

4 OPÉRATION TYPE DE LOCATIF SOCIAL PLUS

Chaque opération de logements sociaux doit être équilibrée sur la durée de l'emprunt contracté pour financer le coût de sa construction. Les bailleurs sociaux, comme tous les bailleurs, construisent des logements, les gèrent et les entretiennent. Mais, à la différence des bailleurs privés, ils perçoivent des loyers dont le montant est plafonné par la loi.

Parthenay de Bretagne - Espacil Habitat

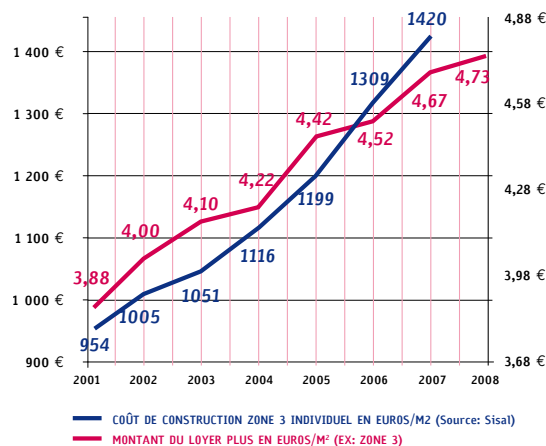


1. Le financement d'une opération repose sur les participations suivantes :

- l'emprunt
- les subventions des partenaires du logement social
- les fonds propres de l'organisme

Compte tenu de l'augmentation des coûts du foncier et de la construction ces dix dernières années, des participations complémentaires sont devenues indispensables pour atteindre l'équilibre financier d'une opération de logement social. Dans ce contexte, les communes et/ou intercommunalités sont très souvent sollicitées.

ÉVOLUTION DES COÛTS DE CONSTRUCTION ET DES MONTANTS DE LOYERS RÉGLEMENTÉS DANS LES LOGEMENTS SOCIAUX



2. Coût de réalisation d'un logement locatif social - exemple d'un T3 situé en zone 3, financé en PLUS

LOGEMENT COLLECTIF SITUÉ EN ZONE 3 dans une commune de 3 000 à 10 000 habitants T3: 70 m2 de Surface Utile Prix de revient: 100 000 € soit 1 500 €/ m ² de Surface Habitable Maître d'ouvrage pour la réalisation du logement: Organisme d'habitat social		
Postes	En pourcentage	Montant TTC
Le foncier (Terrain + VRD)	15 %	15 000 €
La construction	75 %	75 000 €
Les honoraires et frais divers	10 %	10 000 €
PRIX DE REVIENT	100 %	100 000 €

Source: ARO Bretagne - Novembre 2008

Châteaubourg, Habitat 35



Comment limiter le coût d'une opération ?

Taille d'une opération: les opérations de moins de 10 logements sont plus difficiles à équilibrer: mutualiser les programmations à l'échelle intercommunale pour combiner des petites opérations à des opérations plus vastes.

Qualité et contraintes du terrain: nature du sol, conditions d'accès au chantier... pèsent sur le coût.

Caractéristiques d'une opération: la densité, la taille des logements, les spécificités architecturales, la présence ou non de garages en sous-sol, les frais de labellisations (ex. Cerqual...)...ont un impact sur le coût.

Procédés constructifs: les procédés traditionnels, d'assemblage ou des modules tridimensionnels (volumes entièrement fabriqués en usine), permettent de réduire les coûts de façon importante.

ASTUCES

MÉMO

LE BAIL EMPHYTÉOTIQUE

Un bail emphytéotique peut être contracté entre l'opérateur social et la collectivité propriétaire du terrain sur une durée de 18 à 99 ans. L'opérateur use du terrain, pour une redevance souvent modique, pour y construire un immeuble de logements sociaux. Ainsi, le prix du terrain nu n'entre pas dans l'équilibre de l'opération (la viabilisation, par contre, doit être intégrée). Le bien construit est propriété de la collectivité qui devra donner son accord si l'opérateur social souhaite le vendre (de même, l'opérateur social bénéficie d'un droit de préférence si la collectivité souhaite vendre avant la fin du bail). Une fois le bail terminé, la collectivité peut décider de le reconduire, de vendre à l'organisme si celui-ci se porte acquéreur, ou d'en reprendre la pleine propriété. Un bail du même type peut-être contracté sur 12 ans pour la réhabilitation d'un bâtiment dont la collectivité est propriétaire (Bail à réhabilitation).



TROIS RESSOURCES PERMETTENT DE FINANCER CE LOGEMENT TYPE DE 100 000 € :



1. LE MONTANT DE L'EMPRUNT POSSIBLE EST DÉTERMINÉ PAR LE LOYER PERÇU PAR LE BAILLEUR SOCIAL

L'organisme bailleur, par le biais de son conseil d'administration, et en lien avec la commune, fixe le loyer¹ effectif dans la limite d'un montant maximum défini par la loi (en zone 3 : 4,73 €/m²).

RECETTES prévisionnelles² du logement

320 € loyer logement
+ 30 € loyer garage, soit une recette mensuelle de 350 €

CHARGES prévisionnelles du logement

> Total charges par mois de 350 € dont 70 € pour frais de gestion et d'entretien³, ce qui laisse 280 € pour le remboursement de l'emprunt.

> **Le montant de l'emprunt est calculé sur la base des 280 € /mois de remboursement possible, soit dans cet exemple, 61 000 €⁴**

NB : la reconstitution des fonds propres est prise en compte dans l'équilibre de l'opération. Elle donne une capacité à l'organisme pour réinvestir dans la réhabilitation et pour de nouvelles opérations.

