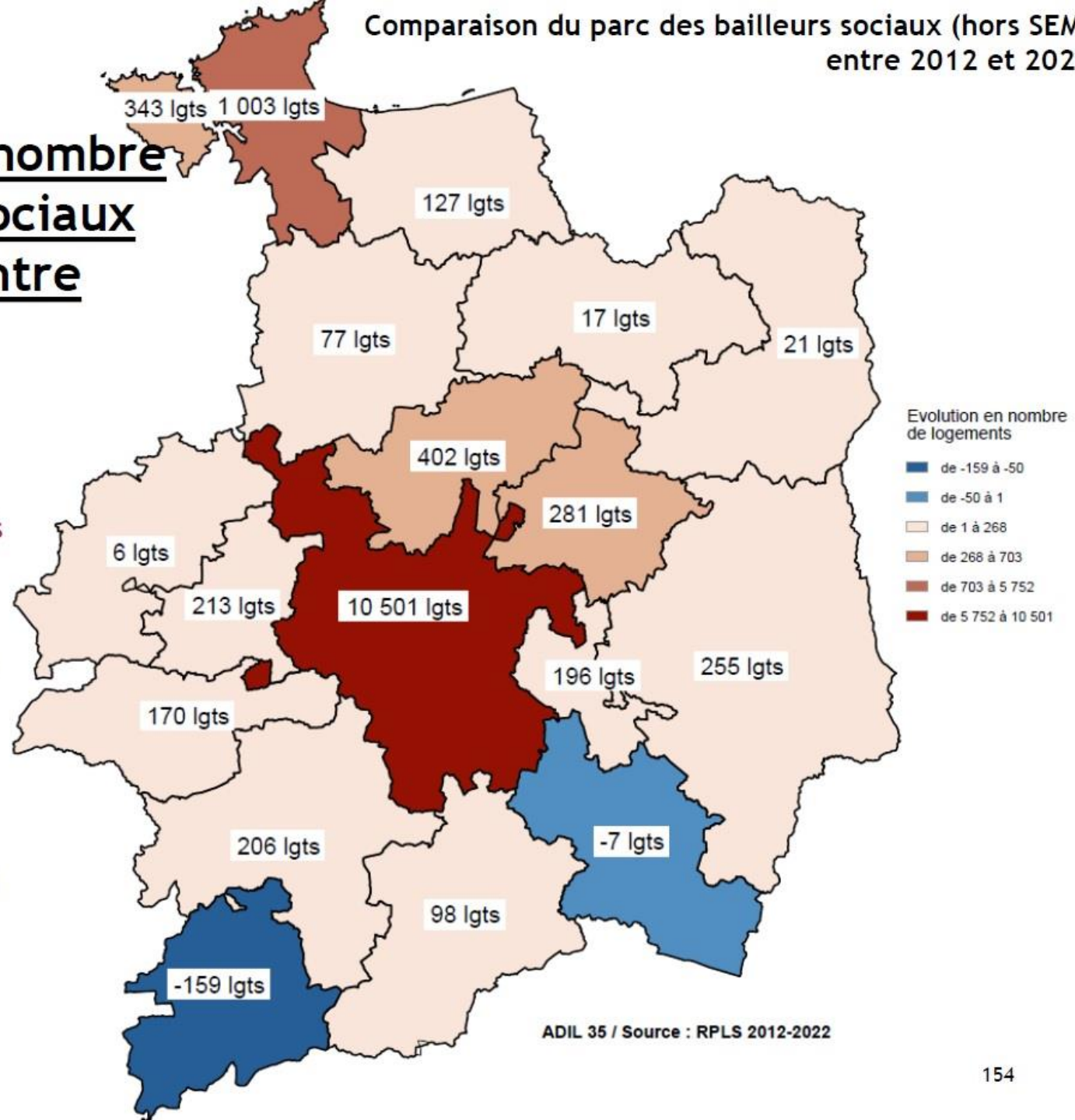
L'évolution du nombre de logements sociaux dans les EPCI entre 2012 et 2022

