

n° - 007071-01

AVRIL 2010

MISSION SUR LA PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX EN DIFFUS, REALITE ET OBSTACLES

Ressources, territoires, habitats et logement
Énergie et climat Développement durable
Prévention des risques Infrastructures, transports et mer

**Présent
pour
l'avenir**



CONSEIL GÉNÉRAL
DE L'ENVIRONNEMENT ET DU DEVELOPPEMENT DURABLE

Rapport n° : 007071-01

**MISSION SUR LA PRODUCTION DE
LOGEMENTS SOCIAUX EN DIFFUS,
REALITE ET OBSTACLES**

établi par

Isabelle MASSIN

Inspectrice générale de l'administration du développement durable

Marc PREVOT

Inspecteur général de l'administration du développement durable

Jean-Marie TETART

Ingénieur général des Ponts, des Eaux et des Forêts

AVRIL 2010

Sommaire

Résumé.....	5
Introduction.....	10
1. ANALYSE DE LA SITUATION.....	13
1.1. Différents types de logements très sociaux réalisés en diffus : caractéristiques et coûts spécifiques.....	13
1.1.1. Les logements très sociaux inclus dans un ensemble immobilier constituant une unité de gestion d'un organisme : des opérations « classiques ».....	13
1.1.2. Les petits programmes immobiliers spécialisés.....	13
1.1.3. Les logements familiaux très sociaux inclus dans le tissu habitat ordinaire privé.....	14
1.1.4. Les surcoûts de production et de gestion.....	15
1.2. Opérateurs de logements sociaux et très sociaux en diffus et spécificités des programmes réalisés.....	19
1.2.1. Les bailleurs sociaux institutionnels: peu d'appétence pour les micro opérations, peu d'appétence pour la copropriété.....	19
1.2.2. Les associations assurant la maîtrise d'ouvrage d'insertion sociale.....	20
1.2.3. Les particuliers.....	20
1.2.4. Volumes de logements produits par catégories d'opérateurs.....	21
1.3. Une grande disparité des coûts et du financement des opérations, une multiplicité d'opérations « uniques ».....	23
1.3.1. L'étude de la Fondation Abbé Pierre (FAP).....	23
1.3.2. Étude d'opérations par la mission :.....	25
1.3.3. Les problèmes constatés en matière de préfinancement et de trésorerie pour les opérateurs associatifs :.....	27
1.3.4. Les aléas portant sur le 1 % logement.....	27
2. Comment accroître l'offre de logements sociaux en diffus.....	29
2.1. S'appuyer sur les opérateurs existants et dynamiser leur action.....	29
2.1.1. Développer des contrats de programme entre l'État, les collectivités territoriales et les bailleurs sociaux pour la production de logement en diffus dans des programmes d'ensemble.....	29
2.1.2. Organiser le partenariat HLM/associations avec des règles claires.....	30
2.1.3. Créer un véritable tiers secteur dans la maîtrise d'ouvrage associative d'insertion à l'occasion de l'agrément.....	31
2.2. Mieux coordonner les différentes politiques publiques d'intervention sur l'habitat existant pour accroître la production de logements sociaux en diffus.....	34
2.2.1. Lier la production de logements sociaux en diffus à la résorption de l'habitat indigne.....	34

2.2.2. Renforcer le lien entre production de logements sociaux et très sociaux et l'aménagement des quartier anciens.....	38
2.2.3. Prévenir les expulsions en maintenant dans le patrimoine privé disséminé des ménages de bonne foi menacés d'expulsion en utilisant un mécanisme type SOLIBAIL	39
2.3. Faciliter le financement des opérations de logements en diffus.....	39
2.3.1. Des dotations réservées aux programmes en diffus.....	39
2.3.2. Des taux de subventions majorés pour les logements destinés à l'insertion sociale....	40
2.3.3. Des aides publiques prenant en compte la volonté de réserver le social en diffus aux publics prioritaires.....	41
2.3.4. Des programmes financés dans le diffus globalement et pas opération par opération	42
2.3.5. Une instruction des demandes de financement mieux coordonnée.....	42
2.4. Mieux mobiliser le patrimoine privé.....	42
2.4.1. Le logement privé à occupation très sociale.....	42
2.4.2. Valoriser les opérations « gagnant / gagnant ».....	43
2.4.3. La condition du succès : la pérennité des règles, la réactivité de l'ANAH.....	44
Conclusion.....	46
Annexes.....	47
Annexe 1. Lettres de mission.....	49
Annexe 2. Liste des personnes rencontrées.....	54
Annexe 3. Etude Aide au surcoût de gestion locative -Journée professionnelle - 03 mai 2007 (source FAPIL).....	63
Annexe 4. Portraits d'associations maîtres d'ouvrage d'insertion.....	69
Annexe 5. Ventilation des PLAI financés en 2008 et 2009 , tous logements confondus, logements ordinaires, structures collectives- source : DGHUP /DGALN.....	79
Annexe 6. Analyse du coût et financement d'opérations de logements très sociaux.....	83
Annexe 7. FINANTOIT, Outil de garantie et de la MOI.....	106
Annexe 8. Cahier des charges de consultation de la communauté houdanaise	107
Annexe 9. Proposition de l'Etablissement public foncier des Yvelines.....	121

Annexe 10. Evaluation des besoins en fonds propres pour le projet de développement du réseau des UES du Mouvement PACT.....[125](#)

Annexe 11. propositions du PADES pour développer l'autoréhabilitation dans les collectivités territoriales.....[137](#)

Annexe 12. Glossaire des acronymes[141](#)

Résumé

Par lettre datée du 26 Octobre 2009, M. Jean-Louis BORLOO, ministre d'État et M. Benoist APPARU, secrétaire d'État chargé du logement et de l'urbanisme, ont demandé à M. Claude MARTINAND, Vice-Président du Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD), de conduire une mission sur la production de logements sociaux en diffus, réalité et obstacles. Cette demande s'inscrit dans le cadre d'une décision du gouvernement de refonder le dispositif d'hébergement et d'accès au logement des personnes sans abri et mal logées.

Il a semblé nécessaire à la mission en préalable à toute réflexion de préciser le sens donné à la production de logements sociaux en diffus. L'option retenue a été celle de petits programmes immobiliers insérés dans le tissu existant, qu'il s'agisse de résidences sociales, maisons-relais de petite taille (de 30 logements au maximum) ou de logements familiaux disséminés (programmes de taille inférieure à 10 logements).

Afin d'augmenter la production de ces logements sociaux en diffus, il apparaît important d'encourager les organismes HLM à s'y investir et de renforcer les moyens des associations compétentes pour agir, notamment en fonds propres. Les uns et les autres n'interviennent pas sur les mêmes champs et des coopérations plus fortes sont à établir entre bailleurs sociaux et associations gestionnaires ou maîtres-d'ouvrage. Il faut ainsi encourager l'émergence d'un tiers secteur organisé autour de réseaux d'associations agréées, consolidées en fonds propres, capables de mutualiser des moyens, pour porter la maîtrise d'ouvrage associative d'insertion.

Les associations peuvent collecter des fonds privés à des fins sociales bien définies sans avoir les capacités techniques de mener à bonne fin des chantiers complexes. Les organismes HLM ont des ressources plus importantes mais sont rarement organisés pour gérer des logements disséminés.

Des garanties doivent être données à tous quant au financement de ces opérations par la mise en réserve de dotations. Le soutien à la prospection doit être assuré et l'adoption du droit de préemption renforcé, encouragée.

Dans le calcul des subventions à attribuer sont à prendre en compte des dépenses spécifiques dues à la complexité technique des opérations, des majorations de prix de revient au logement produit en raison de la faible assiette de répartition des charges communes. Pour cette raison, la mission préconise que soit appliquée à tous les logements sociaux en diffus la proposition du rapport Pelissier pour les maisons relais : fixer à 35% le taux de subvention PLAI applicable hors subvention pour surcoût foncier.

Le groupement d'opérations de petite taille sous maîtrise d'ouvrage unique sur un territoire est aussi une voie pour réduire les surcoûts sous réserve d'un conventionnement permettant la gestion d'une enveloppe globale de subvention.

Les surcoûts de gestion sont surtout liés à la gestion locative adaptée (GLA) à mettre en place pour faire de ces logements sociaux en diffus des outils d'insertion sociale. Pour la pleine efficacité de cette fonction, en plus de la GLA il est également nécessaire de prévoir le financement de l'accompagnement social.

La coopération avec les collectivités locales est dans ce domaine comme dans celui de la prospection indispensable.

Compte tenu des évolutions en cours (agrément nécessaires des associations ayant pour objet le logement et l'hébergement des personnes défavorisées nouvelle répartition de la participation des entreprises à l'effort de construction), on peut craindre de voir se réduire la part des logements sociaux réalisés en diffus, faute de lisibilité sur les conditions de leur montage dans la durée.

La mission préconise un certain nombre de dispositions pour contrecarrer ce risque car une production plus importante de logements sociaux en diffus est indispensable pour concilier droit au logement et mixité sociale en zone tendue et droit au logement décent pour les démunis en zone détendue.

Il est nécessaire d'adapter les conditions d'examen du financement de ces opérations, en contractualisant entre les différents partenaires la réalisation de programmes globaux tant pour l'instruction des dossiers que pour l'octroi des aides.

Il faut mieux coordonner cette production avec les opérations programmées d'amélioration d'habitat et de lutte contre l'habitat indigne. La résorption de l'habitat indigne doit être indissociablement liée à la production de logements très sociaux. Elle peut être relancée par l'obligation d'attestation de décence comme préalable à la relocation et à l'ouverture des droits APL par l'encouragement à l'auto réhabilitation.

Les aides fiscales et financières aux travaux liées à l'engagement d'une occupation sociale des logements doivent faire l'objet de campagnes de communication ciblées pour mobiliser à cette fin le parc privé, mobilisation à encourager spécialement dans l'aménagement des quartiers anciens. Une aide fiscale ciblée sur le logement très social en zone tendue avec gestion associative est proposée.

Ces mesures ne seront efficaces qu'à deux conditions :

- Avoir donné les moyens aux têtes de réseaux associatifs de jouer leur rôle pour la mobilisation et l'accompagnement des acteurs de terrain.
- Prendre l'engagement d'une pérennité des mesures prises en fixant la durée minimum de leur application.

La bataille de l'offre de logements en zone tendue, quelles que soient les caractéristiques des logements produits, doit nécessairement comporter un volet spécifique de logements sociaux et de logements très sociaux en diffus si on veut prévenir la constitution de nouvelles zones urbaines sensibles.

Liste des recommandations pour le développement du logement social en diffus

- 1.** Encourager les contrats de programmes entre pouvoirs publics et bailleurs sociaux leur permettant de se constituer des unités de gestion en habitat diffus correspondant à leur mode opératoire (engagements sur l'exercice du droit de préemption - définition de programmes avec un objectif social en nombre de logements à réaliser, avec droits de tirage sur une enveloppe financière globale et bilan annuel d'état d'avancement). Ces contrats de programmes pourraient être passés par des collectivités territoriales ou EPCI, notamment dans le cadre de la délégation des aides à la pierre. Ils pourraient aussi être passés entre l'Etat et des groupes HLM importants à charge pour eux de négocier avec les collectivités territoriales.
- 2.** Élaborer une charte fixant les modalités de coopération entre un organisme HLM maître d'ouvrage et une association gestionnaire donnant un cadre de référence à leurs relations. (*% de frais de conduite d'opération - modalités de calcul du loyer payé par l'association : mise à jour de la note d'information du 28 février 1983*) à partir des travaux UNAFO, AFFIL, etc...
- 3.** Agréer des associations, ou fédérations têtes de réseaux pour leur permettre de monter pour le compte de petites associations des opérations dans le diffus avec garantie de bonne fin.
- 4.** Contractualiser avec les fédérations d'associations les modalités d'appui et de suivi de leurs membres notamment pour l'obtention de l'agrément, en les dotant des moyens financiers correspondants pour le faire.
- 5.** Veiller à maintenir les capacités d'initiatives des associations à caractère social en facilitant les liens entre elles et les opérateurs agréés pour assurer la maîtrise d'ouvrage de logements sociaux.
- 6.** Garantir le financement pluriannuel des associations assurant : gestion locative adaptée et l'accompagnement social.
- 7.** Doter les UES têtes de réseau de fonds propres conséquents.
- 8.** Réserver dans les dotations MOUS le financement de missions de prospection d'opérations de logements très sociaux en diffus.
- 9.** Demander aux CAF de financer des enquêtes sur l'insalubrité des logements des zones repérées comme potentiellement insalubres pour engager si nécessaire les procédures pour mettre fin à l'insalubrité en préservant les droits aux occupants

10. Mieux coordonner la lutte contre l'habitat indigne et la production de logements très sociaux en diffus par :

- Une publicité sur les données rassemblées dans les observatoires départementaux de l'habitat indigne et la mise en place de l'application ORTHI.
- Une obligation de certification de décence (par expert agréé) pour l'ouverture des droits APL.
- Un plan d'action et de communication pour faire connaître aux élus et aux acteurs de l'immobilier (privés et publics), les outils de la lutte contre l'habitat indigne avec maintien d'une occupation à caractère social.

11. Mieux coordonner les opérations d'amélioration de l'habitat et la production de logements très sociaux dans le diffus :

- En priorisant encore cet objectif dans l'attribution des financements des MOUS .
- En encourageant davantage la production de logements très sociaux et pas seulement sociaux dans le calcul des aides attribuées pour la restauration de l'habitat.

12. Élaborer un plan de communication sur les avantages fiscaux existants pour l'occupation sociale ou très sociale du patrimoine privé en s'appuyant sur les relais (notaires - gestionnaires de fortune - tuteurs) et en utilisant notamment les ADIL pour des actions très décentralisées d'information.

13. Encourager l'auto réhabilitation par les occupants d'habitat dégradé pour leur maintien dans les lieux après remise aux normes de leur habitat.

14. Réserver des dotations pour le financement de logements affectés à l'insertion sociale dans des programmes de taille limitée avec des prêts à taux minoré et des taux de subvention majorés dans les dotations relevant de la réglementation nationale. (Budget de l'État 1 % logement)

15. Mettre en place des crédits d'État avec des objectifs annuels de logements sociaux à réaliser en diffus, financés globalement et non opération par opération.

16. Créer dans chaque département là où elle n'existe pas d'une instance inter-partenaire (rassemblant pouvoirs publics- financeurs - organismes constructeurs) chargée d'étudier des solutions de logements appropriées pour les ménages pour lesquels il n'y a pas de solution adaptée dans le patrimoine social existant et chargée d'organiser les taux de table de financement des opérations nouvelles.

17. Rendre possible le maintien d'un occupant de bonne foi dans le patrimoine locatif privé en lui appliquant le dispositif SOLIBAIL

18. Exonérer d'impôt sur le revenu les loyers très sociaux de logements locatifs privés en diffus, en zone tendue, n'ayant pas bénéficié de subventions pour travaux, loués à des ménages déclarés prioritaires urgents par les commissions de médiation DALO.

Introduction

Par lettre datée du 26 octobre 2009, Messieurs Jean-Louis BORLOO, Ministre d'État et Benoist APPARU, Secrétaire d'État chargé du logement et de l'urbanisme ont demandé à M. Claude MARTINAND, Vice-Président du Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD) de conduire une mission d'analyse sur les conditions d'accès au logement des publics prioritaires (cf. annexe 1).

Cette demande s'inscrit dans le cadre d'une décision du gouvernement de refonder le dispositif d'hébergement et d'accès au logement associant les administrations concernées et les fédérations nationales associatives.

Par note du 9 novembre 2009, Monsieur Claude MARTINAND désignait Jean-Marie TETART, ingénieur général des Ponts des Eaux et des Forêts, Marc PREVOT et Isabelle MASSIN, inspecteurs généraux de l'administration du développement durable pour effectuer cette mission (cf. annexe 1).

Cette mission a été confiée au CGEDD concomitamment à une autre sur les conditions d'accès au logement des publics prioritaires pour laquelle Marc PREVOT et Isabelle MASSIN ont également été désignés avec Patrick LAPORTE.

Un certain nombre d'entretiens avec différents interlocuteurs ont porté sur les deux missions. D'autres l'ont été spécifiquement sur l'une ou sur l'autre.

La mission s'est attachée à travailler tant avec des associations assurant la maîtrise d'ouvrage d'insertion sociale leurs fédérations qu'avec des organismes HLM et l'Union sociale de l'habitat. Elle a aussi rencontré des partenaires institutionnels et des représentants des services de l'État impliqués. Elle a étudié les cohérences des interventions des multiples acteurs de l'offre de logements sociaux en diffus sur un même territoire, celui des Yvelines (cf. annexe 2 - liste des personnes rencontrées).

La lettre de commande a fixé le cadre suivant de la réflexion à mener.

Les objectifs poursuivis sont :

- l'augmentation et la diversification de l'offre pour mieux répondre à des besoins spécifiques de familles ayant de faibles ressources dans les zones les plus tendues
- la mixité sociale
- faire que l'accès au logement permette d'engager une véritable démarche d'insertion.

Les moyens à mettre en œuvre sont :

- l'acquisition de logements "isolés" dans des copropriétés privées
- l'acquisition d'immeubles ou de maisons individuelles existants
- la construction en dents creuses

Il est demandé de préciser quels sont les opérateurs, comment développer leurs interventions, les surcoûts de l'intervention en diffus, la manière de mieux mobiliser le parc privé pour atteindre les objectifs poursuivis.

Après avoir procédé à une analyse de la situation, le rapport formule des propositions pour accroître l'offre en diffus de logements sociaux et très sociaux.

1. ANALYSE DE LA SITUATION

L'Etat des lieux nécessite avant toute chose de définir la production en diffus, il sera ensuite précisé les types d'opérateurs intervenant et enfin leurs modes de financement.

1.1. Différents types de logements très sociaux réalisés en diffus : caractéristiques et coûts spécifiques

Les logements très sociaux en diffus peuvent tantôt être inclus dans des programmes immobiliers classiques, tantôt constituer des unités de vie spécifiques tantôt être disséminés à l'intérieur du territoire d'une collectivité locale (ou intercommunalité).

1.1.1. Les logements très sociaux inclus dans un ensemble immobilier constituant une unité de gestion d'un organisme : des opérations « classiques ».

Beaucoup de programmes immobiliers réalisés par les organismes HLM sont composés de logements associant plusieurs types de financement : PLR / HLMO ou PLA/PLATS ou maintenant PLUS/PLAI. L'objectif poursuivi est d'offrir dans un même programme des logements pour des ménages ayant des revenus différents.

Si dans la pratique une forte proportion des ménages accédant à un logement locatif social ont aujourd'hui des ressources inférieures au plafond autorisé pour avoir accès au PLAI, cela ne saurait justifier l'arrêt de ces combinaisons de financements qui contribuent à la mise sur le marché de logements accessibles aux ménages très modestes.