2. LES SUBVENTIONS DES PARTENAIRES FLUCTUENT CHAQUE ANNÉE :

État via délégataire de l'aide à la pierre : 3 000 € (en moyenne pour les logements PLUS en 2008).

Aide moyenne à la construction constatée au niveau régional par les différents conseils généraux (avec de grandes disparités suivant les départements) : 2 000 €.

> **Le montant total moyen des subventions versées en 2008 pour ce logement s'élève à 5 000 €.**

3. DES FINANCEMENTS COMPLÉMENTAIRES SONT NÉCESSAIRES À L'ÉQUILIBRE DE L'OPÉRATION

> **Il reste à trouver 34 000 € pour boucler le plan de financement.**

■ **par les fonds propres de l'organisme social :** (5% minimum négociés dans le cadre du Plan de Cohésion Sociale en Bretagne)

■ **par la mutualisation des coûts :** entre accession et locatif social et/ou par une participation de l'aménageur privé dans le cas d'une opération mixte.

■ **par les collectivités :** EPCI et communes via l'apport du foncier (viabilisé ou non) et/ou une aide à la construction.

Celles-ci peuvent ensuite bénéficier d'aides pour financer ces dépenses :

- Conseil Général sur la viabilisation des terrains mis à disposition ; par les contrats de territoire (un fonds "habitat" en faveur des communes ou des opérateurs peut être constitué pour financer notamment des opérations locatives sociales)
- État (DGE) pour la viabilisation

D'autres participations peuvent intervenir :

- Le Conseil Général peut abonder sa participation en contribuant au financement du déficit d'opération grâce à une enveloppe complémentaire votée annuellement,
- Le 1% peut financer jusqu'à 8 500 €/logement pour 3 logements sur 10 dans les secteurs que les partenaires sociaux jugent prioritaires pour leurs salariés.
- Le Conseil Régional peut apporter une participation sur le surcoût d'une opération lié au foncier ou à l'effort sur la qualité environnementale du bâtiment.

1 - Les plafonds PLUS sont fixés le 1^{er} juillet de chaque année avec possibilité de majoration locale allant jusqu'à 20% (hypothèse retenue : plafonds au 01/07/2008 sans majoration locale)

2 - Hypothèses retenues : variation annuelle des loyers 1,8%, taux impayés et vacants de 3%

3 - Hypothèse retenue de 20% des loyers

4 - Hypothèse retenue d'un emprunt à 4,60% sur 40 ans (caractéristiques au 1^{er} août 2008)

3. Les 4 règles d'or pour optimiser l'équilibre financier d'une opération

■ MAÎTRISER LE FONCIER

- Définir une politique foncière à partir du PLU et des outils disponibles (ZAD, ZAC, lotissement...),
- Anticiper pour produire du foncier opérationnel (réserves foncières, révision du PLU...) afin de le rendre disponible aux opérateurs, en développant un plan d'action foncière avec les différents partenaires de la commune (EPCI, Conseil Général, Établissement Public Foncier Régional...).

■ PARTAGER LES ENJEUX ET LES OBJECTIFS DU PROJET LE PLUS EN AMONT POSSIBLE

entre la collectivité, les organismes d'habitat social qu'elle a choisis et les partenaires de l'opération (Conseils généraux...).

La commune associe l'opérateur social au stade de la définition du programme global de la ZAC ou du lotissement dans lequel apparaît le pourcentage de logements sociaux et le niveau d'exigence de qualité environnementale des nouvelles constructions notamment.

Ensuite, l'opérateur pourra faire des propositions pour :

- ajuster le programme en combinant au mieux la production de logements sociaux locatifs et en accession,
- optimiser la localisation de ces logements dans l'opération pour limiter les surcoûts du chantier (accessibilité, qualité du sous-sol).

La commune pourra alors revoir avec son aménageur, en toute connaissance de cause, la programmation et l'implantation des différents bâtiments d'habitation envisagés. Elle appréhendera dans un deuxième temps la typologie du programme de logements sociaux avec l'opérateur HLM.

■ OPTIMISER LE BILAN FINANCIER DE LA PHASE AMÉNAGEMENT (NÉGOCIATION AVEC L'AMÉNAGEUR)

en mutualisant, à l'échelle de l'opération, le coût de l'aménagement des parcelles.

■ OPTIMISER LE PLAN DE FINANCEMENT DE L'OPÉRATION IMMOBILIÈRE

en mobilisant l'ensemble des dispositifs disponibles (prêts et subventions) y compris les prêts encadrés en faveur du financement de la charge foncière (achat de terrain et/ou viabilisation), existant pour les produits PLUS et PLAI notamment.

Les communes peuvent bénéficier d'un Prêt Locatif à Usage Social (PLUS) "anticipation foncière" pour acquérir des terrains destinés à la construction de logements sociaux ou des immeubles en vue de leur amélioration dans un délai de 3 ans. Ce prêt est également ouvert aux organismes HLM et SEM.

Les organismes d'habitat social peuvent être aménageurs pour la réalisation de petites opérations d'aménagement, même mixtes (public et privé).



Saint-Suliac - Émeraude Habitation

Cet équilibre financier de l'opération sera facilité si la commune peut s'appuyer sur :

- Un Programme local de l'habitat (PLH) ambitieux, qui fixe des objectifs de constructions et les moyens de leur réalisation communs à l'échelle intercommunale, constituant une référence pour tous les opérateurs,
- Un Plan local d'urbanisme clair, premier outil de la maîtrise foncière servant à définir un projet d'intérêt général auquel devront se conformer les opérateurs. Il peut déterminer un objectif de construction de logements sociaux et prévoir leur localisation (ex. emplacements réservés...).