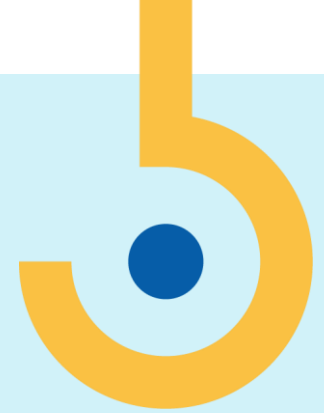
Ille-et-Vilaine

2012 : 61 628 logements
2022 : 75 378 logements
+ 13 750 logements locatifs
sociaux

A l'échelle des territoires,
2 EPCI ont un nombre moins
important de logements
sociaux en 2022 qu'en
2012. Pour Redon
Agglomération, qui perd
159 logements, ce solde
négatif est dû à l'opération
de démolition du
quartier Bellevue.

Pour certains EPCI, le gain
de logements sociaux reste
faible.





**Les leviers en faveur de la production
et de la réhabilitation de logements sociaux en
location ou en accession :
loger les bretons dans toute leur diversité**

Gildas Le Grand,

Directeur général de l'OPAC de Quimper-Cournouaille,

Directeur général de Bretagne Ouest Accession.



Résidence d'actifs Ti Ar Porzh CONCARNEAU



Résidence d'actifs Ti Ar Porzh CONCARNEAU

- **Le groupe PIRIOU associé à un groupement d'entreprises et d'usagers concarnois** (Pôle de Réadaptation de Cornouaille, UMIH, Interprofession du port de Concarneau, Institut Nautique de Bretagne...) exprime un besoin fort en recrutement de personnel et doit attirer une main d'œuvre nouvelle face à une réponse locale insuffisante
- **L'objectif de ce projet est de proposer sur le bassin d'emploi de Concarneau une solution à la problématique de logement temporaire pour travailleurs** (salariés de la construction navale en période d'essai et intérim, alternants, professionnels de santé, travailleurs saisonniers...) permettant de donner aux entreprises locales un atout supplémentaire dans leur futur recrutement.
- **La résidence d'actifs Ti Ar Porzh comprend 42 logements PLS et 3 PLI meublés (T1 et T2) et locaux communs.**
- **L'investissement d'un montant estimé à 4 571 000 € TTC** est porté par l'OPAC de Cornouaille, la gestion de cette résidence et l'accompagnement étant assurée par AILES 29 (Association d'Iroise pour le Logement, l'Emploi et les Solidarités).
- **Loyers + charges, mobilier et accompagnement hors APL:**
 - ✓ T1 (25 m2) : 480 € mensuel moyen
 - ✓ T2 (45 m2) : 700 € mensuel moyen
 - ✓ Bail de 3 à 18 mois

Les financements

Emprunts (80%)

- PLS CDC 2 726 000 €
- PLI CDC 325 000 €
- ARKEA 500 000 €
- Action Logement 100 000 €

Subventions (20%)

- Action Logement 500 000 €
- Concarneau Cornouaille Agglomération 210 000 €
- Ville de Concarneau 210 000 €

Conditions de faisabilité et difficultés rencontrées

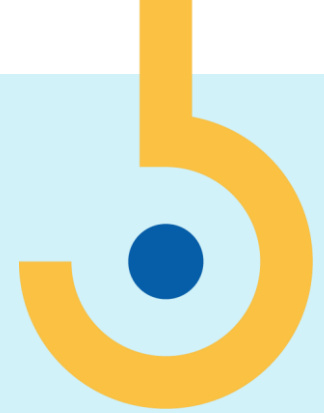
Conditions de faisabilité

- **Equilibre financier** atteint grâce à la mobilisation indispensable de nombreux partenaires (Collectivités, Action Logement, Banques)
- **Implication et participation financière des entreprises partenaires** au fonctionnement de la résidence
- **Avoir un seul interlocuteur pour les résidents** pour la gestion au quotidien, l'accompagnement des résidents, la relation aux entreprises et l'animation du lieu

Difficultés rencontrées

Combiner souplesse et respect des règles du logement social en matière d'attributions (CALEOL) et de droits de réservations (Etat, Action Logement)