Ces programmes diffus de logements très sociaux inclus dans des programmes de plus grande importance de logements sociaux classiques ne constituent pas pour autant des logements à coûts de production et dépenses de gestion supérieurs à ceux d'un logement locatif social classique, s'ils servent à loger des ménages n'ayant pas d'autres difficultés que financières. Si le ménage cumule plusieurs handicaps dont celui des ressources, les surcoûts sont alors ceux liés à une gestion locative adaptée et à l'accompagnement social nécessaire qui correspondent à des prestations spécifiques non liées aux caractéristiques du programme immobilier. Elles sont bien sûr à évaluer et à prendre en compte mais indépendamment de la situation du logement du ménage concerné.

1.1.2. Les petits programmes immobiliers spécialisés

De plus en plus, le besoin de petits programmes immobiliers bien insérés dans la ville, gérés de manière spécifique pour des ménages ne pouvant pas avoir accès pour des raisons multiples au logement classique (handicaps physiques, sociaux, psychiques) se fait ressentir. La production des maisons-relais est encouragée par les pouvoirs publics. Elles sont réalisées dans du neuf ou de l'ancien, par des associations maîtres d'ouvrage ou des organismes HLM qui confient généralement leur gestion à des associations

spécialisées. Certaines accueillent des ménages de profils variés, d'autres au contraire sont plus spécialisées et gérées en lien parfois avec d'autres institutions (ex hôpital psychiatrique) qui y orientent les candidats au logement.

1.1.3. Les logements familiaux très sociaux inclus dans le tissu habitat ordinaire privé

Quand on parle des logements très sociaux en diffus, le plus souvent on pense aux pavillons acquis et réhabilités pour des familles dites lourdes.

La réalité est plus diversifiée et il est possible d'identifier aux moins deux grandes catégories de logements familiaux inclus dans le tissu d'habitat ordinaire privé : ceux situés dans des immeubles ou maisons disséminés, ceux implantés dans des copropriétés ou des lotissements.

1.1.3.1. les logements familiaux très sociaux situés dans le tissu urbain ancien ordinaire hors copropriété ou lotissement

Ces logements peuvent être situés dans un immeuble comportant quelques logements. Ils peuvent aussi correspondre à des pavillons ne comportant qu'un seul logement.

Ville et Habitat a procédé pour le compte de la FAP, à l'analyse des opérations de logements très sociaux soutenues par la Fondation Abbé Pierre (2005-2010). 254 opérations de logements ordinaires familiaux dont seulement 10 opérations dans le neuf ont été analysées.

La taille moyenne des opérations de logements familiaux ordinaires anciens est petite, 2,3 logements par opération.

66 % des opérations n'ont qu'un logement mais il y a de fortes variations selon les régions. En Ile-de-France 35 % des opérations n'ont qu'un logement, en Rhône-Alpes 77 %. 90 % des opérations ont 5 logements ou moins en Rhône-Alpes, 73 % en Ile de France.

Ces quelques données conduisent à souligner que la définition du diffus ne peut pas être uniforme sur tout le territoire. Le diffus dans un tissu urbain dense peut correspondre à un immeuble de 9 logements, ce qui n'est évidemment pas le cas dans une petite ville où les immeubles ne comprennent généralement que 2 ou 3 logements.

Il est proposé de faire rentrer dans cette catégorie les logements ne correspondant qu'à un seul immeuble.

1.1.3.2. Les logements familiaux très sociaux en diffus dans des copropriétés ou des lotissements

Il existe certaines opportunités d'achats de lots dans des copropriétés ou bien de logements individuels situés dans des lotissements. Il peut aussi parfois être utile de procéder à des montages qui permettent le maintien dans les lieux de ménages en grandes difficultés après des tentatives malheureuses d'accession à la propriété en modifiant leur statut et, en leur permettant en devenant locataires, de rester dans les lieux. Les surcoûts à prévoir restent identiques à ceux évoqués ci-dessous mais il faut y ajouter les dépenses de syndic et des charges communes parfois importantes. L'association ou l'organisme propriétaire n'a pas le pouvoir de décision dans les assemblées générales et peut se voir imposer une quote-part de dépenses qu'il ne juge pas essentielles.

1.1.4. Les surcoûts de production et de gestion

1.1.4.1. Les surcoûts de production, de ces programmes sont de plusieurs ordres :

- **Surcoût de prospection d'étude, de montage des opérations :**

Les recherches foncières, les études techniques, le montage du dossier juridique et financier n'ont pas un coût proportionnel au volume de logements réalisés. Les frais fixes sont importants quelle que soit la taille de l'opération et en l'occurrence ces opérations sont petites. Par ailleurs, ces programmes sont complexes à mettre au point car ils impliquent l'élaboration d'un projet social clair nécessitant la coopération de plusieurs partenaires (le maître d'ouvrage et la structure gestionnaire au moins auxquels doivent le plus souvent être associés les services sociaux, la CAF etc).

Ces surcoûts de production conduisent à ce que pour certaines opérations visitées, il a fallu réunir plus de 10 financeurs ne subordonnant pas leurs interventions à des règles identiques, disposant de circuits d'instruction des demandes d'aides différents.

La FAP, à partir d'une analyse concertée avec FREHA, SNL et la Fédération des PACT évalue le surcoût de conduite d'opération d'un programme de trois logements par rapport à un programme de 15 logements à 3500 € environ par logement.

D'après FREHA, les rémunérations des maîtres d'œuvre (mission complète pour l'architecte) et des contrôleurs représentent 15 % du montant hors taxes du coût des travaux au lieu de 10 % soit un surcoût de 4500 € environ par logement.

-
- **Surcoût d'adaptation** : Pour une bonne insertion dans le tissu urbain existant, il faut soit utiliser un bâti existant à restructurer ou, dans le neuf, moduler son programme en fonction de la dent creuse utilisée. Ceci engendre des surcoûts occasionnés par l'adaptation nécessaire à un cadre contraint, variable selon les situations, mais rarement négligeables.
 - **Surcoût d'équipements communs** : Les espaces collectifs indispensables au bon fonctionnement de ces unités de vie sont insuffisamment pris en compte. Le rapport de M. PELISSIER intitulé "mission d'appui pour la mise en œuvre du programme de maisons-relais" avait bien mis en exergue cette question. Il y était en effet indiqué :

"La maison-relais comporte des espaces collectifs importants au regard de la superficie des logements. Un calcul simple - confirmé par quelques études de cas - montre que pour 20 logements de 20m² soit 400m² de surface utile (SU) on a fréquemment 150 m² de locaux collectifs (hors circulations) soit un ratio de l'ordre de 25 %.

Les différents paramètres qui, dans le calcul de la subvention PLA-I, tiennent compte des surfaces collectives et de la taille de l'opération prennent mal en compte les caractéristiques des maisons-relais. Ainsi, une opération de 10 logements T2 classiques de 38 m² avec 20 m² de surfaces collectives bénéficie d'un coefficient de structure² (CS) de 1,54 alors que pour une maison-relais de 20 logements de 20m² avec 150 m² de surfaces collectives le CS n'est que de 2,31. La surface collective est multipliée par 7,5 et le CS par 1,5 "

- **Surcoûts d'intervention dans de l'habitat existant :**

Quand on intervient dans l'habitat existant, il faut généralement mobiliser une plus grosse somme pour la maîtrise du foncier dès le début de l'opération. La FAP dans l'étude concertée des coûts citée plus haut estime ce surcoût à environ 1000 € par logement calculés en fonction d'une évaluation d'une somme de 10.000 € supplémentaires à mobiliser sur 3 ans financés par un prêt à 3,25 %.

Les contraintes de chantier sont généralement plus fortes par ailleurs dans du tissu existant que sur une grande parcelle susceptible d'accueillir un programme immobilier d'envergure.

A partir de l'habitat existant, il y a également des dépenses plus importantes à effectuer pour respecter les normes exigées tant en matière d'accessibilité que de répartition des surfaces.

FREHA a estimé à 15 % du coût des travaux hors taxes le surcoût d'une opération en tissu urbain existant par rapport à une opération moyenne en périphérie soit 14.000 € environ par logement.

A partir de ces données, le surcoût de production d'une opération de trois logements en habitat ancien sans locaux collectifs et hors copropriété peut être évalué en moyenne à **23.000 €/logement.(3.500+4.500+1.000 +14.000)**.

1.1.4.2. Les surcoûts de gestion

Aux surcoûts de production s'ajoutent également pour ces logements disséminés des **surcoûts de gestion**, hors action sociale et gestion locative adaptée qui sont prises en compte en partie par les financements spécifiques des maisons-relais. Comme il est difficile d'isoler les coûts de gestion immobilière des dépenses d'accompagnement du public hébergé, il n'est guère possible de donner un chiffrage moyen de ces surcoûts de gestion tant les publics hébergés sont différents, et de ce fait, des moyens à mettre en place.

La surveillance de l'état du bâti, des équipements, les interventions pour les états des lieux, le suivi des paiements nécessitent plus de temps d'agent par logement dans un patrimoine dispersé que dans un ensemble immobilier comportant dans un périmètre restreint une centaine de logements (l'unité de gestion classique pour un organisme HLM comprend de 100 à 150 logements).

La FAP estime ce surcoût de gestion à environ 200 € / an par logement.

« La gestion locative adaptée », outil complémentaire à l'accueil en logements familiaux diffus de ménages en insertion

Les surcoûts de production et de gestion liés aux caractéristiques de programmes d'habitat réalisés en diffus sont indépendants des dépenses spécifiques de gestion locative adaptée (GLA).

La GLA n'est pas liée aux caractéristiques immobilières du logement, mais aux ménages pour lesquels elle a une utilité. Des logements en diffus sont particulièrement appropriés dans bien des cas pour accompagner les familles dans leur démarche d'insertion.

La FAPIL dans une note intitulée « la gestion locative adaptée : un service pour le logement des plus démunis » indique :

"L'activité de GLA s'articule à d'autres missions dans un environnement de compétences diverses selon les structures :

- la maîtrise d'ouvrage associative ou maîtrise d'ouvrage d'insertion (acquisition de logements).
- le montage d'opération pour les partenaires ou pour le compte de copropriétaires privés (assistance à maîtrise d'ouvrage).

-
- l'entretien des logements (service interne de maintenance).
 - l'accompagnement social lié au logement.
 - l'implication des personnes "

Une fois le ménage dans le logement, l'opérateur exerçant la GLA va construire une relation de proximité avec le locataire à travers différentes actions qui dépassent les actions "courantes " de gestion (quittancement, encaissement ...). Il va ainsi jouer une fonction de médiation avec l'ensemble des acteurs ayant un lien direct ou indirect avec ce locataire (bailleur, voisinage, CAF, compagnies d'assurance, référents sociaux...). Cette gestion de proximité prend la forme d'opérations de gestion, de maintenance et de comptes rendus aux propriétaires.

Une Gestion personnalisée

- **Accueil / Écoute des personnes**
- **Suivi des questions administratives** : aides au logement (AL, APL), suivi des assurances locatives, lien avec les référents sociaux (associations membres, travailleurs sociaux).
- **Gestion des impayés** : un travail de prévention et de gestion des précontentieux est mis en place avec le locataire et les travailleurs sociaux pour éviter les contentieux.
- **Des opérations de maintenance** : contrats d'entretien (contrat d'entretien des chaudières par exemple), visites des logements, aide aux petites réparations.
- **Gestion des sinistres** : accompagnement des locataires dans leur déclaration, participation aux expertises, suivi de la réalisation des travaux.
- **Médiation lors des conflits avec le voisinage**

Des comptes-rendus aux propriétaires

- **Formalisation des engagements entre l'organisme et le mandant** : rédaction d'un cahier des charges.
- **Comptes rendus** au propriétaire : rapports de gestion ...

L'évaluation du coût de la GLA pour la FAPIL était de 835 € par logement et par an en 2004. Ce qui conduit à proposer de retenir le chiffre de 925 € par an et par logement aujourd'hui.

L'accueil des populations en voie d'insertion sociale engendre également des surcoûts de maintenance estimés à 100 € par an.

Le financement de la GLA aujourd'hui n'est pas organisé (cf. annexe 3- Étude de la FAPIL sur le financement des AIVS).

1.2. Opérateurs de logements sociaux et très sociaux en diffus et spécificités des programmes réalisés

Dans cet état des lieux il est important de comprendre qui fait quoi. Les intervenants sont multiples, les objectifs poursuivis variés et les produits différents. Seront examinés successivement le rôle joué pour la production de logements sociaux ou très sociaux par les bailleurs sociaux institutionnels, les associations et les particuliers.

Qui sont les opérateurs ?

1.2.1. Les bailleurs sociaux institutionnels: peu d'appétence pour les micro opérations, peu d'appétence pour la copropriété

D'un bailleur social à l'autre, la part du patrimoine en diffus est très variable. C'est souvent lié à leur histoire, aux sollicitations des collectivités locales, à leur volonté de diversifier leurs types de produits. Certains ont mené ou mènent des politiques d'acquisition réhabilitation pour reloger certaines familles auxquelles l'habitat en collectif ne convient pas ou (et) pour répondre à la demande de collectivités locales dans le cadre de leurs politiques de réhabilitation de l'habitat ancien ou de certains îlots en centre ville faisant ou non l'objet d'OPAH (opérations programmées d'amélioration d'habitat).

Certains organismes ont des logement locatifs disséminés dans des copropriétés parce que, dans des programmes qu'ils ont réalisés en location-vente, des occupants ont levé l'option de l'accession à la propriété d'autres ne l'ont pas levée. Mais de manière générale les bailleurs sociaux excluent la copropriété pour des raisons de complexité juridique, de frais de gestion syndicale, de dispersion coûteuse des logements, de perte de pouvoir sur la gestion et de dépendance par rapport aux autres copropriétaires et au syndic.

Beaucoup d'organismes ont assuré et assurent la maîtrise d'ouvrage de foyers, résidences sociales, maisons-relais de tailles variées pour le compte d'associations gestionnaires avec lesquelles ils passent des conventions de gestion et ils peuvent avoir établi des partenariats avec des associations qui ne veulent pas assurer la maîtrise d'ouvrage de programmes immobiliers indispensables à la réalisation de leur objet.

1.2.2. Les associations assurant la maîtrise d'ouvrage d'insertion sociale

Les associations assurant la maîtrise d'ouvrage d'insertion sociale sont à l'origine soit des associations spécialisées dans la production ou la réhabilitation de logements (c'est le cas notamment des associations appartenant à la fédération des PACT), soit des associations de caractère social qui ont été amenées à produire des logements pour pouvoir continuer à assurer leurs missions d'origine, l'accès au logement des ménages pour lesquels elles intervenaient étant une condition essentielle à la poursuite de leur mission. Bon nombre de ces dernières associations sont uniquement affiliées à la FAPIL ou à la FAPIL et à la FNARS.

Ces associations assurent généralement la gestion de leur patrimoine mais elles peuvent aussi agir pour le compte d'autres associations partenaires avec lesquelles elles passent des conventions de gestion à géométrie variable. FREHA en est un exemple. L'intervention pour le compte d'autres associations est appelée à se développer dans le cadre de la mise en œuvre du décret n° 2009-1684 du 30 décembre 2009 relatif aux agréments des organismes exerçant des activités en faveur du logement et de l'hébergement des personnes défavorisées.

Les associations assurant la maîtrise d'ouvrage d'insertion sociale interviennent soit en disposant de la propriété foncière (assiette pour une construction neuve ; immeuble pour acquisition-réalisation) soit en partenariat avec une collectivité ou un propriétaire privé, (bail à construction ou bail à réhabilitation). Elles ont recours pour le financement de leurs investissements immobiliers aux aides de l'État pour un logement social type HLM (PLUS - PLA-I) ou à celles de l'ANAH pour le parc privé .

On trouvera en annexe 4 quelques portraits d'associations de cette catégorie

1.2.3. Les particuliers

Un certain nombre de particuliers conventionnent avec l'ANAH les conditions de location de leurs biens avec ou sans travaux subventionnés.

En échange d'aides aux travaux et/ou d'abattements fiscaux, ils s'engagent à pratiquer des loyers limités (loyers intermédiaires - loyers sociaux - ou loyers très sociaux), et à ne prendre que des candidats respectant certains plafonds de ressources.

Ces particuliers peuvent gérer directement leurs biens ou les confier en gestion. Les Agences Immobilières à Vocation Sociale (AIVS) sont spécialisées dans la gestion de ce type de biens.

Ils peuvent réaliser eux mêmes leurs opérations ou avoir recours à des maîtres d'œuvre qui les aident dans leur montage financier et juridique.

Les associations affiliées à la fédération des PACT ou à Habitat et Développement fournissent régulièrement des prestations de ce type pour des particuliers. Elles peuvent leur faire valoir l'intérêt à réaliser du logement social ou très social.

Les Toits de l'Espoir se sont spécialisés dans le montage d'opérations de logements très sociaux pour des investisseurs qu'ils mobilisent sur des projets pour lesquels un montant de travaux importants est nécessaire. L'équilibre financier des opérations est assuré grâce aux taux élevés de subvention de l'ANAH pour les sorties d'insalubrité. Les Toits de l'Espoir rénovent essentiellement des maisons individuelles et interviennent pour 95 % de leur activité dans le Nord et le Pas de Calais. En 2008, ils ont été maîtres d'œuvre de la réhabilitation de 155 logements.

1.2.4. Volumes de logements produits par catégories d'opérateurs

1.2.4.1. Logements financés à l'aide des PLAI : première place aux HLM mais en opérations « classiques », un rôle non négligeable pour les associations maîtres d'ouvrage.

Les organismes HLM réalisent la plus grosse part des logements financés en PLAI (cf. annexe 5 - Ventilation des PLAI financés en 2008 et 2009 - Tous logements confondus - logements ordinaires - structures collectives).

Bon nombre des logements familiaux PLAI financés à des organismes HLM l'ont été dans le cadre de programmes comprenant différents types de financements (cf. ci-dessus) et s'ils ont une utilité certaine, ils ne correspondent pas pour autant au sens donné à la production en diffus.

En chiffres absolus, le nombre de PLAI financés au tiers secteur a sensiblement augmenté passant de 1.626 en 2007 à 1.995 en 2009. Par rapport à ceux financés aux organismes HLM, la proportion de leur réalisation diminue passant de 13,2 % en 2007 à 9,5 % en 2009.

1.2.4.2. Logements conventionnés ANAH : un rôle important pour les associations opératrices mais un problème en zone A.

En 2008, l'ANAH a conventionné avec des propriétaires bailleurs non institutionnels :

- 9 361 logements à loyers sociaux mais seulement 239 en zone A (zone très tendue)
- 2 644 à loyers très sociaux mais seulement 180 en zone A
- 5 579 à loyers intermédiaires dont 1 738 en zone A.

En 2008, les loyers maîtrisés réalisés par des associations représentent 2 % des logements à Loyer Maîtrisé (LM) des bailleurs hors institutionnels.