- **Création d'une commission d'admission partenariale chargée des attributions**: Etat (DDDTES), Action Logement, Collectivités, Entreprises partenaires
- **Transfert des droits de réservation** de l'Etat sur cette opération vers le reste du parc de l'OPAC sur l'agglomération concarnoise et d'Action Logement prioritairement vers les entreprises partenaires



Les leviers en faveur de la production et de la réhabilitation de logements sociaux en location ou en accession : loger les bretons dans toute leur diversité

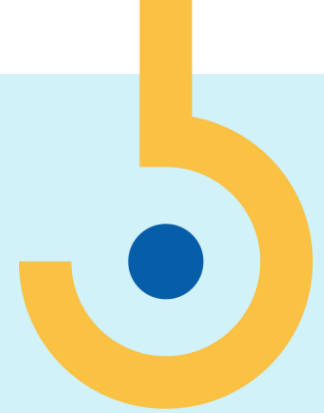
Marc Boutruche,

**Vice-président de Lorient Agglomération,
chargé de l'habitat, du logement, du foncier et du projet territorial,**

Maire de Quéven,

Vice-président de Morbihan Habitat.





**Les leviers en faveur de la production
et de la réhabilitation de logements sociaux en
location ou en accession :
loger les bretons dans toute leur diversité**

**Erwan Robert,
Directeur général de Morbihan Habitat.**





les leviers mobilisables en matière d'urbanisme et de foncier

Les enjeux

Quelles stratégies et initiatives immobilières et foncières dans les territoires, notamment pour :

- **Intervenir sur le parc privé existant** (centres anciens, copropriétés dégradées...) ;
- **Capter le foncier et le mettre à disposition des acteurs du logement social** :
 - **Mobiliser les outils disponibles** (PLU, PLH...) pour la production de logements sociaux en locatif et en accession sociale : Secteurs de mixité sociale, emplacements réservés, surdensité pour le logement social, surélévation des immeubles existants, droit de préemption... ;
 - **Créer des outils** de portage foncier ou de démembrement (OFS) ;
- **Accompagner la mise en œuvre de la ZAN.**





Les leviers mobilisables en matière d'urbanisme et de foncier

Stéphanie Doyen,

**Vice-présidente à la Communauté de Communes Auray Quiberon Terre Atlantique,
en charge du logement et de l'habitat,**

Vice-Présidente du Pays d'Auray en charge du SCOT,



Maire de Saint-Pierre Quiberon.





Les leviers mobilisables en matière d'urbanisme et de foncier

Patrick Scibérras,
Vice-président du Foncier Coopératif Malouin (FCM),
Directeur général de Keredes.