Données	Associations	Copropriété	Indivision	Personne physique	S.C.I	Société	Total
Somme LI	29	406	505	3133	1401	102	5576
Somme LC	97	118	443	5804	2488	397	9347
Somme LCTS	281	10	159	1461	688	105	2644
Total	407	534	1107	10398	4517	604	17567
Part des LM	2 %	3 %	6 %	59 %	26 %	3 %	

Même si elles ne comptabilisent que 2 % des loyers maîtrisés, les associations réalisent en maîtrise d'oeuvre 10 % des Logements Conventionnés Très Sociaux (LCTS) hors institutionnels.

51 % des loyers maîtrisés sont réalisés par des structures PACT ou associés PACT.

Les associations « culturelles » réalisent 10 % des logements à loyers maîtrisés des associations.

Les autres associations, nombreuses, réalisent peu de logements, entre 1 et 3 logements à loyer maîtrisés chacune en 2008.

(source ANAH - résultats 2008).

En 2009, seuls les chiffres globaux sont disponibles, pas ceux concernant la part correspondant à l'activité des associations.

En 2009, l'ANAH a conventionné avec des propriétaires bailleurs non institutionnels 10.693 logements à loyers sociaux dont 387 en zone A, 3.131 logements à loyers très sociaux dont 165 en zone A, 4.652 logements à loyer intermédiaire dont 1.314 en zone A *(source ANAH).*

Il peut être intéressant de compléter ces données par des éléments fournis par la FAPIL à partir d'éléments collectés à fin 2008 :

La totalité du parc privé géré par les membres de la FAPIL était de 13.300 logements. Ils ne sont pas tous situés en diffus, mais une bonne partie l'est. Une part correspond aux logements (10.000 dont 8.200 en mandat de gestion) gérés par les AIVS, une part correspond aux logements gérés par d'autres associations membres de la FAPIL, logements confiés en gestion soit par des particuliers, soit par des organismes HLM ou réalisés directement par une association.

Sur la totalité des logements gérés à l'époque par les membres de la FAPIL, 54 % sont conventionnés. Sur ces logements conventionnés 55 % le sont en PLAI, 25 % en ANAH très social, 11 % en ANAH social et 9 % en ANAH intermédiaire.

1.3. Une grande disparité des coûts et du financement des opérations, une multiplicité d'opérations « uniques ».

1.3.1. L'étude de la Fondation Abbé Pierre (FAP)

En février 2010, la FAP a réalisé une étude sur un certain nombre de logements du programme initié par elle de 1.500 logements familiaux (hors foyers) très sociaux et les premiers logements de son nouveau programme « 2000 toits », le champ de cette étude couvre soit environ 250 opérations (dont seulement 10 dans le neuf) et près de 600 logements PLA financés avec son aide. Cette étude n'est pas représentative, elle porte sur des opérations réalisées pour l'essentiel entre 2005 et 2009 mais elle donne une idée du coût et du financement des PLAI familiaux.

Deux tiers des opérations ainsi financées sont réalisés en Ile de France, en Rhône-Alpes et dans le Nord.

Le coût moyen de ces logements PLAI, dans l'habitat ancien, s'élève à 155 000 € en 2009. Il était de 115 000 € en 2003. En moyenne sur la période, il est de 135 000 € pour l'habitat ancien et 150 000 € pour le neuf.

Le coût varie selon les régions. Le prix de revient médian pour le neuf et l'ancien en région Ile de France est d'environ 185 000 € contre environ 135 000 € en Rhône-Alpes et dans le Nord en 2008.

La part du foncier varie dans les différentes régions selon qu'il s'agit d'ancien ou de Droit réel Immobilier (DRI). Dans l'ancien, la part moyenne est de 65 % avec un écart entre 27 % dans le Centre et 89 % en PACA, en passant par 57 % en Ile de France. En DRI, cette part va de 2 % en Bretagne, Ile de France, Lorraine à 54 % en Rhône-Alpes, avec une moyenne de 35 %.

Le montage financier est également différencié selon les régions. Sur la France entière, en 2009, la part des subventions est de 63 %, celle des emprunts est de 33 % et celle des fonds propres de 4 %. En Ile de France, les subventions représentent 73 % (et 72 %, les emprunts seulement 22 % et les fonds propres 5 %. La province connaît un taux de subvention inférieur, 47 %, la part des emprunts est de 51 %, celle des fonds propres 2 %.

L'Ile de France est manifestement plus chère mais mieux aidée que la province pour ce type de logements. Les fonds propres sont toujours nécessaires ou presque mais représentent un pourcentage faible des opérations, la plupart des associations ayant peu de fonds propres.

Selon les régions, la part moyenne de subvention de l'État sur l'assiette PLAI ancien, hors surcharge et primes, varie entre 15 % et 25 % avec une exception dans la région Lorraine(8%).

Selon l'étude, dans l'ensemble des opérations les proportions moyennes par rapport au financement total sont les suivants en 2008 :

- subvention de l'État : 26 % environ,
- subventions régionales : 14 %
- prêts et subventions 1 % logement : 14 %
- prêts de la Caisse des dépôts : 11 %
- subventions des communes : 6 %,
- subventions des conseils généraux : 8 % environ,
- subventions de la Fondation Abbé Pierre : 6 %
- emprunts auprès des banques privées : 10 %
- enfin les aides de différentes institutions comme les CAF et l'ADEME représentent 1 % des financements.

Cette étude confirme le très grand nombre d'intervenants à mobiliser pour boucler le financement d'une opération PLAI en maîtrise d'ouvrage d'insertion sociale.

La part modeste des fonds propres peut s'expliquer à la fois par la faiblesse des fonds propres des associations et par la multiplicité des aides que mobilisent les opérateurs ainsi que par l'absence de péréquation possible entre les opérations qui sont pour la plupart petites et très sociales.

La taille moyenne des opérations est de 2,3 logements. Sur 100 opérations, 66 concernent qu'un seul logement contre 35 en Ile de France. 90 % des opérations ont moins de 5 logements.

En Ile de France, en acquisition amélioration, l'acquisition représente 73 % du prix de revient et les travaux 16 % pour les opérations d'un seul logement et ces pourcentages sont de 31 % et 62 % lorsqu'il s'agit de plus d'un logement. En province, l'acquisition représente 66 % du prix de revient et les travaux 27 % dans les opérations d'un seul logement, 53 % et 26 % dans les opérations de plus d'un logement.

1.3.2. Étude d'opérations par la mission :

La mission a tenu à étudier un certain nombre d'opérations montées par des opérateurs associatifs et par des bailleurs sociaux pour se donner une image plus complète de la variété des coûts et des financements. (cf. annexe 6 - Analyse du coût et financement d'opérations de logements très sociaux).

Parmi les opérations étudiées, une centaine d'opérations réalisées dans la période récente par des associations, pour environ 500 logements ont été particulièrement analysées.

La première constatation est que les prix de revient sont extrêmement différents, allant dans une région de province de 1 100 € à 2 700 €/m², voire dans un cas exceptionnel à 5 100 €/ m². Pour un autre opérateur, en région Ile de France, l'écart est entre 2 100 €/ m² et 5 300 €. Pour un troisième opérateur en Région IDF également, le prix de revient va de 53 000 € par logement à 235 000 € en acquisition, le bail à réhabilitation allant de 38 000 € à 240 000 €. Au sein de ces fourchettes, la dispersion est importante.

Les pratiques des associations en matière de fonds propres sont très différentes également. L'une des associations maître d'ouvrage possède une structure foncière et financière nationale de collecte de fonds dans un but caritatif et investit des fonds propres dépassant 20 %, et pouvant aller jusqu'à 52 % du coût de l'opération. Les autres opérateurs ont des pratiques plus modestes, l'un d'eux allant de 0 %, assez fréquemment, à 10 % du prix de revient, un autre de 4 % à 28 %, une UES allant de 0 % à 15 %.

La subvention de l'État va de 9 à 38 % du prix de revient selon les organismes et les opérations.

Pour ce qui concerne les collectivités territoriales, l'aide du Conseil régional est constante en Ile de France, dépassant le plus souvent les 15 % et pouvant aller jusqu'à 29 %. Les conseils généraux, les communes et les EPCI interviennent de manière plus aléatoire, souvent de manière faible mais parfois de manière massive pour des opérations constituant manifestement une commande précise.

Les prêts et subventions du 1 % logement sont fréquents au moins pour l'une des associations maîtres d'ouvrage mais apparaissent concentrés sur des opérations précises, en fonction semble-t-il de partenariats établis et d'éventuelles réservations. Dans de nombreux cas le financement 1 % logement est absent, dans d'autres il peut aller jusqu'à environ un tiers du financement.

Lorsqu'elles existent, les subventions de l'ANAH sont substantielles puisqu'elles peuvent couvrir entre 26 et 79 % du prix de revient. Les aides de l'ANAH ne concernent que les opérateurs associatifs.

Les subventions de la Fondation Abbé Pierre vont de 5 à 15 % des opérations. Les Caisses d'allocations familiales peuvent aussi assez rapidement apporter une aide .

Dans la région Nord, les prêts de la Caisse des dépôts représentent une proportion généralement élevée du financement, dépassant le plus souvent 20 % et pouvant aller jusqu'à 73 %. Pour d'autres opérateurs, le prêt de la Caisse ne représente plus qu'une part modeste, voire résiduelle.

Il ressort de ce rapide panorama plusieurs constatations :

- les moyennes de prix de revient et de répartition des financements n'ont qu'une signification relative, les opérations étant extrêmement diverses à la fois par le mode d'intervention (neuf, ancien, bail à long terme), par leur coût, par l'implication notamment financière de décideurs différents selon les opérations et par les pratiques de chacun des opérateurs notamment en matière de mobilisation de fonds propres,
- chaque opération apparaît le plus souvent comme une réalisation originale, portée par un opérateur et souvent par une association ayant une vocation dans le logement des familles démunies, avec un « tour de table » particulier et des partenaires qui ne sont pas toujours les mêmes.
- souvent l'implication financière d'un acteur, notamment les communes, EPCI et conseils généraux, dans le tour de table traduit le fait que cet acteur est au moins pour partie à l'origine de la commande.

Il paraît d'autant plus important à ce titre de faciliter l'organisation du tour de table, manifestement au cœur du montage réel de l'opération et susceptible de se transformer en « parcours du combattant », ce qui freine la réalisation des logements, notamment pour les petites structures mal équipées pour faire ce démarchage.

Il y a là une piste intéressante pour le développement d'un tiers secteur spécialisé faisant le lien avec les associations purement gestionnaires de logements d'insertion.

1.3.3. Les problèmes constatés en matière de préfinancement et de trésorerie pour les opérateurs associatifs :

Un problème récurrent des associations assurant la maîtrise d'ouvrage de logements très sociaux est celui du préfinancement et de la trésorerie des opérations. Pour saisir les opportunités foncières, il est important de disposer d'un préfinancement disponible rapidement et à un taux d'intérêt compatible avec une opération très sociale. Les associations accèdent difficilement à de tels préfinancements. Toutefois, une initiative particulièrement intéressante a été prise par plusieurs opérateurs, associations et fédérations, la société de garantie FINANTOIT, qui garantit les préfinancements apportés par l'établissement financier associé à cette action. (cf. annexe 7 : Finantoit outil de Garantie et de la MOI) Cette initiative est à encourager. Les problèmes de trésorerie des opérations concernent soit les retards à la mise en place des financements et des aides, soit les périodes déficitaires en trésorerie des opérations. Ceci pose la question du renforcement des fonds propres des opérateurs associatifs.

1.3.4. Les aléas portant sur le 1 % logement

Un décret de juin 2009 a fixé pour trois ans les enveloppes minimales et maximales de financement 1 % pouvant être affectées à divers emplois. Parmi ces emplois figure une ligne « structures collectives » qui permettait jusqu'à présent de financer notamment la maîtrise d'ouvrage d'insertion. Certains opérateurs ont utilisé cette ligne de financement de manière intensive dans la mesure où elle est plus avantageuse que les prêts PLAI de la CDC.

D'une part la réalisation de logements d'insertion n'est pas le seul investissement possible pour l'utilisation de cette ligne. D'autre part le décret fixe un maximum et un minimum et rien n'oblige les organismes collecteurs du 1 % logement à aller au maximum, ils peuvent se limiter au minimum. Enfin les différentes affectations obligatoires du 1 % logement font craindre que la diminution de leurs ressources n'amène les organismes collecteurs à réduire leurs financements dans ce domaine.

Certains opérateurs de la maîtrise d'ouvrage d'insertion ont simulé le passage du prêt 1 % logement au prêt CDC. Dans un exemple, le financement 1 % est accordé à 1 % de taux d'intérêt sur 25 ans avec un différé de 5 ans et représente 22 % du prix de revient TTC, complété par un prêt CDC dont le montant est symbolique. Il est ensuite remplacé par un prêt 1 % aux mêmes conditions de taux, de durée et de différé mais représentant seulement 8 % du prix de revient, complété par un prêt CDC à 2,8 % sur 20 ans représentant 14 % du prix de revient. Dans le premier cas l'opération est en trésorerie positive sur 25 ans sauf la première année. Dans le cas alternatif, l'opération est constamment en trésorerie déficitaire sur 25 ans.

Compte tenu des faibles capacités de péréquation des maîtres d'ouvrages associatifs, on constate que leur inquiétude n'est pas infondée, même si pour le moment la baisse redoutée ne s'est pas encore massivement produite. Si l'on veut privilégier la production de logements sociaux en diffus il faudra donc prendre des mesures pour que leur financement soit assuré dans de bonnes conditions.

2. Comment accroître l'offre de logements sociaux en diffus

Tout le monde s'accorde à penser qu'il faudrait accroître l'offre de logements sociaux en diffus pour concilier le droit à un logement décent pour chacun réaffirmé par le vote de la loi DALO et une certaine "mixité sociale". Il faut pour cela renforcer l'action des opérateurs existants, mieux coordonner les différentes politiques publiques d'intervention sur l'habitat existant, faciliter le financement des opérations de logements en diffus et mobiliser les acteurs privés.

2.1. S'appuyer sur les opérateurs existants et dynamiser leur action

Il ne s'agit pas de poser en alternative l'engagement des organismes HLM et celui des associations assurant de la maîtrise d'ouvrage de logements d'insertion sociale. Il s'agit d'accroître l'offre en tenant compte des complémentarités possibles des uns et des autres et des spécificités de leurs productions respectives. Ce sont le plus souvent des associations qui ont développé des produits nouveaux. A partir de leurs innovations, des organismes hlm peuvent les développer à plus grande échelle et utiliser les programmes élaborés dans le cadre d'opérations ponctuelles menées par des associations.

2.1.1. Développer des contrats de programme entre l'État, les collectivités territoriales et les bailleurs sociaux pour la production de logement en diffus dans des programmes d'ensemble

Les organismes HLM considèrent pour la plupart d'entre eux que l'unité de gestion cohérente correspond à 100 à 150 logements implantés dans un périmètre limité. Ils répugnent par ailleurs à être minoritaires dans une copropriété même s'il existe des ensembles immobiliers appréciés de tous regroupant copropriétaires et locataires d'un bailleur social. L'étude menée par le CSTB pour le compte de l'ESH Coopération et Famille montre l'intérêt pour les occupants d'un ensemble immobilier d'une prise en compte à la fois des préoccupations prioritaires (bon entretien de la structure) et des copropriétaires (bon entretien des halls, des espaces verts, des cabines d'ascenseurs...)

IL faut donc intégrer à la réflexion les règles que se donnent à eux mêmes les organismes HLM si on veut obtenir une plus forte mobilisation de leur part et développer les partenariats nécessaires afin de les aider à se constituer des unités de gestion viables (cf annexe 8 - cahier des charges de consultation de la communauté de communes du pays houdanais pour la production de logement social en diffus) ou faciliter la gestion des biens qu'ils réhabilitent par des associations spécialisées dans la gestion locative sociale.

Ce pourrait être l'objet de contrats de programmes spécifiques avec des dotations globales et non opération par opération(cf. ci-dessous). Ces contrats de programmes

pourraient porter aussi bien sur un programme en diffus que sur l'acquisition progressive d'immeubles entiers.

Pour constituer un patrimoine d'une centaine de logements en diffus dans un périmètre limité, il faut se porter acquéreur d'immeubles ou de logements soit disséminés au sein de ce périmètre, soit proches d'une autre unité de gestion de l'organisme bailleur et être en capacité d'intervenir rapidement en cas d'opportunité d'acquisition.

Des conventions avec les collectivités locales peuvent être passées pour que toute vente susceptible d'intéresser l'organisme lui soit signalée et qu'il s'engage de son côté à indiquer rapidement si l'opération est réalisable et dans quelles conditions.

Ceci est facilité par la capacité d'agir sur le même territoire d'un établissement public foncier à même d'assurer si besoin le portage immobilier pendant un certain délai, là encore dans le cadre d'un programme d'ensemble. On trouvera en annexe 9, les propositions dans ce sens de l'établissement public foncier des Yvelines.

Pour limiter les cohabitations copropriétaires/bailleurs sociaux, les conventions passées entre une collectivité territoriale, un EPCI et un bailleur social peuvent également stipuler que dans un même immeuble au fur et à mesure des ventes, l'offre lui sera faite de se porter acquéreur.

Sous réserve de la mise en place d'un droit de préemption renforcé par la collectivité locale, il semble possible, dans ces conditions, pour l'organisme bailleur de se constituer progressivement un patrimoine en diffus correspondant à ses prescriptions en matière de gestion immobilière. Des études préalables devront être réalisées et financées pour cibler les biens à acquérir.

2.1.2. Organiser le partenariat HLM/associations avec des règles claires

Des opérations en diffus peuvent parfaitement être réalisées par des bailleurs sociaux en tant que maîtres d'ouvrages sans pour autant qu'ils veuillent en assurer la gestion. La raison peut en être qu'il s'agit d'un produit spécifique destiné à une population particulière, l'organisme HLM peut aussi ne pas disposer d'un nombre de logements suffisants pour justifier la mise en place d'une unité de gestion, enfin le logement peut être destiné à des ménages nécessitant un suivi social que l'organisme HLM n'est pas à même de mettre en place directement.

Des associations à l'inverse peuvent ne pas être à même d'assurer la maîtrise d'ouvrage d'opérations d'habitat diffus mais avoir pour objet la gestion de programmes immobiliers particuliers ou l'accompagnement de ménages dont l'efficacité du suivi repose sur l'obtention d'un logement de meilleure qualité.

Pour accroître sensiblement le nombre d'opérations de ce type (maîtrise d'ouvrage par un organisme HLM qui loue à une association gestionnaire un programme immobilier ou des logements familiaux réalisés en diffus) il conviendrait de clarifier les modalités de coopérations entre organismes HLM et associations et de garantir la pérennité des aides publiques versées aux associations pour remplir leur mission.

Aujourd'hui des négociations ont eu lieu entre UNAF0 et USH ou au sein de l'AFFIL mais c'est souvent au cas par cas que les conventions s'établissent. Certes les situations sont variées et il faudrait éviter de fixer des règlements trop rigides et contraignants. Pourtant, il serait opportun à partir des échanges ayant déjà eu lieu, cités ci-dessus, de définir des fourchettes de rémunération pour les conduites d'opérations et des modalités de calcul des loyers en fonction d'une liste de prestations identifiées effectuées ou non. Le dernier texte émis sur le sujet par les services de l'État date de 27 ans, c'est la note d'information du 28 février 1983 concernant les conditions de location aux organismes gestionnaires des logements foyers construits dans le cadre de la législation sur l'aide à la construction.

Par ailleurs, les organismes HLM ne s'engageront dans la réalisation de logements en diffus dont ils confieront la gestion à des associations que s'ils ont la garantie que ces associations seront en mesure de faire face à leurs obligations et paieront régulièrement leurs loyers. Des expériences malheureuses sont souvent citées et constituent un frein évident à un engagement plus fort des organismes HLM dans la réalisation de logements sociaux en diffus avec gestion associative.

La pérennité du financement de la gestion locative adaptée et de l'accompagnement social des associations assurant le lien entre l'occupant et l'organisme HLM propriétaire est un problème majeur déjà souligné dans le rapport sur les conditions d'accès au logement des publics prioritaires (*CGEDD n° 007070-01*).

2.1.3. Créer un véritable tiers secteur dans la maîtrise d'ouvrage associative d'insertion à l'occasion de l'agrément

Les associations qui assurent la maîtrise d'ouvrage de logements sociaux ou très sociaux sont pour certaines spécialisées dans la production de logements (cf. Habitat et humanisme, SNL, PACT, FREHA...). D'autres ne s'y engagent que parce qu'elles n'ont pas trouvé de partenaires susceptibles d'assurer la maîtrise d'ouvrage d'un projet correspondant à leur action ou parce qu'un bien immobilier leur a été remis avec mission de l'utiliser à une fin précise correspondant à leur objet social.

La maîtrise d'ouvrage de projets immobiliers construits ou aménagés pour plusieurs décennies, nécessitant la mobilisation de fonds publics importants, doit être encadrée pour éviter d'avoir à faire face à des malfaçons graves et des difficultés de gestion coûteuses pour la collectivité, occasionnées par une mauvaise conduite de l'opération. C'est la raison pour laquelle le décret n° 2009-1684 du 30 décembre 2009 relatif aux agréments des organismes exerçant des activités en faveur du logement et de

l'hébergement des personnes défavorisées a prévu que l'agrément pour la maîtrise d'ouvrage soit donné à une association en tenant compte notamment de :

- "sa capacité technique et financière à assurer le montage des opérations et l'entretien de son parc ... ;
- l'appui qui est éventuellement apporté par la fédération ou l'union à laquelle il adhère ".....

Certains mauvais augures annoncent que ces dispositions vont conduire à une réduction de la production de logement sociaux en diffus. Il faudrait au contraire que l'agrément soit un outil pour consolider leurs interventions en renforçant les fonds propres des associations, en les aidant à créer une ou des centrales de bilan, en agréant des structures à disposition des associations de base et en aidant les fédérations d'associations spécialisées à mieux jouer leur rôle d'appui.

2.1.3.1. Passer d'une politique de « secours aux organismes en difficultés » à une véritable politique de développement et s'appuyer sur des structures mutualisant les moyens

Plusieurs réseaux associatifs (PACT, SNL...) se sont dotés d'UES (union d'économie sociale). Ces UES ou d'autres à créer, ou encore des associations spécialisées dans la maîtrise d'ouvrage sociale et la gestion immobilière pourraient être utilisés comme structures support par des petites associations voulant réaliser des opérations immobilières et conserver la maîtrise de leur contenu. Ces structures spécialisées assureront l'expertise du montage, contracteront les emprunts nécessaires, assureront une garantie de bonne fin et de respect des engagements.

Les UES ont besoin de fonds propres pour jouer leur rôle d'une part, pour sécuriser les prêteurs, d'autre part pour investir dans les opérations qui le nécessitent.

L'étude des PACT, jointe en annexe 10, analyse les risques de la maîtrise d'ouvrage associative en MOI, risque de marché, d'opérateur, de monteur d'opération, de gestion, de location. Elle fait l'hypothèse d'une production de 7 500 logements sur les dix prochaines années. Elle fait également des hypothèses qui correspondent à des critères de zones tendues (en pleine propriété, coût de production de 2 500 €/m² pour une surface de 70 m² en moyenne). Le besoin en fonds propres lié aux opérations est d'environ 23 M€ et le besoin en fonds de roulement de haut de bilan est de 22 M€. Au total, le besoin de fonds propres s'élève à 45 M€ pour 25 structures existantes ayant produit dans les trois dernières années, deux régions ayant réalisé un plan d'affaires et en extrapolant les prévisions des régions en cours de démarche pour la création d'une structure nouvelle.

Si les évaluations peuvent être discutées, il n'en est pas moins vrai que la capitalisation de ces structures support est essentielle pour inscrire dans la durée, la production de logements sociaux. Des crédits ont été réservés à l'ANPEEC pour secourir des associations gestionnaires de patrimoine immobilier et les aider à remettre leurs logements à niveau.

Ces crédits pourraient être aussi opportunément utilisés pour une politique de développement des associations agréées et leur permettre de devenir un tiers secteur complémentaire des bailleurs sociaux. Si leur développement n'est pas organisé, les initiatives associatives continueront à être ponctuelles, dispersées et d'efficacité inégale. Il vaut mieux investir dans leur développement et en poser les conditions pour que ce développement soit cohérent et utile.

De nouvelles UES pourraient se créer si une aide en fonds propres et en dispositif de suivi comptable leur était affectée. Il est clair que la production de logements sociaux en diffus y gagnerait.

Par ailleurs, il conviendra d'examiner avec attention la situation d'associations ayant des projets immobiliers ne voulant pas avoir recours à des organismes HLM pour garder leur indépendance mais ayant néanmoins besoin de fonds publics pour monter leurs opérations. Il faudra être en mesure de les conseiller pour qu'elles puissent confier la réalisation de l'opération à une association agréée qui lui soit proche.

Il conviendra aussi d'engager rapidement un dialogue avec des fédérations d'associations dont le cœur d'activité n'est pas l'accès au logement mais ayant à satisfaire des besoins d'hébergement pour répondre à leur objet social. Il est souhaitable qu'elles se dotent d'un outil approprié d'intervention au service de leurs membres qui ne voudraient ni avoir recours à un organisme HLM, ni à une association agréée déjà existante. C'est le cas par exemple d'Emmaüs France pour les communautés Emmaüs reconnues « organismes d'accueil communautaire et d'activités solidaires »

2.1.3.2. Aider les fédérations associatives de maîtrise d'ouvrage d'insertion sociale à mieux jouer leur rôle d'appui en passant contrat avec l'État

Trois grandes fédérations regroupent des associations assurant la maîtrise d'ouvrage de logements sociaux et très sociaux : la fédération des PACT, la FAPIL, l'UNAFO. Certaines associations sont adhérentes à deux des fédérations citées. Leurs modes de fonctionnement sont différents et la cohésion de leurs réseaux l'est également.

Les fédérations fournissent un appui à leurs adhérents, produisent des documents de référence, dispensent des formations, conduisent en commun ou séparément des actions

de lobbyings utiles. Il faudrait renforcer leurs moyens pour qu'elles assurent un suivi plus systématique de leurs membres, établissent des tableaux de bord permettant aux associations de mieux évaluer leurs performances en prenant en compte leurs spécificités et identités propres, enfin qu'elles établissent un dispositif d'alerte sur le modèle de celui de l'USH ou de la Fédération des EPL.

Il faut que les associations agréées par l'État bénéficient d'un suivi. Or, les services de l'État ne pourront pas directement assurer cette tâche. Il serait souhaitable que l'État signe des contrats avec ces trois fédérations identifiant les services minimum qu'elles auraient à rendre à leurs membres, les remontées de données à prévoir et examine avec ces trois fédérations les synergies et services communs à mettre en œuvre.

2.2. Mieux coordonner les différentes politiques publiques d'intervention sur l'habitat existant pour accroître la production de logements sociaux en diffus

Longtemps le nom d'habitat social de fait, a été donné à l'habitat existant dégradé occupé par des ménages aux ressources modestes souvent exclus pour des raisons diverses du parc social appartenant aux organismes HLM.

Il est impératif de s'organiser pour que les occupants de ce parc "social de fait" n'en soient pas éliminés après réhabilitation. Il convient donc de bien articuler les politiques de lutte contre l'habitat indigne et d'aménagement des quartiers anciens à la production de logements sociaux en diffus. Les obligations de relogement prévues par les textes en cas de déclaration d'insalubrité constituent un progrès mais ne suffisent pas.

2.2.1. Lier la production de logements sociaux en diffus à la résorption de l'habitat indigne

Pour mener des politiques efficaces en ce domaine, il faut mieux détecter l'indécence, fournir les outils du montage financier et technique d'opérations de logements sociaux aux propriétaires de logements indécents et encourager l'auto-réhabilitation par les occupants des logements nécessitant des travaux.

2.2.1.1. Mieux détecter et recenser l'indécence

Sur le site du PNLHI (Programme national de lutte contre l'habitat indigne) dans les commentaires des dispositions de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et de lutte contre l'exclusion facilitant la lutte contre l'habitat indigne et concourant à la protection des occupants il est indiqué :

« PDALPD et observatoire nominatif et départemental de l'habitat indigne : contenu, procédures et outils de travail relatifs à l'observatoire nominatif/loi MOLLE art 95/art 4 loi Besson ».

La loi ENL a prévu que le comité responsable du PDALPD aurait à mettre en place un observatoire nominatif de l'habitat repéré et identifié comme indigne, selon la définition adoptée à l'article 4 de la loi "Besson ". Il identifierait également les logements repérés comme non décents à la suite d'un contrôle des organismes payeurs des aides personnelles au logement. Le PDALPD, doit prévoir les actions de résorption correspondantes.

Cet observatoire sera notamment alimenté par la transmission au comité responsable du PDALPD des mesures de police arrêtées par les autorités publiques compétentes (préfets/DDASS et maires), et des constats de non-décence effectués par des organismes payeurs des aides au logement (CAF et CMSA).

Les Comités responsables du PDALPD devront transmettre au ministre chargé du logement les données statistiques agrégées relatives au stock de locaux, installations ou logements figurant dans l'observatoire ainsi que nombre de situations traitées au cours de l'année.

Les services de l'État, des communes et les organismes payeurs des aides au logement (CAF et CMSA), fournisseurs de ces données, ainsi que les gestionnaires des observatoires, auront accès aux renseignements détenus par les services fiscaux (et notamment au code invariant des logements) permettant l'identification précise des logements et immeubles concernés ».

Aujourd'hui où en sommes nous ?

Les CAF n'ont pas les outils nécessaires (sauf si elles se sont dotées d'un outil propre) pour suspendre le versement des aides au logement après signalement d'indécence en cas de changement d'occupant. Les dossiers sont, en effet, suivis par ménage et les données caractéristiques de l'habitat ne sont pas enregistrées spécifiquement.

Les CAF ont la capacité juridique de procéder à des enquêtes sur la décence des logements pour lesquels elles versent des aides personnelles à l'occupant mais ne disposent pas souvent du personnel disponible pour procéder à des enquêtes systématiques à partir des zones identifiées comme potentiellement « indignes ». Elles pourraient sous-traiter ces enquêtes. Ceci est le cas dans certains départements à partir des signalements effectués par les services sociaux mais il conviendrait d'encourager les CAF à sous traiter sur certains secteurs des enquêtes d'insalubrité déclenchant les procédures.

Dans les zones tendues il n'est pas rare que le patrimoine insalubre constitue un réservoir de demandes de logements sociaux alimenté en permanence par la relocation du logement libéré suite au départ du ménage relogé en habitat social.

36% des dossiers examinés en commissions de médiation DALO de la région Île de France du 1^{er} Janvier 2009 au 31 Décembre 2009 correspondent à des demandes de sorties de locaux définis comme insalubres par le demandeur. Pour encourager les propriétaires à ne pas remettre sur le marché de la location des logements de très mauvaise qualité, la mission recommande la mise en œuvre de la proposition formulée par X. PATS, président de la commission DALO du département des Hauts de Seine dans son courrier du 19 Octobre 2009 au secrétaire d'État au logement et à l'urbanisme :

« Il faudrait que soit décidée l'obligation de joindre à chaque bail, lors de sa signature, une attestation de conformité, datant de moins de 5 ou 7 ans, de la décence, de la salubrité, du caractère propre à l'habitation du bien loué..., précisant également la surface locative du logement, *établie, sous sa responsabilité par un organisme bénéficiant d'une qualification ad hoc ou un professionnel de ce secteur d'activité (architecte, par exemple)*, par analogie avec ce qui existe dans le domaine automobile avec le contrôle technique pour tout véhicule de plus de 4 ans d'âge qui vient compléter au fin des ans les caractéristiques immuables mentionnées sur la carte grise. La comparaison pourrait également être faite avec les attestations de conformité Consuel, relatives aux installations électriques des logements.

Une telle disposition adaptée à la location d'un logement, n'exigerait pas de l'État de moyen complémentaire et tout au contraire allègerait inévitablement la charge des services d'hygiène et de ceux de l'État. Elle contribuerait à moraliser ce qui a besoin de l'être, à la résorption de l'habitat indigne, en plus des dispositions actuelles. Elle protégerait véritablement les candidats locataires les plus faibles des propriétaires les moins sérieux. Elle ne pénaliserait pas les propriétaires "honnêtes" qui représentent le plus grand nombre, car ces derniers pourraient comptabiliser dans leurs charges déductibles le coût de cette prestation d'audit de conformité et auraient l'assurance de mettre à disposition de leurs locataires un logement véritablement conforme. »

Cette proposition pourrait dans un premier temps être expérimentée sur les bailleurs demandant le versement de l'aide personnelle en tiers payant entre leurs mains.

Dans l'immédiat et dans l'attente de la mise en place des observatoires nominatifs ou d'une déclaration de décence, il est urgent de centraliser toutes les remontées d'informations et notamment celles recueillies par les secrétariats des commissions de médiation DALO qui doivent faire procéder à des enquêtes sur la justification ou non de la demande de relogement fondée sur la déclaration d'insalubrité ou d'indécence du local occupé.

Il est à noter que la DHUP met en place l'application ORTHI, outil de repérage et de traitement de l'habitat indigne. Son objet est de constituer un observatoire nominatif des logements insalubres et indécents et de générer des exploitations statistiques permettant de nourrir des stratégies d'action. ORTHI recense les arrêtés d'insalubrité ou de péril et tous les actes relatifs à ce type de situations. Parallèlement la CNAF constitue un référentiel des logements indécents. Cette initiative fort opportune est naturellement à encourager. Elle devrait s'accompagner comme d'autres initiatives du choix d'un identifiant unique par logement, ici l'invariant fiscal.

2.2.1.2. Proposer des montages d'opérations de réhabilitation avec occupation sociale dès détection de l'indécence ou de l'insalubrité (bail à réhabiliter, achat , conventionnement ANAH...)

La loi protège les occupants de logements indécents ou indignes qui ne peuvent pas être obligés de quitter leur logement pour cette raison s'ils n'ont pas été relogés. Pourtant beaucoup de réhabilitations n'interviennent qu'au départ des occupants obtenu selon des procédés divers.

Les menaces d'arrêtés d'insalubrité ou de travaux d'office sont utiles comme armes dissuasives. Mais s'il existe des marchands de sommeil qui sont plus rapides à faire migrer leurs activités dans d'autres locaux que les autorités à prendre les mesures juridiques nécessaires à l'arrêt de leur « business » lucratif, il existe aussi beaucoup de propriétaires qui ne connaissent pas les systèmes d'aides publiques leur permettant d'opérer des réhabilitations des logements en maintenant une occupation de caractère social (baux à réhabilitation, aides ANAH pour le logement très social). Ils ignorent tout autant les opportunités de cession à des organismes réalisant du logement social. Une fois le logement insalubre détecté, il conviendrait d'assurer la mise en relations de ces propriétaires avec des opérateurs de logement social travaillant dans le diffus (cf.2.1) permettant parfois de régler simultanément le relogement et la réalisation d'un logement social en diffus dans le logement insalubre libéré.

Dans beaucoup de collectivités, il existe un certain cloisonnement entre les services chargés du logement et ceux chargés de la lutte contre l'insalubrité. Il y a encore beaucoup à faire pour la meilleure coordination des interventions (cf. rapport IGAS n° 2009-031 P / IGA n° 09-015-01/CGEDD n° 0055981-01 « Évaluation des services communaux d'hygiène et de santé »).

Pour assurer cette mise en relations plus facile entre propriétaires de logements insalubres et opérateurs sociaux, il faudrait dans chaque pôle départemental de l'habitat indigne définir des modalités d'accès de ces opérateurs aux informations nécessaires et convenir avec eux des modalités de leur utilisation.

2.2.1.3. Encourager l'auto-réhabilitation

Dans le dossier de presse consacré aux "10 objectifs à atteindre pour construire une nouvelle société à responsabilité sociale et environnementale à horizon 2020", Jean-Louis BOORLO et Valérie LETARD encouragent au « développement des programmes d'auto-réhabilitation pour les particuliers ».

La Fondation de France a publié une brochure intitulée "l'auto-réhabilitation accompagnée, un outil de développement social" dans laquelle elle fait valoir l'utilité de l'auto-réhabilitation dans un processus d'insertion sociale et donne quelques conseils de méthode.

Le conseil national des villes a soutenu des programmes d'auto-réhabilitation accompagnée au Havre, aux Mureaux, à Perpignan et à Bordeaux.

Dans le rapport public 2009 du Conseil d'État "Droit au logement, droit du logement" il est préconisé de "promouvoir l'auto-construction et l'auto-réhabilitation des logements par les habitants".

Pourtant, en dépit de ces multiples marques d'intérêts, les aides à la mise en place d'équipes sociales et techniques accompagnant l'auto-réhabilitation de caractère social et le financement des matériaux sont notoirement insuffisantes. Les budgets nécessaires pour mettre en place une équipe sont relativement modestes environ 150.000 € /an en dépenses directes. (cf. annexe11 - Propositions du PADES pour développer l'auto-réhabilitation dans les collectivités territoriales).