OFS le Foncier Coopératif Malouin

Rencontre Club D&H, ARO Hlm, Collectivités

8 octobre 2024

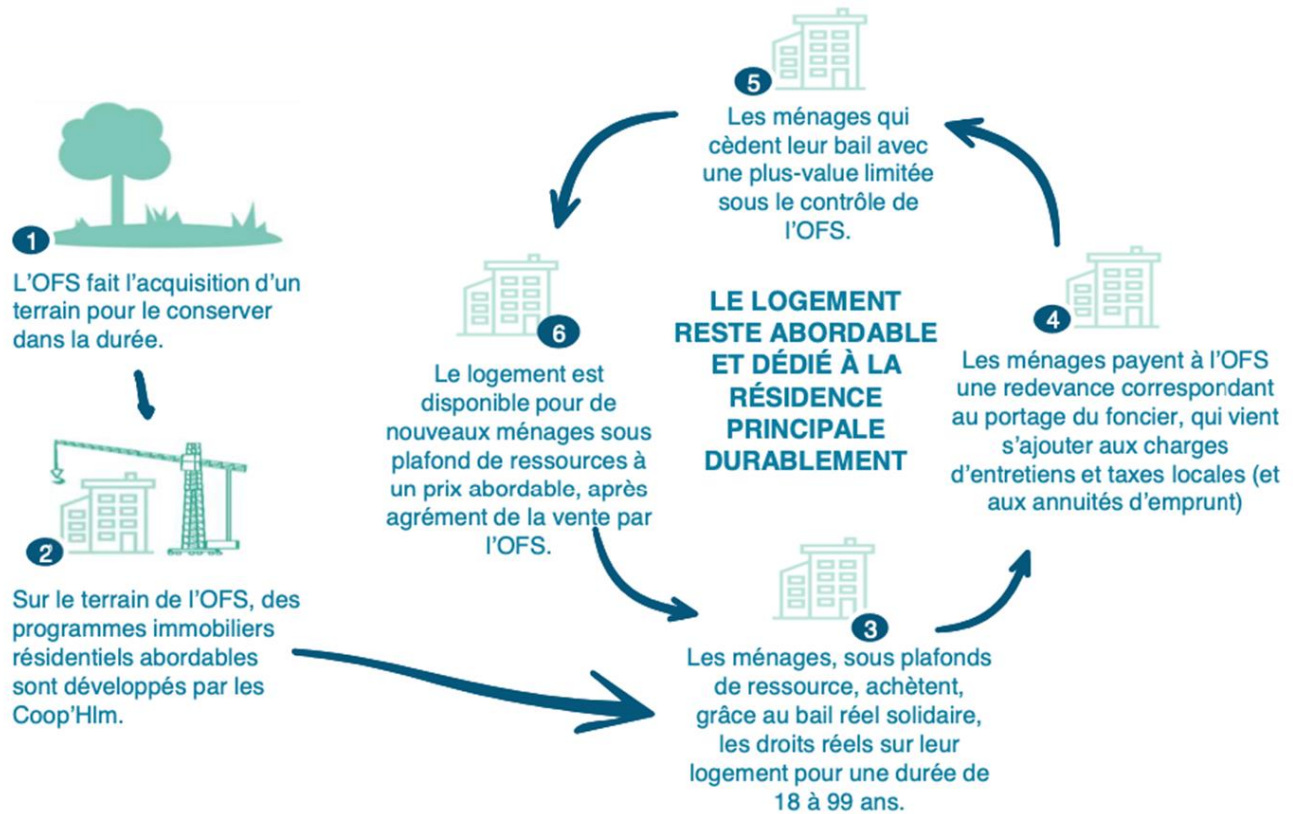
OFS ET BRS : KESAKO?



Le bail réel solidaire (BRS) est un dispositif qui permet à un Organisme de Foncier Solidaire (OFS), agréé par l'Etat, de **dissocier le foncier** du bâti pour **faire baisser le prix** des logements en garantissant un **effet anti-spéculatif**

Nota : seul un OFS agréé par l'Etat peut réaliser des BRS

DEROULEMENT D'OPERATION BRS



LES ATOUTS

Pour les ménages :

- Accéder à un logement à des **prix inférieurs à celui du marché**, en secteurs les plus tendus, notamment en cœur de ville
- Un **dispositif cumulable** avec d'autres outils (PTZ, aides Action Logement pour certaines communes)
- La **garantie de rachat** du logement par l'OFS et ses opérateurs Hlm si le cédant ne trouve pas d'acquéreur + une **garantie de relogement (parc locatif social)**
- Constitution d'un **capital garanti** (prix achat + IRL + travaux plafonnés)

Pour les collectivités et l'Etat :

- Proposer une **offre de logement durablement abordable** en résidence principale, notamment dans les secteurs tendus.
- Pérenniser les aides publiques.
- Éviter la **spéculation**.
- Un **dispositif cumulable** avec d'autres (TVA 5,5 %)
- Être **acteur du dispositif** (gouvernance) dans le cadre d'un outil de territoire





LE FCM : UNE COOPÉRATIVE DES ACTEURS DE LA CÔTE D'ÉMERAUDE AU SERVICE DES POLITIQUES PUBLIQUES DE L'HABITAT

LES MEMBRES DU FONCIER COOPÉRATIF MALOUIN



Avec la participation de la Société pour le Financement de l'Habitat Coopératif



UNE SCIC SAS COMME STRUCTURE SUPPORT



→ A ce jour (CA du 12 septembre 2024), 168 associés représentant 17 097 parts sociales (20€/part) pour un capital (en cours d'évolution) de 341 940€