2.2.2. Renforcer le lien entre production de logements sociaux et très sociaux et l'aménagement des quartier anciens

Dans les conventions OPAH (Opérations programmées d'amélioration de l'habitat) des objectifs de conventionnement sont fixés. La première priorité est qu'ils soient respectés mais cela n'est pas suffisant. Si les propriétaires volontaires sont souvent bien conseillés, des opérations plus nombreuses pourraient être réalisées si les équipes chargées de l'animation de ces OPAH comprenaient systématiquement des experts fiscaux pointus, les avantages fiscaux étant insuffisamment mis en avant et si des liens plus étroits étaient établis avec des opérateurs maîtres d'ouvrage. Les propriétaires récalcitrants devraient être plus systématiquement soumis à la fois à «la carotte et au bâton». Des solutions alternatives de réalisation des travaux avec ou sans cession de la propriété, avec ou sans dissociation de l'usufruit et de la nue propriété doivent être étudiées et leur être proposées. Ceci aurait l'avantage à la fois d'augmenter le nombre de logements réhabilités dans le périmètre de l'OPAH et le nombre de logements sociaux aux normes en diffus.

Ces études pré-opérationnelles ont évidemment un coût et leur financement est nécessaire soit dans le cadre d'un programme global contractualisé soit dans celui d'une Mous prospection (cf. ci-dessous 2.3).

2.2.3. Prévenir les expulsions en maintenant dans le patrimoine privé disséminé des ménages de bonne foi menacés d'expulsion en utilisant un mécanisme type SOLIBAIL

Un certain nombre de ménages de bonne foi ne parviennent plus suite à des accidents de la vie ponctuels à faire face au paiement de leurs loyers. Il serait souhaitable, au moins dans les zones tendues où il y a une grave pénurie de logements sociaux disponibles, de pouvoir proposer au propriétaire la substitution d'une association gestionnaire du logement au locataire défaillant. Cette association aurait pour mission d'accompagner le locataire dans son rétablissement ou de l'aider à trouver une autre solution de logement ou d'hébergement mieux appropriée à la situation. Le propriétaire pourrait récupérer son bien à l'issue du bail dans les conditions fixées par la loi de 1989. Ceci correspondrait à la mise en place d'un parc de logements sociaux temporaires.

2.3. Faciliter le financement des opérations de logements en diffus

2.3.1. Des dotations réservées aux programmes en diffus

Monter des opérations en diffus est complexe et si on veut les encourager, il faut que les opérateurs aient la certitude d'obtenir les financements auxquels ils sont éligibles sans se voir opposer l'épuisement des dotations au moins jusqu'à la fin du 3ème trimestre de l'année.

Les financements à mobiliser relèvent :

- de l'État
- de la PEEC (1%)
- des collectivités locales

Elles concernent :

- la constitution des fonds propres des UES
- Le financement des constructions et réhabilitations (surcoût foncier + aide à l'investissement)
- Les missions de prospection et étude des opérations

Les arbitrages sont souvent difficiles et les associations sont particulièrement inquiètes de l'évolution de la PEEC. Si en théorie, le financement de leurs opérations par la PEEC est toujours possible, la réduction des volumes disponibles est telle qu'elles redoutent des baisses importantes du montant de prêt ou de subvention alloués par logement par les collecteurs(cf. supra). Si en théorie les « MOUS prospection » sont toujours possibles, leur financement régulier, pour certaines associations, n'est plus assuré. Il faut donc définir des enveloppes réservées à cet objet.

Les petites structures ont besoin de lisibilité et de pérennité des règles pour se mobiliser et développer la production de logements sociaux en diffus. Faute de ces garanties, on risque en ce qui les concerne de plutôt aller vers une baisse de la production que vers une augmentation.

2.3.2. Des taux de subventions majorés pour les logements destinés à l'insertion sociale

Les maisons relais et les petits programmes spécialisés réalisés en diffus, comportent des surfaces collectives mal financées (cf-supra). Les logements familiaux réalisés en diffus coûtent plus cher à réaliser et à gérer (cf. supra également). Il est logique dans ces conditions de prévoir un taux majoré des subventions de l'État par rapport au taux pratiqué pour un logement social de même catégorie en habitat groupé.

La proposition 14 du rapport de M. PELISSIER consacré à la « mission d'appui pour la mise en œuvre du programme de maisons-relais » consistait à *« fixer à 35 % le taux de subvention PLAI applicable aux maisons-relais. Ce taux pourrait être porté à 50 % en l'absence d'aide des collectivités locales »*.

Cette mesure devrait non seulement être prise en compte mais élargie aux logements familiaux réalisés en diffus en zone tendue, s'il s'agit de logements d'insertion. Les modalités de choix des locataires devraient alors correspondre à cette caractéristique.

La mission ne préconise pas la mise en place d'un PLAI-ORG réservé aux associations , elle privilégie la fonction plus que la qualité du maître d'ouvrage. Celui-ci peut-être aussi bien une association qu'un bailleur social qui confie la gestion locative adaptée à une association spécialisée à moins qu'il ait en son sein même des équipes appropriées pour assurer l'accompagnement de ménages en insertion. Cette majoration des subventions d'investissements pourrait permettre de dégager un certain montant pour la gestion locative adaptée réservée au financement du gestionnaire effectif du logement si le loyer d'équilibre est inférieur au plafond pris en compte pour le calcul de l'APL. Le bénéficiaire de ce taux majoré implique que le logement d'insertion en reste un, une fois l'objectif atteint, ce qui suppose que soit assuré soit le départ du ménage logé une fois sa situation améliorée soit l'affectation d'un autre logement du patrimoine du bailleur à cette fonction d'insertion afin qu'il maintienne en volume le nombre de logements d'insertion financés.(proposition 13 du rapport n°007070-01 du CGEDD consacré à l'analyse des conditions d'accès au logement des publics prioritaires)

2.3.3. Des aides publiques prenant en compte la volonté de réserver le social en diffus aux publics prioritaires

2.3.3.1. Donner une incitation plus forte à la réalisation de logements très sociaux par rapport aux logements sociaux ordinaires.

Réaliser du logement social en diffus vise à concilier deux objectifs de la politique du logement : le droit au logement et la mixité sociale. Les publics ayant le plus de difficultés à accéder au logement social sont les plus modestes.

Aujourd'hui, dans le décompte des logements sociaux effectué pour l'application de l'article 55 de la loi SRU, un PLS et un PLAI ,ou un logement conventionné ANAH à loyer intermédiaire et un logement conventionné ANAH très social sont comptabilisés de la même manière. Il faudrait établir une différence et à titre transitoire comptabiliser ceux en intermédiation locative. (cf. proposition 10 du rapport n° 007070-01 du CGEDD : *Mission d'analyse des conditions d'accès du logement des publics prioritaires*)

En cas d'insalubrité, compte tenu des taux maxima de subventions, un propriétaire peut être subventionné aux mêmes taux s'il réhabilite un logement avec un conventionnement social ou très social. L'incitation devrait rester plus forte quitte à allonger la durée du conventionnement en cas de logement très social si l'on considère qu'il faut maintenir les taux de subvention actuels pour inciter efficacement à sortir de l'insalubrité.

2.3.3.2. Des aides publiques calculées en fonction du bas de quittance

Les aides au logement solvabilisent les ménages aux ressources limitées si le loyer n'est pas supérieur au plafond pris en compte pour leur calcul et si le montant des charges est compatible avec le forfait charges des aides au logement. Il est donc très important dans l'examen des demandes de financement de programmes d'insertion en diffus que soit intégrée la nécessité de limiter le bas de quittance avec ses deux volets : loyer et charges au montant maximum de la base de calcul des aides au logement.

2.3.4. Des programmes financés dans le diffus globalement et pas opération par opération

Il est coûteux et facteur d'allongement des délais de réalisation d'établir pour chaque opération en diffus un dossier de demande de financements.

Il conviendrait de mettre au point un conventionnement annuel entre l'Etat ou le délégataire des aides à la pierre le ou les collectivités territoriales non délégataires concernées et les bailleurs sociaux ou les associations agréées pour la maîtrise d'ouvrage d'insertion sociale pour un programme de X logements avec des montants moyens de subventions à partir desquels il y aurait un droit de tirage et un bilan annuel des réalisations.

2.3.5. Une instruction des demandes de financement mieux coordonnée

Il faudrait au moins limiter l'instruction des services de l'Etat à une seule et s'efforcer de regrouper celle de l'Etat avec celle des collectivités territoriales à partir d'une grille d'exigences établie en commun. Ceci ne peut-être mis en place que par convention, mais pourrait être discuté dans les instances de suivi de PPALPD. Faute d'initiative des acteurs locaux, l'initiative pourrait en être prise par les services déconcentrés de l'Etat, dans un rôle de facilitateur. Si une dotation est réservée à ces opérations en diffus dans les budgets de l'Etat et des collectivités territoriales, il sera plus facile de procéder de la sorte. Ces conventions pourraient porter soit sur des programmes globaux (cf.2.3.4) soit sur des opérations étudiées au cas par cas. Il faudrait expérimenter le système pour l'évaluer avant de le généraliser et laisser le choix aux opérateurs du statu quo ou de la participation à l'expérimentation.

2.4. Mieux mobiliser le patrimoine privé

Il a déjà été évoquée la nécessité de mieux coordonner les politiques d'aménagement des quartiers existants, de lutte contre l'habitat indigne et la production de logements sociaux en diffus. Il faut aussi encourager le propriétaire privé d'un logement non compris dans un périmètre d'opération publique à le louer à un ménage modeste.

2.4.1. Le logement privé à occupation très sociale

Sans toucher aux dispositions existantes, on peut imaginer la mise en place d'un nouveau « produit » permettant à des particuliers d'aider au logement des personnes démunies.

En cas de conventionnement ANAH très social sans travaux, le loyer serait net d'impôt sur le revenu au cas où le propriétaire louerait son logement à un ménage relevant du DALO. Le loyer devrait alors respecter le niveau fixé par l'ANAH pour les logements à vocation très sociale, environ 6 € / m². La gestion de ces logements devrait être confiée à une association dédiée au logement des plus démunis type AIVS. Le bail signé par la famille concernée serait un contrat de location de droit commun.

Il s'agirait d'une exonération totale du revenu pour solde de tout compte, sans possibilité de déduction supplémentaire ni report. Un parallélisme serait ainsi établi entre les bailleurs sociaux, non imposables sur leur patrimoine social, et les particuliers qui pratiquent un loyer équivalent.

Le développement d'un tel produit est subordonné au dynamisme des associations impliquées dans le logement des plus démunis pour prospecter les propriétaires acceptant de signer avec les familles des baux leur donnant les protections accordées aux locataires en titre par loi de 1989. Ceci suppose qu'elles leur donnent des garanties de qualité de suivi de gestion locative.

2.4.2. Valoriser les opérations « gagnant / gagnant »

Une part non négligeable du patrimoine locatif privé est occupée par des ménages aux ressources très limitées. Certains sont victimes de marchands de sommeil, et ceci nécessite des interventions publiques appropriées, d'autres ne sont dans ces logements que parce qu'ils n'ont pas accès au patrimoine social public. Dans les zones tendues, les ménages modestes sont souvent évincés après réhabilitation, compte tenu de l'augmentation des loyers pratiqués. Dans les zones non tendues, de nouveaux programmes de logements sociaux sont parfois réalisés pour satisfaire une demande légitime d'amélioration des conditions d'habitat faute de réhabilitation du patrimoine existant.

Des dispositifs existent pourtant qui permettent au propriétaire de valoriser leur patrimoine en y accueillant ou en y maintenant des occupants modestes, (cf. conventionnements ANAH, louez solidaire, SOLIBAIL).

La formule du bail à réhabiliter est assez méconnue. Elle permet de dissocier la nue propriété de l'usufruit et elle pourrait être utilisée si elle était mieux connue notamment en zone non tendue si des bailleurs sociaux étaient plus incités à l'utiliser.

La durée du bail à réhabiliter peut-être un frein à l'engagement d'un propriétaire. Des aménagements de cette durée devraient être possibles, si une fois les travaux amortis, le propriétaire s'engage par convention à maintenir une occupation sociale ou très sociale.

Des sociétés ont su vendre à des investisseurs l'intérêt qu'il y avait pour eux d'acquérir la nue propriété de logements neufs, PLS ou PLI gérés pendant 15 ans par un organisme HLM, (non prise en compte dans ce calcul de l'ISF, investissement moindre pour constitution d'un capital conséquent pour la retraite...). Ceux qui sont déjà propriétaires de logements ont les mêmes intérêts à cette dissociation quand il y a des travaux conséquents à réaliser. Cela leur permet de récupérer à l'issue du bail à réhabiliter un patrimoine en bon état sans avoir à en financer les travaux.

Les réductions d'imposition au titre de l'IRPP sont également méconnues, elles sont conséquentes même quand il n'y a pas de travaux à réaliser.

Faire connaître les divers avantages qu'on peut tirer de ces opérations mériterait une vraie campagne de communication avec recours à des professionnels de la communication. Il ne s'agirait pas bien sûr de communiquer sur les montages mais de donner un numéro de téléphone où en appelant les propriétaires auraient des interlocuteurs compétents, capables de les orienter sur les opérateurs de leur département. Il serait intéressant d'expérimenter avec quelques ADIL volontaires, l'animation des débats publics autour du thème : *Et vous que pouvez vous faire pour améliorer la situation du logement en vous constituant un capital pour votre retraite.*

Il faut viser dans cette campagne de communication non seulement les propriétaires eux mêmes mais aussi s'appuyer sur leurs interlocuteurs à la fois ceux qui sont les interlocuteurs des propriétaires gérant leurs affaires eux mêmes et ceux qui gèrent leurs affaires pour leur compte .

Différentes cibles sont à toucher à ce titre :

- les tuteurs de personnes âgées ou handicapées
- les notaires
- les gestionnaires de fortune (banquiers...)
- les agences immobilières
- les administrateurs de biens

Beaucoup d'efforts ont été faits pour mieux faire connaître la GRL, mais cette campagne s'adressait aux propriétaires eux même. Il y aurait tout intérêt à former aussi de manière décentralisée ceux qui conseillent les propriétaires ou gèrent leurs biens.

2.4.3. La condition du succès : la pérennité des règles, la réactivité de l'ANAH

Un des obstacles à la mobilisation des propriétaires ou investisseurs privés est le changement permanent des règles et l'incertitude des modalités de leur application. Il faut du temps pour monter un projet immobilier et plus d'un propriétaire ou des ses conseillers se sont vus opposer des refus de financement à un projet monté dans les conditions applicables quelques mois auparavant. La latitude d'interprétation donnée par ailleurs aux agents des services fiscaux qui n'appliquent pas toujours les règles de la

même manière constitue un autre frein. En outre, les délais d'instruction des demandes formulées à l'ANAH ne constituent pas un encouragement à l'action.

Il serait sans doute opportun d'afficher une durée minima d'application des règles (celles de 2010 valables jusqu'au 31 décembre 2015 par exemple), un délai maximum d'examen des dossiers à partir d'un accusé de réception d'un envoi de dossier en recommandé. L'absence de réponse de l'administration dans un délai qui pourrait être de trois mois pourrait valoir accord pour l'octroi d'une subvention au taux affiché. Cela constituerait une petite révolution mais serait le signe d'une réelle volonté des pouvoirs publics de mobiliser le parc privé à des fins sociales.

Conclusion

Des opérations de caractère social sont réalisées depuis longtemps en diffus par des associations motivées ou des bailleurs sociaux voulant se diversifier. Aujourd'hui la question soulevée est non seulement d'aider les volontaires à réaliser leurs projets mais d'augmenter considérablement le volume produit pour concilier deux des objectifs de la politique sociale du logement : droit au logement et mixité sociale. Ceci ne pourra se faire qu'en augmentant et la production des associations et la production des organismes HLM. Il faut pour cela prendre en compte la spécificité des uns et des autres et intégrer à la stratégie arrêtée les préoccupations prioritaires des uns des autres. En outre, l'accompagnement social restera une nécessité absolue si on veut faire de ces logements des outils d'insertion sociale et leur seule dispersion ne constitue pas la réponse à ce besoin. Il convient donc de lier nécessairement la production de logements sociaux d'insertion sociale à la mise en place de dispositifs pérennes du financement de l'accompagnement si l'on veut atteindre les objectifs qui leur sont assignés.

Isabelle MASSIN

Marc PREVOT

Jean-Marie TETART

Inspectrice générale

Inspecteur général

Ingénieur général

de l'administration du
développement durable

de l'administration du
développement durable

des Ponts, des Eaux et des
Forêts

Annexes

Annexe 1. Lettres de mission



MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE, DE L'ÉNERGIE,
DU DÉVELOPPEMENT DURABLE ET DE LA MER
EN CHARGE DES TECHNOLOGIES VERTES ET DES NÉGOCIATIONS SUR LE CLIMAT

Le ministre d'État

Le secrétaire d'État
Chargé du Logement et de l'Urbanisme

Paris, le 26 OCT. 2009

Monsieur le Président,

Le 21 septembre dernier, a été lancé un processus de refondation du dispositif d'hébergement et d'accès au logement associant les administrations concernées et les fédérations nationales associatives. L'enjeu est de créer les conditions nécessaires à la mise en place d'un véritable service public de l'hébergement et de l'accès au logement. L'utilisateur et ses besoins doivent être replacés au cœur du dispositif et l'accès au logement doit constituer l'objectif prioritaire. Pour faire face aux besoins, l'offre de logement social et très social doit être encore développée, en ciblant davantage les zones les plus tendues.

La production de logements sociaux collectifs s'est longtemps cantonnée à la construction ou l'acquisition d'ensembles immobiliers en bloc. Le résultat est important puisqu'entre la période de reconstruction et aujourd'hui, plus de quatre millions de logements sociaux ont été réalisés, permettant au même nombre de familles modestes de se loger dans de bonnes conditions de qualité et de prix.

La nécessité de poursuivre un effort important de construction de logements sociaux dans les zones les plus tendues, en visant autant que possible un objectif de mixité sociale, implique de développer aussi la production dans le diffus pour diversifier l'offre de logements sociaux, en particulier pour les familles ayant de faibles ressources.

Cette production concerne tout particulièrement les acquisitions de logements « isolés » dans des copropriétés privées, l'acquisition d'immeubles ou de maisons individuelles existants et la construction « en dents creuses ». Elle se prête bien, comme l'action de différentes associations l'a montré, à un objectif qui n'est pas simplement de loger les familles mais d'engager avec elles à l'occasion de l'accès au logement une véritable démarche d'insertion.

.../...

Monsieur Claude MARTINAND
Vice-Président
Conseil Général de l'Environnement et Développement Durable
Tour Pascal
92055 LA DEFENSE

Cette production présente des spécificités qui aboutissent à ce qu'elle soit insuffisamment développée au regard des besoins. C'est pourquoi, nous vous saisissons d'une mission dont l'objectif sera d'analyser précisément les obstacles rencontrés par les opérateurs ou les collectivités qui ont cherché à développer ce mode de production de logements sociaux.

Il s'agira, en premier lieu, de repérer les opérateurs, bailleurs sociaux et associations maîtres d'ouvrage, qui se sont déjà engagés dans la production de logements en diffus et de recenser les expériences existantes. La loi sur la mobilisation en faveur du logement ouvre à cet égard de nouvelles possibilités aux bailleurs sociaux en autorisant la délégation de la gestion de logements sociaux à des organismes agréés pour l'intermédiation locative ou la gestion locative sociale. Cette disposition peut les encourager à se porter acquéreurs de logements dans le diffus sans avoir à en assurer la gestion quotidienne.

La mission devra porter, en second lieu, sur les freins à ce type de production. Elle devra analyser ainsi les obstacles juridiques, financiers ou d'autres natures, que ces opérateurs ont rencontrés.

Trois catégories de coûts supplémentaires peuvent être recensées : l'éventuel surcoût d'investissement, le coût d'une gestion locative dispersée, le coût de la gestion personnalisée et du suivi social pour les familles qui exigent un accompagnement vers l'insertion. Ces surcoûts doivent tout d'abord être identifiés à partir des expériences connues, qu'il s'agisse de construction, d'acquisition avec travaux ou de formules comme le bail à réhabilitation. Pour chaque type d'obstacle rencontré, la mission devra identifier les solutions qui ont été localement mises en œuvre et qui vous semblent pertinentes et faire part de propositions pour intensifier cette production.

Enfin, la mission devra apporter un éclairage sur les coûts comparés de ce type de logements avec ceux de l'inter-médiation locative dans le parc privé, telle qu'elle est développée notamment à travers le dispositif SOLIBAIL. Cette comparaison devra permettre de guider les choix en termes d'allocation des moyens de l'Etat en faveur des dispositifs d'insertion dans le logement, en tenant compte des caractéristiques des marchés immobiliers concernés.

Dans le cadre de cette mission, les personnes que vous aurez désignées devront travailler en étroite collaboration avec M. Alain Régnier, préfet, délégué général pour la coordination de l'hébergement et de l'accès au logement des personnes sans abri ou mal logées, avec mon cabinet, avec les services de la DGALN ainsi qu'avec l' ANAH pour ce qui concerne le parc privé. La mission pourra s'appuyer sur les opérateurs associatifs ayant une grande expérience dans la construction, l'acquisition, la réhabilitation et la gestion d'un parc locatif privé destiné aux familles à faibles ressources, notamment la Fédération nationale des PACT, FREHA, SNL-PROLOGUES , HABITAT et HUMANISME, et la FAPIL. Elle pourra également appeler à la Fondation Abbé Pierre, celle-ci ayant engagé un programme ambitieux de création de logements très sociaux, essentiellement dans le diffus, qu'elle contribue à financer sur ses fonds privés.

Nous souhaiterions que les conclusions puissent nous être remises au plus tard d'ici le 31 décembre, et qu'une première série de propositions très opérationnelles nous soient soumises pour le 30 novembre.

Nous vous prions de croire, Monsieur le Président, à l'assurance de notre considération distinguée.



Jean-Louis BORLOO



Benoist APPARU



MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE, DE L'ÉNERGIE,
DU DÉVELOPPEMENT DURABLE ET DE LA MER,
en charge des Technologies vertes et des Négociations sur le climat

**Conseil général de l'Environnement
et du Développement durable**

Le Vice-Président

Référence CGEDD n° 007071-01

La Défense, le - 9 NOV. 2009

Note

à l'attention de

Monsieur Jean-Marie TETART,
ingénieur général des ponts,
des eaux et des forêts

Madame Isabelle MASSIN,
Monsieur Marc PREVOT,
inspecteurs généraux de l'administration
du développement durable

Par lettre du 26 octobre 2009, le Ministre d'Etat, Ministre de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de la mer, en charge des technologies vertes et des négociations sur le climat et le Secrétaire d'Etat chargé du logement et de l'urbanisme ont demandé au Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD) de diligenter une **mission sur la production de logements sociaux en diffus, réalité et obstacles.**

Je vous confie cette mission enregistrée sous le n° 007071-01 dans le système de gestion des affaires du CGEDD.

J'attire votre attention sur le souhait des Ministres de disposer d'un rapport d'étape pour le 30 novembre 2009 et du rapport final pour le 31 décembre 2009 au plus tard.

Conformément à la procédure en vigueur, je vous demande d'adresser votre rapport de fin de mission à la présidente de la 1ère section et de m'en faire parvenir simultanément un exemplaire, aux fins de transmission au Ministre d'Etat, Ministre de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de la mer et au Secrétaire d'Etat chargé du logement et de l'urbanisme.

Claude MARTINAND

Copies : Mme la Présidente et M. le Secrétaire de la 1ère section
M. le Président et Mme la Secrétaire de la 3ème section
M. le Président et M. le Secrétaire de la 5ème section



MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE, DE L'ÉNERGIE,
DU DÉVELOPPEMENT DURABLE ET DE LA MER,
en charge des Technologies vertes et des Négociations sur le climat

**Conseil général de l'Environnement
et du Développement durable**

Le Vice-Président

Référence CGEDD n° 007071-01

La Défense, le 9 NOV. 2009

Note

pour

Monsieur le Ministre d'Etat,
Ministre de l'Écologie, de l'Énergie,
du Développement durable et de la Mer,
en charge des Technologies vertes
et des Négociations sur le climat

Monsieur le Secrétaire d'État
chargé du Logement et de l'Urbanisme

Par lettre du 26 octobre 2009, vous avez demandé au Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD) de diligenter une **mission sur la production de logements sociaux en diffus, réalité et obstacles**.

Je vous informe que j'ai désigné **M. Jean-Marie TETART**, ingénieur général des ponts, des eaux et des forêts, **Mme Isabelle MASSIN** et **Marc PREVOT**, inspecteurs généraux de l'administration du développement durable, pour effectuer cette mission.

Claude MARTINAND

Copies : M. Alain REGNIER, Préfet, Délégué général à la Mission Hébergement des sans abris et des mal logés (HSAML)
M. Jean-Marc MICHEL, Directeur général de l'aménagement, du logement et de la nature (DGALN)
Mme Sabine BAIETTO-BEYSSON, Directrice générale de l'ANAH

Annexe 2. Liste des personnes rencontrées

ORGANISMES	PERSONNES (noms et fonctions)	Dates des visites
Fédération des PACT	X. BENOIST, directeur adjoint J-M PRIEUR, chargé de mission des logements des personnes défavorisées	Octobre 2009 - 04/ 01/10 08 fév. 2010 - 24 février 2010 08 février 2010
FAPIL	J-M DAVID, délégué général C. GONDRAN , animatrice de l'Union régionale IDF	02 décembre 2010 - 08 février 2010 08 février 2010
UNAFO	G. DESRUMEAUX, délégué général	22 janvier 2010 08 février 2010
Fondation Abbé Pierre	B. LAPOSTOLET, chargé de mission B. SIX , chargé de mission J-P LAVY, bénévole	07 décembre 2009 - 08 février 2010 08 février 2010 08 février 2010
URPACT Ile-de-France	D. GIRY, Président & Président du PACT 94 C. MARTIN, délégué général	04 janvier 2010 12 mars 2010
Habitat et Humanisme Ile-de-France	B. de KORSACK , président Région IDF	10 décembre 2009

	E. CAPELLE, chargée du développement durable	
ORGANISMES	PERSONNES (noms et fonctions)	Dates des visites
PACT ARIM Région Nord Pas de Calais	C. MONTAIGNE, Président du Directoire du Pact Métropole Nord et de la SAUES Habitat Pact	04 décembre 2009
	P. DE LA GORCE , directeur général adjoint du PMN chargé du développement de l'Offre Patrimoniale	04 décembre 2009
	M. BRIMON, Secrétaire générale de l'URPACT et membre du directoire de la SAUES HABITAT PACT	04 décembre 2009
	P. CORNILLE, directeur du Pact du Douaisis	04 décembre 2009
	V. LIEVRE, Présidente du Directoire du Pact du Pas de Calais et membre du Directoire de la SAUES Habitat Pact	04 décembre 2009
	J. VANOVERSCHELDE, responsable du service Production de patrimoine PMN (Pact métropole Nord (Pact métropole Nord)	04 décembre 2009
	D. DEPRez, Président du Conseil de Surveillance de la SAUES Habitat Pact	04 décembre 2009
	S. KEZZOU, agent social secteur Lille	04 décembre 2009
	S. OTMANE, coordinatrice sociale secteur Tourcoing	04 décembre 2009

ORGANISMES	PERSONNES (noms et fonctions)	Dates des visites
PACT ARIM Région Nord Pas de Calais	E. DUTHILLEUL, coordinateur social CHRS à Roubaix N. ZIGHEM, directrice de structures d'hébergement à Roubaix D. PARMENTIER, responsable de l'action sociale sur Tourcoing A. ROMAN, architecte du Pact du Pas de Calais S. FREMY, technicien au Pact Douaisis	04 décembre 2009 04 décembre 2009 04 décembre 2009 04 décembre 2009 04 décembre 2009
PACT Yvelines	M. NERY directeur F. ULIVIERY , Président	01 février 2010 12 mars 2010
PACT Hauts de Seine	M. BOURGES, Président	12 mars 2010
PACT ARIM 93	B. COGNAT, Président	12 mars 2010
Pact Seine et Marne	F. BRITES , directeur	12 mars 2010
FREHA	A. PATIER, directeur D. NITA, chargée du montage d'opérations A. JACQ, Bénévole, conseiller technique, de l'association	30 novembre 2009 - 08 février 2010 14 janvier 2010 08 février 2010
SNL Prolog-Paris	D. LAURENT, directeur de SNL Paris	30 novembre 2009 - 08 février 2010

ORGANISMES	PERSONNES (noms et fonctions)	Dates des visites
SNL Yvelines	R . FREZIL	01 février 2010
SNL Essonne	V. GUEHENNEUX	08 février 2010
Les toits de l'Espoir	M. MORDACH, directeur	22 octobre 2009 - 15 mars 2010
Le Relais de Seine logement	J-F LUTHUN, Président	22 octobre 2009 - 15 mars 2010
Habitats solidaires	F. TACONET D. SCHALAK	08 février 2010
Bail pour tous	L. COURTEILLE	08 février 2010
CAP logy	M. HENRY	01 février 2010
Union sociale pour l'habitat	P. QUERCY J . FURET P. KAMOUN F. PAUL, délégué à l'action professionnelle B . MORA déléguée adjointe à l'action professionnelle S. ANGOTTI, conseillère technique à la rénovation urbaine	04 novembre 2009 04 novembre 2009 04 novembre 2009 05 mars 2010 05 mars 2010 05mars 2010

ORGANISMES	PERSONNES (noms et fonctions)	Dates des visites
AORIF	C. RABAUT, directeur C. LANDEAU, conseillère technique chargée du suivi de l'AFFIL	27 novembre 2009 - 05 mars 2010 24 février 2010
ESH Batigère Ile-de-France	S. JOBBE-DUVAL, directeur général H. CUNAT, directeur général ESH logement urbain C. OLIVIER, ESH logement urbain, responsable action sociale	13 janvier 2010
ESH Coopération et Famille	C. THIBAUT, Président du directoire	06 et 25 janvier 2010
ESH EFIDIS (Groupe EFIDIS)	A-S GRAVE, Présidente du directoire	09 décembre 2009
ESH France Habitation	M. CEYRAC, Président P. VAN LAETHEM, directeur général, délégué ADRIF Yvelines	21 décembre 2009
OPH Plaine Commune Habitat	S. PEU, Président M. FLAMANT, directrice générale M. CONCHON, directrice de la direction du logement	20 janvier 2010
OPH Grand Lyon Habitat	D. GODET, directeur général M-H BONZOM, directeur général adjoint A. THURA, directeur de l'offre et de la clientèle	27 janvier 2010

ORGANISMES	PERSONNES (noms et fonctions)	Dates des visites
ESH "Emmaüs Habitat"	N. LORDEMUS, directrice générale	15 octobre 2009 - 05 novembre 2009
ESH " Soval "	P-Y CHALLAND, directeur général	01 février 2010
ESH 3 F	S. CHAPOTO, chef de projet - Direction construction IDF	01 février 2010
Logement Français	R. HAMADI, directeur adjoint Coopération et Famille	01 février 2010
COPRO COOP	S. KUPERBERG, directeur du développement	05 novembre 2009
FIDERIM	A. BOUTEILLE, directeur	13 octobre 2009
PERL	A. LAURIER, Président directeur général Y. FLORENNES, directeur des nouveaux produits, de la prospective et des relations institutionnelles	17 décembre 2009 09 février 2010
Polylogis	J-P COMTE, Président	01 mars 2010
Etablissement public foncier des Yvelines	C. LEFEVRE, chargée de mission	01 février 2010
Préfecture des Yvelines	Y. BROBON, directrice de la cohésion sociale	01 février 2010
Conseil général des Yvelines	I. GRENIER, directrice des territoires d'action sociale Mme PELLETIER, directeur adjoint des territoires d'action sociale	01 février 2010

ORGANISMES	PERSONNES (noms et fonctions)	Dates des visites
DDEA des Yvelines	C. MOUVET, responsable politique territorial du lgt P-E .NICOLLET, responsable et financement du logement sociale	01 février 2010
Ville de Paris	C. NICOL, directeur du logement et de l'habitat S. MATHIEU, sous-directeur à la direction du logement et de l'habitat	24 novembre 2009
Confédération générale du logement 75	P.I ROBIN	13 octobre 2009
Ville et Habitat	J. COURBIN, chargée d'études	08 février 2010
CNAF	F . MERIAU-MARSAT, responsable du département logement et vie sociale de la direction des politiques familiales et sociales F. LEFEBVRE, adjointe au directeur du département logement	03 mars 2010
ANAH	L. GIROMETTI, directeur technique	17 février 2010
Pôle National de Lutte contre l'Habitat Indigne	H. SCHUTZENBERGER, chargée de mission	09 février 2010 - 03 mars 2010
DHUP / DGALN	H. DADOU, sous-directrice des politiques de l'habitat	15 janvier 2010

Annexe 3. Etude Aide au surcoût de gestion locative -Journée professionnelle - 03 mai 2007 (source FAPIL)

Objectif de l'étude

Faire le point sur le financement de l'aide au surcoût de gestion locative des AIVS après deux ans de décentralisation.

Base de l'étude

Sur les 38 AIVS, 30 ont répondu à l'étude sur l'aide au surcoût de gestion locative.

Définition

Pour l'enquête, l'aide au surcoût de gestion locative comprend :

la GLA (ancienne AML) du conseil général

toute autre subvention destinée à l'aide au surcoût de gestion locative de familles en difficulté.

Limites de l'étude

l'information pas toujours très précise dans certains cas, voire nulle du fait de n'avoir pas pu interroger les personnes ayant une connaissance précise du dossier

il serait intéressant de connaître le montant estimé par logement de chaque AIVS du surcoût de gestion locative.

I. Les subventions du département

Sur les 30 AIVS, 25 ont une subvention du Conseil Général en 2006.

5 structures n'ont rien reçu de leur département pour l'aide au surcoût de gestion locative : la Réunion , la Seine-et-Marne, le Bas-Rhin, la Seine-Saint-Denis et le Gard.

La tendance globale est à la stagnation, voire à une légère augmentation globale des subventions accordées.

L'AIVS du Val d'Oise, subit une diminution manifeste de cette subvention, la question reste posée pour Codal Pact 94.

14 AIVS ne voient pas leur subvention évoluer.

Cette subvention se définit soit :

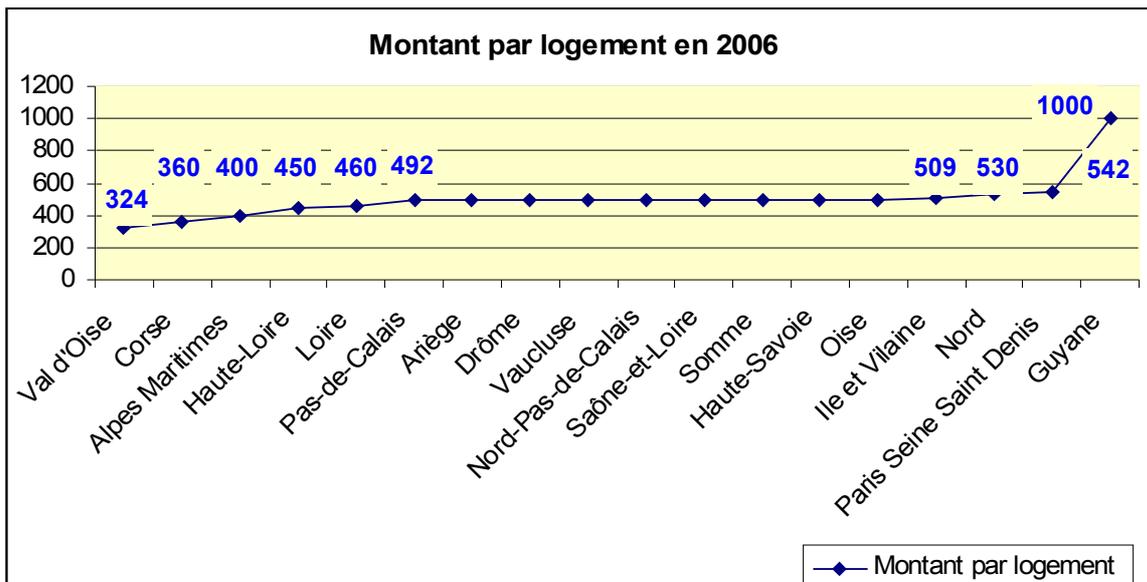
- sur la base d'un montant par logement : 18
- sur la base de tranches de montants : 3
- sur la base d'un forfait global : 4

A. AIVS subventionnées sur la base d'un montant par logement : 18

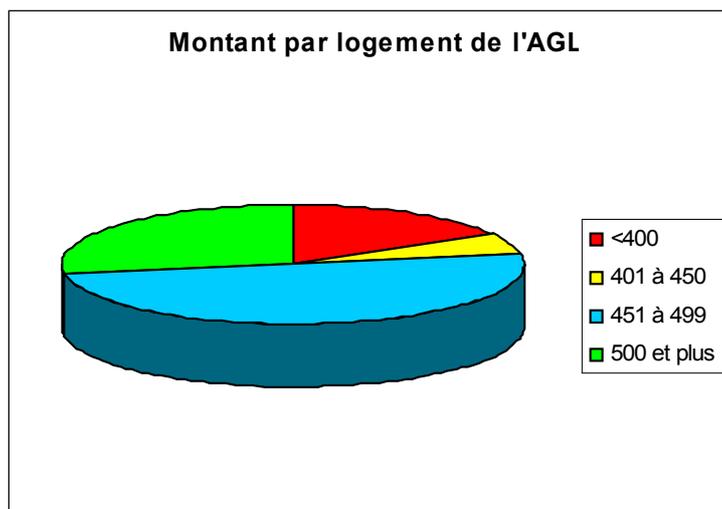
La moyenne de ce montant est de 471 € (ou 500 € si on tient compte de la Guyane dont le montant par logement est de 1000 € !)