UNE GOUVERNANCE SOUPLE ET RÉACTIVE

Assemblée générale des coopérateurs

Collège
A

Collège
B

Collège
C

Collège
D

Collège
E

Conseil d'administration (14 membres dont un associé-acquéreur)

Bureau & Comité
d'engagement
Stratégique
(Collectivités et
organismes Hlm)

Comité d'engagement
« Preneurs »
(OFS, Ville, opérateur
BRS, Action Logt)

3 modèles économiques imbriqués

Le foncier

- Un **prix d'achat de foncier de 200 à 300€ / m² surf habitable**
- Un **financement CDC du foncier (Gaïa) par un prêt de longue durée (60 ans) garanti par les communes ou EPCI + pour 5% par les opérateurs**
- Une **redevance fixée à 1€ par m²/mois indexée sur l'IRL ; 90% finance l'emprunt, 10% l'OFS**
- Une **convention avec Action Logement (AMI OFS) pour favoriser l'acquisition foncière (12K€/logement)**

Les opérations

- Un **prix de vente pivot** défini par l'OFS et uniforme sur le territoire couvert par l'OFS (**2750€/m² SHAB + parking**) ; ajustement possible en fonction de l'opération
- Des conventions avec **Action Logement** pour l'accès aux **ménages salariés (ACV : 15 000€/logement)**
- Des **garanties permanentes** de rachat (règlementé)

La structure



- Un capital de **341K€** (variable en fonction des acteurs)
- Une fraction de 10% de la **redevance** fixée à **1€ par m²/mois** (indexée sur l'IRL)
- Un **droit d'appui** de **1300€/logt** payé par l'opérateur (1000€ pour le portage foncier durant la phase chantier + 300€ pour le fonctionnement de l'OFS)
- Une **Convention financière FCM/opérateurs pour couvrir le risque** de rachat (80% du prix initial + décote)
- Un fonctionnement **sans salariés** et avec des **prestations de services (Keredes)**





Les leviers mobilisables en matière d'urbanisme et de foncier



Cédric Peinturier,
Directeur de l'habitat de Brest Métropole.





Les leviers mobilisables en matière d'urbanisme et de foncier

Jean-Luc Daniel,
Directeur général de Guingamp Habitat.





ARO BRETAGNE : 08 octobre 2024



Comment lever les freins à la production de logements sociaux dans le bâti ancien ?





Guingamp
Paimpol
AGGLOMÉRATION

Côtes d'Armor
le Département



Le logement social / Une Volonté Politique

Le logement social, un enjeu sociétal majeur

Le logement social a un coût

Le logement social une richesse





Une crise nationale...

La « crise du logement » en France s'est fortement accentuée depuis quelques années. Plusieurs facteurs sont à l'origine de ce phénomène devenu aujourd'hui presque structurel :



Hausse du coût des matériaux, qui ralentit à la fois les programmes neufs et la rénovation de l'ancien,



Diminution de la capacité d'emprunt des ménages ou des bailleurs,



Spéculation foncière...

Aménager le territoire et développer l'habitat

...des réponses locales

En début d'année, le Conseil communautaire a décidé de mettre en place un Plan d'Accompagnement Exceptionnel de son bailleur social Guingamp Habitat, avec l'objectif de relancer la construction mais aussi la remise sur le marché de 97 logements sociaux sur le territoire à l'horizon 2027. En amont du commencement des travaux, ce plan prévoit une subvention de l'Agglomération de 1,215 M€ pour pré-financer le programme, et, pour chaque logement livré, le versement des aides habituelles, pour un montant total de 1,08 M€ supplémentaire sur la durée du plan.