Il varie de 324 € pour le Val d'Oise (montant qui ne cesse de diminuer) à 530 € par logement dans le Nord et 1000 € pour la Guyane.

Près de la moitié des AIVS, soit 8, sont subventionnées à 492 € par logement, ce qui correspond au montant du transfert vers les départements.



B. AIVS subventionnées par tranches



Deux départements procèdent par tranche :

La Seine-Maritime :

F3 : 1ère année : 40 lots à 750 € 2ème année et suivantes : 80 lots à 500€

RN 76 : 30 logements à 750 € puis 53 logements à 500 €

L'Isère :

529 € pour les 20 premiers logements, puis 508 € pour les 20 suivants, puis 468 € pour les 180 suivants et 50 € pour les 20 derniers.

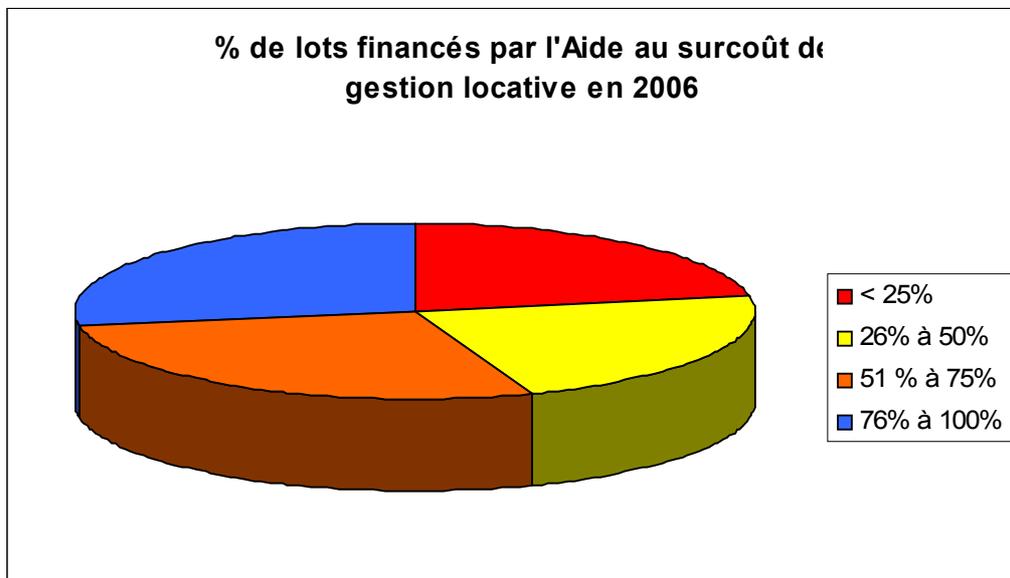
C. AIVS subventionnées par un forfait

- L'AIVS du Doubs subventionnée à hauteur de 43 000 €
- Le Toit dans le Var à hauteur de 130 000 €
- Régie Nouvelle dans le Rhône à hauteur de 244 685 €
- Le Codal Pact à hauteur de 13 000 €

D. Pourcentage de lots financés sur la totalité

Sur 18 AIVS ayant répondu à cette question, la moyenne est de 57 %. La GLA rémunère donc un peu plus de la moitié des logements des AIVS. Les écarts sont par ailleurs très grands d'une AIVS à l'autre :

- 19 % des lots pour la Haute-Loire
- 100 % des lots pour la Corse.



La répartition est très large.

II. Les autres types de subventions

11 AIVS sur 29 ont négocié d'autres types de subventions pour couvrir l'aide au surcoût de gestion locative. Elles se répartissent ainsi en 2006 :

Mous « aide au surcoût » : 2

DDASS pour résidence sociale : 1

Villes, mairies : 2

ACSE : 5

CAF : 2

CNASEA : 1

FSL accompagnement : 3

PDI (bénéficiaires du RMI) : 2

Cette répartition demanderait pour être plus lisible une analyse subvention par subvention, AIVS par AIVS.

A noter, l'importance du nombre de subventions accordées par l'ACSE.

III. Les honoraires de gestion

En moyenne ils sont de **7,09 %**.

La part des honoraires de gestion par rapport au total des recettes des AIVS varie de 2 à 30 % pour la majorité d'entre elles. La part maximum atteinte est de 52 %.



Annexe 4. Portraits d'associations maîtres d'ouvrage d'insertion.

La Fondation Abbé Pierre (FAP) a établi une série de portraits d'opérateurs associatifs à l'occasion de ses différents programmes d'aide à la création de logements pour les plus démunis. La mission les a complétés par des informations qu'elle a recueillies de son côté. On trouvera ci-dessous un échantillon de ces associations maîtres d'ouvrage d'insertion. Il en existe naturellement d'autres sur le territoire mais cette liste n'a pas de prétention à l'exhaustivité.

France Euro Habitat (FREHA).

Organisation.

Créée en 1990, l'association intervient en Ile de France. Elle fait partie du mouvement EMMAUS et adhère à la FAPIL (fédération des associations pour la promotion et l'insertion par le logement).

FREHA a un agrément préfectoral pour la maîtrise d'ouvrage ANAH et PLA I, la gestion des résidences sociales, les maisons relais et l' ASLL. Elle est habilitée à l'aide à la médiation locative.

FREHA compte 30 salariés et 2 bénévoles à temps plein. Trois salariés et les bénévoles sont affectés à la maîtrise d'ouvrage. Participent au conseil d'administration EMMAUS HABITAT (ESH), la FAP, SOLENDI (1%).

Son activité va de la prospection au montage immobilier et financier, de la gestion locative à la sous-location. Elle compétente pour l'adaptation des logements à des pathologies . Elle loge des ménages en grande pauvreté.

L'activité.

Fin 2007, FREHA possédait et gérait un patrimoine de plus de 1000 logements, dont 800 en propriété propre. Ses opérations comportent 5 logements en moyenne. Plus de 80% de ses logements sont dans des immeubles en propriété complète, 12% en copropriété.

FREHA mobilise peu l' ANAH: 90% des logements sont des PLA I, 2% des PLS.

Avec les aides de l'État, ce sont les emprunts et subventions 1% relance des collecteurs et les subventions du conseil régional Ile de France qui permettent à FREHA d'équilibrer ses opérations, puis les aides des conseils généraux. Les principales difficultés rencontrées concernent la recherche d'opportunités immobilières et foncières, **le préfinancement et la trésorerie des opérations.**

Les publics.

FREHA ne vise pas de public spécifique, hors résidences sociales, ses programmes étant contingentés par les préfetures et le 1% logement.

Habitat et humanisme Ile de France (HH IDF).

Organisation.

L'association Habitat et humanisme a été créée à Lyon en 1985 par le « curé promoteur » Bernard DEVERT. C'est aujourd'hui une Fédération reconnue d'utilité publique composée de 47 associations départementales et régionales.

L'association Ile de France est décrite ci-dessous. Elle intervient à Paris et en Ile de France. Elle a une agence immobilière à vocation sociale. Elle est organisée en 5 pôles, gestion immobilière, développement du partenariat et communication externe, social, ressources humaines et communication interne, finances. Elle a 23 salariés dont 8 pour l'AIVS.

L'originalité d' Habitat et Humanisme tient à l'existence d'une structure nationale, la Foncière, à la fois foncière (c'est à dire propriétaire immobilier) et financière. L'augmentation de capital de la Foncière, lancée en 2008 pour un montant de 9Mons €, a été souscrite en totalité du fait des avantages fiscaux de la loi MADELIN et de la loi TEPA permettant de s'acquitter de l'impôt sur la fortune en souscrivant des actions de la Foncière. Plus les acquisitions d'actions de la Foncière sont importantes en Ile de France, plus l'association de la région a de droits de tirage pour le financement de nouveaux logements.

Activité.

Fin 2008, l'association HH IDF gérait un peu moins de 500 logements, en progression de 20% par rapport à 2007, dont environ un tiers appartenant à la Foncière. Elle mobilise 240 bénévoles.

HH Ile de France participe à l'opération « louez solidaire » à Paris. Elle gère une maison relais, pratique l'accompagnement social des familles, gère des logements familiaux, réalise des opérations en PLA I en maîtrise d'ouvrage.

Elle fait appel au mécénat des entreprises notamment pour le financement de travaux , pour des actions de formation, pour le financement de postes de salariés, pour la maîtrise des charges par les familles....

Elle a recueilli en 2008, 400 000€ de dons, 500 000€ au titre du mécénat, 1 600 000€ au titre de l'augmentation de capital de la Foncière nationale. Elle bénéficie d'une partie des produits de différents livrets d'épargne, comptes d'assurance et fonds communs de placement qui affectent une partie des produits à des actions sociales.

Solidarités nouvelles pour le logement (SNL).

Organisation.

SNL est présente dans 6 départements d' Ile de France et dédiée à la lutte contre le mal logement. Depuis sa création par le chef d'une entreprise de réinsertion en 1988, elle a créé 700 logements sociaux.

Le mouvement compte en 2008 plus de 1000 bénévoles. Son principe de fonctionnement est le suivant : un groupe de 5 à 15 bénévoles prend en charge l'achat d'un logement, sa rénovation et la mise à disposition d'une personne démunie. Chaque locataire est accompagné par un travailleur social et deux bénévoles pour favoriser l'appropriation du logement et de l'environnement. Il fait partie de l'association et peut s'y investir. Le groupe de bénévoles cherche également des solutions de relogement dans les logements de droit commun.

Les groupes locaux doivent rechercher des donateurs, généralement dans leur commune, à hauteur de 10% du coût de l'opération. Chaque donateur apporte 300€ en moyenne

SNL travaille avec les PACT et avec l'appui de la Fondation Abbé Pierre et de la Fondation de France.

SNL comporte aujourd'hui des associations départementales en Essonne, à Paris (150 logements), dans les Yvelines, dans les Hauts de Seine et dans le Val de Marne. Elles adhèrent à la FAPIL, fédération des associations pour la promotion et l'insertion par le logement. Pour identifier la responsabilité patrimoniale, une SARL, PROLOG-UES a été créée pour assurer la maîtrise d'ouvrage et la propriété des logements.

Les publics.

Les ménages sont souvent issus du fichier de l'association ou signalés par les travailleurs sociaux ou les associations environnantes. Les logements de SNL bénéficient surtout à des personnes isolées, des familles mono-parentales, des familles immigrées.

SA UES habitat PACT du Nord.

C'est une Union d'économie sociale sous forme de société anonyme à directoire et conseil de surveillance et au capital d'un peu moins de 900 000€. Ses actionnaires sont les PACT du Pas de Calais, de Cambrai, de Douai, de Dunkerque, de Métropole Nord, de Valenciennes, l'Union régionales des PACT, Habitat et Humanisme, la FNARS, PROCIVIS et la Caisse d'épargne Nord France Europe. Elle fait partie de la Fédération nationale des PACT.

L'objet de l'UES est d'assurer le portage d'opérations immobilières pour le logement de personnes en difficulté, pour le compte ou à la demande de ses actionnaires personnes morales à but non lucratif, par l'acquisition de logements avec ou sans travaux ou par des prises à bail.

Les missions réalisées vont de la prospection foncière et immobilière jusqu'à la mise en location des logements en passant par le montage technique, administratif, financier et social et la réalisation des travaux.

Activité.

L'UES a acquis ou pris à bail à long terme près de 1300 logements entre 1996 et 2009, dont un peu plus de la moitié en propriété propre. Fin 2008, la SA UES possède près de 900 logements. Elle en avait un peu moins de 700 en 2006. Le bilan de l'UES s'élève à environ 50 Millions € dont 46 Millions € d'immobilisations et ses produits d'exploitation s'élèvent à un peu moins de 3 Millions €. La programmation prévisionnelle des opérations est d'environ 200 logements par an. Les frais de gestion de l'UES étaient de 700€ par logement en 2008, soit un montant particulièrement maîtrisé. Les difficultés concernent **le préfinancement et la trésorerie des opérations.**

Il est rappelé que les PACT de la région Nord ont amélioré un peu moins de 9 000 logements en 2008, 1000 en locatif et un peu moins de 8000 pour des propriétaires occupants. Ils suivent 13 OPAH, accompagnent socialement 4500 ménages, gèrent un peu moins de 8000 logements d'insertion, ont livré 300 logements en maîtrise d'ouvrage, ont maintenu 200 familles dans leur logement, ont assuré 700 accès au logement et offert 500 nouveaux logements d'insertion.

Publics.

L'UES travaille pour les publics des PACT de la région.

Perspectives.

Le PACT des Ardennes et le PACT de la Somme sont intéressés par une adhésion à a SA UES PACT du Nord. Si les pouvoirs publics encourageaient le développement de la maîtrise d'ouvrage associative, il est probable que d'autres UES seraient créées.

PACT ARIM des Bouches du Rhône.

Organisation.

Créée en 1949, l'association a commencé une activité de maîtrise d'ouvrage en 1992. Elle est adhérente de la Fédération nationale des PACT.

Elle a un agrément préfectoral pour la maîtrise d'ouvrage ANAH et PLA I et la sous location. Elle possède une carte professionnelle de gestion locative et est habilitée à la médiation locative.

Elle compte 62 salariés dont 6 pour la MOI.

Les activités.

Le PACT 13 pratique la prospection immobilière, le montage immobilier et financier, l'accompagnement social, la gestion locative de logements familiaux, de résidences sociales ou maisons relais, l'assistance à maîtrise d'ouvrage d'insertion.

Fin 2007, le PACT gérait 270 logements dont 240 en propriété propre et deux tiers en copropriété. Les financements Etat sont à 90% les subventions de l'ANAH et à 10% le PLA I. L'objectif actuel de l'association est de passer à 400 logements. Le PACT attend de la délégation de compétence un meilleur taux de subvention de la part des EPCI.

Ce sont avant tout les subventions des communes et EPCI qui permettent l'équilibre des opérations, sans compter les cessions de terrains ou les baux à long terme à des conditions financières avantageuses. Le PACT utilise également des prêts de banques privées.

Les subventions de la FAP apporte une contribution essentielle à l'équilibre des opérations dans 75% des cas. Restent **les questions de préfinancement et de trésorerie des opérations.**

Les publics.

Les ménages bénéficiaires sont surtout des familles mono-parentales et/ou immigrées sur proposition des services sociaux communaux ou de la préfecture.

Un toit pour tous développement.

Organisation.

L'organisme intervient à Grenoble et en pays voironnais. Il a la forme juridique d'une société par actions simplifiée union d'économie sociale (SAS UES). Créée en 1991, elle a une habilitation à la MOI en PLA I. Elle est adhérente à la FAPIL.

Une association soeur a 8 salariés affectés à la maîtrise d'ouvrage, à la maîtrise d'oeuvre et à la gestion locative.

Activités.

En dehors de la MOI, elle fait du portage immobilier et sous traite à une AIVS soeur la gestion locative et la prospection immobilière.

La SAS UES possède près de 200 logements fin 2007 financés en PLA I, dont 100 en propriété propre. La majorité de ses opérations comporte un seul logement, le plus souvent en copropriété. Elle vise 300 logements.

Elle utilise les prêts de la CDC et les aides des collectivités territoriales qui peuvent représenter jusqu'à 31% du prix de revient. Il existe un partenariat privilégié avec les agglomérations de Grenoble et du pays voironnais.

Les subventions de la FAP ont permis de mieux mobiliser les autres financeurs. L'une des difficultés rencontrées concerne **le préfinancement et la trésorerie des opérations.**

Les publics.

La SAS UES n'identifie pas les publics en amont, les logements sont attribués par la préfecture et les instances du PDALPD.

SA UES habiter 12.

Organisation.

L'UES intervient dans l'Aveyron. C'est une SA UES créée en 1994. Elle a obtenu des agréments PLA I et ANAH. Elle adhère à la Fédération nationale des PACT. C'est uniquement une structure de portage patrimonial pour le PACT de l'Aveyron.

Activité.

Fin 2007 elle gère 230 logements sur 70 adresses dont une centaine en propriété propre. Les deux tiers ont été financés en PLA I, un tiers en ANAH. La SA UES vise 270 logements.

Les subventions PLA I ne dépassent pas 15%. Les principaux financements sont le 1% logement et les fonds propres des PACT, dont les subventions de la FAP permettent de minorer la part.

La principale difficulté consiste à équilibrer les opérations en restant dans le plafond de l'APL ainsi **que le préfinancement des opérations.**

Les publics.

Il s'agit de ménages immigrés et d'une majorité de familles mono parentales. Il y a de plus en plus d'adultes handicapés et des personnes âgées, peu d'offre pour des jeunes isolés.

Centre d'amélioration du logement de la Drôme.

Organisation.

Association créée en 1963, elle bénéficie des subventions de l'ANAH et du PLA I. Elle est agréée pour la sous location, la gestion de résidences sociales ou de maisons relais, l'ASLL, l'ALT. Elle adhère à la Fédération nationale des PACT, à la FNDHR, à l'UNAFO. Elle a 70 salariés dont 3 sur la maîtrise d'ouvrage et 70 bénévoles.

Activité.

Elle accomplit toutes les tâches de la MOI pour son compte ou pour compte de tiers.

Fin 2007, elle gère 300 logements dont 230 en propriété propre et 70 en bail à long terme. Elle mobilise essentiellement des financements PLA I, des prêts de la CDC et les subventions du conseil général, peu d'aides des communes et EPCI. La Région intervient aussi. Elle vise 340 logements.

Les subventions de la FAP ont permis de minorer les apports en fonds propres. L'un des problèmes rencontrés est le **préfinancement et la trésorerie des opérations**.

Les publics.

Ce sont le plus souvent des personnes isolées, des personnes âgées, des ménages immigrés, sur proposition de la préfecture, des instances du PDALPD, des services sociaux.

Une famille un toit 44.

Organisation.

L'association intervient en milieu rural en Loire atlantique. Créée en 1995, l'association a des agréments pour la maîtrise d'ouvrage ANAH et PLA I, pour la sous location et l'ASLL, l'ALT, l'aide à la médiation locative, la gestion de résidences sociales. Elle adhère à la FAPIL. Elle a 16 salariés dont 1 pour la maîtrise d'ouvrage et 2 bénévoles.

Les activités.

Elle accomplit toutes les tâches de la MOI. Elle rachète des logements dans le cadre de ventes judiciaires ou de saisie avec maintien dans les lieux. Elle intervient auprès de propriétaires impécunieux en vue de la sortie de l'insalubrité. Elle intervient auprès de familles Roms et pour la sédentarisation des gens du voyage.

Elle gère 150 logements dont une majorité en maisons individuelles.

Elle mobilise essentiellement des financements ANAH et vise 25 logements supplémentaires.

Les subventions de l'ANAH sont optimisées et représentent environ un tiers du prix de revient des opérations. Les emprunts auprès des banques sont un soutien très important. Les communes ou EPCI aident peu, ce qui pose la question de l'apport en fonds propres.