25 LOGTS / AN

13,3 M€ INV.
D'ici 2027

3,3 M€ FP
D'ici 2027

Le développement du patrimoine



Les programmes en cours en 2023

2 670 € / m²



Plouézec
1 rue Cap Guillaume Le Quéré,
acquisition, amélioration de
5 logements collectifs (3 T2/2 T3)

1 880 € / m²



Guingamp
rue Faven,
32 logements collectifs
(8 T2/24 T3)



Pabu
Lotissement des 3 frères
Henry, construction de
8 logements individuels
(8 T3)



2 110 € / m²



1 800 € / m²

**VEFA
Grâces**
Construction de 5 logements
Résidence le Bosquet 2
(Trécobat)
3 T3/1 T4/1 T5



Programmes en étude en 2023 (lancement en 2024)

3 100 € / m²



Belle-Isle-en-Terre
Création de 9 logements collectifs (T2)

3 160 € / m²



Runan
Création de 3 logements individuels (1 T4/2 T3)

3 150 € / m²



Maël-Pestivien
Acquisition, amélioration de 2 logements (1 T3/1 T4)

PROGRAMMES EN ÉTUDE EN 2023

100%
Acquisition / amélioration



Bourbriac
Acquisition, restructuration de 18 logements collectifs (T1, T2, T3)

1 800 € / m²



Pléhédél
Rénovation de 5 logements collectifs (T2 et T3)

Guingamp
37 rue Edouard Ollivro
Acquisition, amélioration de 8 logements neufs (4 T2/ 4 T3)



4 100 € / m²



OPERATION RH

25 RUE EDOUARD OLLIVRO A GUINGAMP



Guingamp
Painpol
AGGLOMÉRATION



Côtes d'Armor
le Département



Agence
nationale
Anah
de l'habitat



BÂTIMENTS COTE PLAGE RD CENTRE



- 15 logements (1464 m²)
- 8 logements du T2 et T3 (1353 m²) avec parkings.
- Pôle de Santé (453m²)
- 2 Commerces : rénovation des réserves pour les commerces existants (280 m²)

5,3 M€



PRESENTATION DE L'OPERATION



OPERATION 25 RUE EDOUARD OLLIVRO - GUINGAMP



• Plan de Financement

ETAT PLUS-PLAI : 30 220 € (0,85%)

ETAT ANAH : 1 273 000 € (35,7%)

REGION : 150 000 € (4,2%)

CD22 : 60 000 € (1,7%)

EPCI : 480 000 € (13,5%)

COMMUNE : 75 000 € (2,1%)

BAILLEUR FP : 500 000 € (14%)

EMPRUNT : 1 002 000 € (28,1%)



• Montant de l'opération

3 570 000 €

33K€
/Log
t

957 m²

3 700 € / m²





L' ECRIN DU TROTIEUX-GUINGAMP

8 APPARTEMENT EN ACCESSION SOCIALE



Grille de Prix

N°	Type	Surface Habitable	Surface balcon en m²	Surface terrasse en m²	Prix de Vente Acc. Directe* (TVA 20%)
3-10	T3	73,55		9,45	255 810 €
3-11	T3	70,99		8,62	265 251 €
3-12	T3	71,75		9,8	264 114 €
3-20	T3	73,55	9,45		260 474 €
3-21	T3	70,91	8,62		267 981 €
3-22	T3	71,54	9,93		266 844 €
3-30	T3	70,51		28,64	267 412 €
3-31	T2	45,33		30,43	184 152 €

VENTE

222 000 € / Logt
T3 TVA 5,5

3 000 € / M²



OPERATION 37 RUE EDOUARD OLLIVRO - GUINGAMP



Guingamp
Paimpol
AGGLOMÉRATION



Côtes d'Armor
le Département



- Montant de l'opération
1 850 000 €

- 8 appartements
- 1 commerce
- 4 T2
- 4 T3

432 m²

4 280 € /
m²

10 K€/Logt





3 000 € /
m² AA



195 000 € /
Logt AA

DIFF.
45 000 €
LOGT/3

2 300 € /
m² Neuf



150 000 € /
Logt Neuf

100 LOGTS
d'ici 2027

3,3 M€ FP
D'ici 2027



2,3 M€ EPCI
D'ici 2027

33 000 € FP /
LOGT



13,3 M€ INV.
D'ici 2027