Les subventions de la FAP ont permis de minorer les emprunts. Les principales difficultés concernent le montage financier et immobilier et le **préfinancement/trésorerie des opérations**.

Les publics.

Il s'agit beaucoup d'accédants à la propriété en difficulté, de propriétaires impécunieux et en insalubrité, d'isolés, de gens du voyage, de personnes âgées.

Les toits de l'espoir.

Organisation.

Les toits de l'espoir est une SARL qui fonctionne en SCOP. Elle fait partie du mouvement EMMAUS. Elle a été créée en 1996. Elle intervient essentiellement dans la région Nord. Elle comporte 13 salariés. Elle travaille avec les artisans du bâtiment de la région et fournit du travail à environ 70 salariés de ces entreprises. Son chiffre d'affaires est d'environ 500 000€ par an.

Activité.

La société prospecte des propriétaires privés et leur apporte une ingénierie pour la réhabilitation de leurs biens immobiliers lorsqu'ils sont vacants ou insalubres. Elle mobilise les financements de l' ANAH qui représentent entre 50 et 70% du prix de revient de l'opération.

Elle produit environ 150 logements pour des personnes en insertion chaque année.

**Annexe 5. Ventilation des PLAI financés en 2008 et
2009 , tous logements confondus, logements
ordinaires, structures collectives- *source : DGHUP
/DGALN***

ventilation de financements PLAI 2008-2009 (1)

Par région pour les organismes HLM(2) et les associations(3) - tous logements confondus

		2008	2009	Somme :
Alsace	Entreprises HLM	513	328	841
	Associations	265	2	267
Aquitaine	Entreprises HLM	740	988	1728
	Associations	22	24	46
Auvergne	Entreprises HLM	392	456	848
	Associations	12	2	14
Basse-Normandie	Entreprises HLM	184	243	427
	Associations	26	34	60
Bourgogne	Entreprises HLM	382	395	777
	Associations	8	1	9
Bretagne	Entreprises HLM	760	792	1552
	Associations	12	20	32
Centre	Entreprises HLM	321	378	699
	Associations	2	21	23
Champagne-Ardenne	Entreprises HLM	134	228	362
	Associations	20		20
Corse	Entreprises HLM	76	87	163
	Associations		30	30
Franche-Comté	Entreprises HLM	151	219	370
	Associations	2		2
Haute-Normandie	Entreprises HLM	390	416	806
	Associations	23	60	83
Ile-de-France	Entreprises HLM	4421	3885	8306
	Associations	705	740	1445
Languedoc-Roussillon	Entreprises HLM	826	802	1628
	Associations	64	106	170
Limousin	Entreprises HLM	72	82	154
	Associations	386	262	648
Lorraine	Entreprises HLM	386	262	648
	Associations	1	18	19
Midi-Pyrénées	Entreprises HLM	503	1215	1718
	Associations	7	37	44
Nord-Pas-de-Calais	Entreprises HLM	731	1259	1990
	Associations	59	35	94
Pays de la Loire	Entreprises HLM	718	894	1612
	Associations	52	18	70
Picardie	Entreprises HLM	344	490	834
	Associations	16		16
Poitou-Charentes	Entreprises HLM	291	400	691
	Associations		25	25
Provence-Alpes-Côte d'Azur	Entreprises HLM	837	1100	1937
	Associations	18	106	124
Rhône-Alpes	Entreprises HLM	1298	1900	3198
	Associations	262	103	365
Somme :		16046	18201	34247

(1) pour 2009 données provisoires au 23/12/2009, 2008 données actualisées au 23/12/2009

(2) OPH, ESH, SCP/SCIC, SEM, SACICAP

(3) Associations agréées

DHUP/PH4 infocentre Sisal 23/12/2009

ventilation de financements PLAI 2008-2009(1)

Par région pour les organismes HLM(2) et les associations(3) - logements ordinaires

		2008	2009	Somme :
Alsace	Entreprises HLM	147	285	432
	Associations	3	2	5
Aquitaine	Entreprises HLM	551	899	1450
	Associations		1	1
Auvergne	Entreprises HLM	327	401	728
	Associations		2	2
Basse-Normandie	Entreprises HLM	139	217	356
	Associations		34	34
Bourgogne	Entreprises HLM	367	395	762
	Associations	8	1	9
Bretagne	Entreprises HLM	592	768	1360
	Associations		8	8
Centre	Entreprises HLM	306	358	664
	Associations	2		2
Champagne-Ardenne	Entreprises HLM	114	192	306
Corse	Entreprises HLM	46	72	118
Franche-Comté	Entreprises HLM	122	161	283
Haute-Normandie	Entreprises HLM	168	234	402
	Associations	11	2	13
Ile-de-France	Entreprises HLM	1862	2245	4107
	Associations	54	55	109
Languedoc-Roussillon	Entreprises HLM	725	802	1527
	Associations	1		1
Limousin	Entreprises HLM	72	82	154
Lorraine	Entreprises HLM	235	218	453
	Associations	1		1
Midi-Pyrénées	Entreprises HLM	482	1099	1581
	Associations	1	26	27
Nord-Pas-de-Calais	Entreprises HLM	382	1003	1385
	Associations	14	11	25
Pays de la Loire	Entreprises HLM	465	701	1166
	Associations	10	8	18
Picardie	Entreprises HLM	222	259	481
	Associations	1		1
Poitou-Charentes	Entreprises HLM	230	285	515
	Associations		4	4
Provence-Alpes-Côte d'Azur	Entreprises HLM	688	986	1674
	Associations	7	5	12
Rhône-Alpes	Entreprises HLM	951	1364	2315
	Associations	77	34	111
Somme :		9383	13219	22602

(1) pour 2009 données provisoires au 23/12/2009, 2008 données actualisées au 23/12/2009

(2) OPH, ESH, SCP/SCIC, SEM, SACLAP

(3) Associations agréées

DHUP/PH4 infocentre Sisal 23/12/2009

ventilation de financements PLAI 2008-2009(1)

Par région pour les organismes HLM(2) et les associations(3) - structures collectives(4)

		2008	2009	Somme :
Alsace	Entreprises HLM	366	43	409
	Associations	262		262
Aquitaine	Entreprises HLM	189	89	278
	Associations	22	23	45
Auvergne	Entreprises HLM	65	55	120
	Associations	12		12
Basse-Normandie	Entreprises HLM	45	26	71
	Associations	26		26
Bourgogne	Entreprises HLM	15		15
Bretagne	Entreprises HLM	168	24	192
	Associations	12	12	24
Centre	Entreprises HLM	15	20	35
	Associations		21	21
Champagne-Ardenne	Entreprises HLM	20	36	56
	Associations	20		20
Corse	Entreprises HLM	30	15	45
	Associations		30	30
Franche-Comté	Entreprises HLM	29	58	87
	Associations	2		2
Haute-Normandie	Entreprises HLM	222	182	404
	Associations	12	58	70
Ile-de-France	Entreprises HLM	2559	1640	4199
	Associations	651	685	1336
Languedoc-Roussillon	Entreprises HLM	101		101
	Associations	63	106	169
Lorraine	Entreprises HLM	151	44	195
	Associations		18	18
Midi-Pyrénées	Entreprises HLM	21	116	137
	Associations	6	11	17
Nord-Pas-de-Calais	Entreprises HLM	349	256	605
	Associations	45	24	69
Pays de la Loire	Entreprises HLM	253	193	446
	Associations	42	10	52
Picardie	Entreprises HLM	122	231	353
	Associations	15		15
Poitou-Charentes	Entreprises HLM	61	115	176
	Associations		21	21
Provence-Alpes-Côte d'Azur	Entreprises HLM	149	114	263
	Associations	11	101	112
Rhône-Alpes	Entreprises HLM	347	536	883
	Associations	185	69	254
Somme :		6663	4982	11645

(1) pour 2009 données provisoires au 23/12/2009, 2008 données actualisées au 23/12/2009

(2) OPH, ESH, SCP/SCIC, SEM, SACICAP

(3) Associations agréées

(4) Résidence accueil, Autre logement foyer, Maison relais (pension de famille), Résidence Sociale, Hébergement

DHUP/PH4 infocentre Sisal 23/12/2009

Annexe 6. Analyse du coût et financement d'opérations de logements très sociaux

On trouvera ci-joint le coût et la répartition en pourcentage des différents financements d'une centaine d'opérations de logements très sociaux.

Les sigles utilisés sont les suivants :

- Surcharge ou (s) pour l'attribution d'une surcharge foncière
- CR pour conseil régional
- CG pour conseil général
- FAP pour Fondation Abbé Pierre
- CDC pour Caisse des dépôts et consignations
- la mention « autres » recouvre en particulier des subventions des Caisses d'allocations familiales

Les informations restituées sont celles fournies par les opérateurs

OPERATEUR 1 Achèvement 2010/2011 – Ile-de-France

<i>Lieu</i>	<i>Logts</i>	<i>Surface/ logement</i>	<i>PR/m2</i>	<i>Fds Pr.</i>	<i>DDE</i>	<i>CR</i>	<i>CG</i>	<i>Cm</i>	<i>1% Sub.</i>	<i>Prêts CDC</i>	<i>Prêts CIL</i>
92 Maison relais	16 T1	20m ² à 26 m ²	5300	30 %	22 %	11 %	20 %			11 % (à 3,3)	5 %
78 Réhab.	4T1	24m ² à 26 m ²	3600	23 %	30 %	16 %		17 %		15 %	
94	2T1	32m ²	4000	22 %	28 %	17 %	6 %	21 %		5 %	
92	6T1	34m ²	3300	44 %	11 %	15 %	6 %	8 %		15 %	
92 R	1T1	39m ²	2100	31 %	28 %	22 %				18 %	
94 2007	1T1	44m ²	4400	22 %	24 %	16 %	4 %	16 %		17 %	
78	7T2 7T4	37m ² à 42m ²	3700	27 %	28 %	16 %		6 %	10 %	13 %	

<i>Lieu</i>	<i>Logts</i>	<i>Surface/ logement</i>	<i>PR/m2</i>	<i>Fds Pr.</i>	<i>DDE</i>	<i>CR</i>	<i>CG</i>	<i>Cm</i>	<i>1% Sub.</i>	<i>Prêts CDC</i>	<i>Prêts CIL</i>
78	6T2	36m ²	4100	52 %	22 %	14 %	4 %			7 %	
78	7T2	37m ²	3700	27 %	28 %	16 %		6 %	10 %	13 %	
93	5T2	38m ²	4600	32 %	21 %	15 %	2 %	7 %	7	16 % (2,8 %)	
94 2008	1T2	38m ²	3700	16 %	29 %	19 %	6 %	16 %		14 %	
94	2T2	38m ²	4000	22 %	28 %	17 %	6 %	21 %		5 %	
92	2T2	40m ²	5300	33 %	16 %	11 %	18 %		8 %	13 %	
78	7T2	41m ²	3700	27 %	28 %	16 %		6 %	10 %	13 %	
94	1T2	44m ²	3800	32 %	28 %	14 %	5 %	4 %		16 %	
94	1T2	44m ²	3900	21 %	29 %	14 %	5 %	18 %		13 %	
92	1T2	45m ²	4500	10 %	24 %	13 %	37 %	5 %		10 %	
92	6T2	48m ²	3300	44 %	11 %	15 %	6 %	8 %		15 %	
92	2T2	52m ²	5300	33 %	16 %	11 %	18 %		8 %	13 %	
94	1T3	40m ²	4300	31 %	25 %	16 %	5 %	16 %		7 %	

<i>Lieu</i>	<i>Logts</i>	<i>Surface/ logement</i>	<i>PR/m2</i>	<i>Fds Pr.</i>	<i>DDE</i>	<i>CR</i>	<i>CG</i>	<i>Cm</i>	<i>1% Sub.</i>	<i>Prêts CDC</i>	<i>Prêts CIL</i>
95	2T3	52m ²	4200	30 %	28 %	15 %	4 %	2 %	9 %	12 %	
78	6T3 6T4 6T5	53m ²	4100	52 %	22 %	14 %		4 %		7 %	
93	5T3 5T4	54m ²	4600	32 %	21 %	18 %	2 %	7 %	7 %	16 %	
94 2007	1T3	55m ²	3300	26 %	30 %	22 %	4 %			17 %	
91 2009	4T3	58m ² à 78m ²	3800	28 %	24 %	14 %	20 %	7 %		7 %	
94	2T3	65m ²	3400	32 %	29 %	16 %	4 %	3 %		15 %	
95	2T4	76m ²	4200	30 %	28 %	15 %	4 %	2 %	9 %	12%	
95 2009	1T5	86m ²	2800	35 %	25 %	20 %	6 %			14 %	

OPERATEUR 2 Ile-de-France

<i>Logements</i>	<i>PR/Logement</i>	<i>PR/m2</i>	<i>Fds propres</i>	<i>Etat</i>	<i>Autres sub.</i>	<i>Emprunts</i>
			%	%	%	%
7 logements acquisition	53.000		10	35	14	41
3 logements acquisition	140 000		0,2	27	34	39
11 logements acquisition	197 000		1	29	42	28
11 logements neufs	193 000		0	15	20	65
4 logements bail réhabilitation	44 000		0	31	46	23
1 logement bail	51 000		0	35	20	45

<i>Logements</i>	<i>PR/Logement</i>	<i>PR/m2</i>	<i>Fds propres</i>	<i>Etat</i>	<i>Autres sub.</i>	<i>Emprunts</i>
			%	%	%	%
réhabilitation						
6 logement bail réhabilitation	240 000		0,2	16	17	67
12 logements bail réhabilitation	140 000		4	29	27	40
14 logements acquisitions%	200 000%		10%	21%	34%	35
7 logements bail réhabilitation	38 000		0	33	25	42
52 logements bail réhabilitation	75 000		0	29	50	21
1 logement	67 000		0	33	34	33

<i>Logements</i>	<i>PR/Logement</i>	<i>PR/m2</i>	<i>Fds propres</i>	<i>Etat</i>	<i>Autres sub.</i>	<i>Emprunts</i>
			%	%	%	%
5 logements acquisitions	155 000		1	33	23	44
1 logement acquisition	235 000		0		100	
10 logements acquisitions	200 000		0	33	24	43
2 logements bail réhabilitation	95 000		0	38	38	24
4 logements bail à réhabilitation	185 000		0	32	44	24
27 logements	245 000		5	20	37	38

<i>Logements</i>	<i>PR/Logement</i>	<i>PR/m2</i>	<i>Fds propres</i> %	<i>Etat</i> %	<i>Autres sub.</i> %	<i>Emprunts</i> %
bail à réhabilitation						

OPERATEUR 3 (entre parenthèses le financement des PLAi) – Ile de France

<i>Logements</i>	<i>PR/m2</i>	<i>Etat</i> %	<i>CG</i> %	<i>CR</i> %	<i>CL EPCI</i> %	<i>CDC</i> %	<i>1% (sub. et prêts)</i> %	<i>Fds propres</i> %	<i>Autres</i> %
24 logements 20 PLUS 4 PLAi surcharge	2860	9 (17)	3 (id)	8 (29)	7 (id)	65 (36)	5 (id)	3 (id)	
19 logements 16 PLUS 3 PLAi	2700	5 (13)	3 (id)	9 (23)		74 (53)	9 (id)		
24 logements 19 PLUS 5 PLAi	2600	5 (10)	3 (id)	9 (21)		74 (59)	9 (7)		
8 logements 6 PLUS	2900	9	2	10	4	58	10	6	

<i>Logements</i>	<i>PR/m2</i>	<i>Etat</i> %	<i>CG</i> %	<i>CR</i> %	<i>CL</i> <i>EPCI</i> %	<i>CDC</i> %	<i>1%</i> <i>(sub. et</i> <i>prêts)</i> %	<i>Fds</i> <i>propres</i> %	<i>Autres</i> %
2 PLAi surcharge		(19)	(6)	(13)	(5)	(38)	(11)	(8)	
14 logement 6PLUS 5 PLAi 3PLS	5200	24		9	30	19	2	16	
56 logements 30 PLUS 13 PLAi 13 PLS	4700	26			35	33	6		
15 logements 13 PLUS 2 PLAi	2140	4 (12)		1 (10)		51 (id)	13 (27)	31 (0)	

<i>Logements</i>	<i>PR/m2</i>	<i>Etat</i> %	<i>CG</i> %	<i>CR</i> %	<i>CL</i> <i>EPCI</i> %	<i>CDC</i> %	<i>1%</i> <i>(sub. et</i> <i>prêts)</i> %	<i>Fds</i> <i>propres</i> %	<i>Autres</i> %
80 logements 72 PLUS 8 PLAi surcharge	3180	6 (8)	2 (1)	7 (12)	4 (3)	46 (29)	12 (17)	23 (29)	
31 logements 27 PLUS 4 PLAi surcharge	4000	6 (3)	4 (1)	6 (5)	17 (38)	45 (20)		13 (29)	10 (4)

OPERATEUR 4 Province

<i>Logements</i>	<i>PR/m2</i>	<i>CL EPC1</i>	<i>ANAH</i>	<i>FAP autres sub. privées</i>	<i>CDC</i>	<i>Fonds propres</i>	<i>CR</i>	<i>CG</i>	<i>PLAi Etat</i>	<i>1%</i>	<i>ANRU</i>
		<i>%</i>	<i>%</i>	<i>%</i>	<i>%</i>	<i>%</i>	<i>%</i>	<i>%</i>	<i>%</i>	<i>%</i>	<i>%</i>
11 logements 4T2 1T3 1T4 5T5	1400	0,2	40	5	54	0,2					
Maison relais 12 logements T1 etT1bis	2400	22		4	35		15	0,2	22		
19 logements 4T2 4T3 11T4 - insertion par économique	2100	12		58	7	15	1				12

<i>Logements</i>	<i>PR/m2</i>	<i>CL EPC1 %</i>	<i>ANAH %</i>	<i>FAP autres sub. privées %</i>	<i>CDC %</i>	<i>Fonds propres %</i>	<i>CR %</i>	<i>CG %</i>	<i>PLAi Etat %</i>	<i>1% %</i>	<i>ANRU %</i>
- restructuration urbaine											
Réhabilitation sans acquisition 2T2 8T3	1100	3	47		50						
1 logement 1T7	1100	9	58		23				9		
2 logements 1T2 1T6	2300	18		5	38	13			26		
3 logements 2T4 1T5 bail à réhab.		6	29	7	48	0				10	

<i>Logements</i>	<i>PR/m2</i>	<i>CL EPC1</i>	<i>ANAH</i>	<i>FAP autres sub. privées</i>	<i>CDC</i>	<i>Fonds propres</i>	<i>CR</i>	<i>CG</i>	<i>PLAi Etat</i>	<i>1%</i>	<i>ANRU</i>
		%	%	%	%	%	%	%	%	%	%
1 logement	1400		26	10	8						56
6 logements	2700	29		1	4		17	15	13	21	
5 logements	1370	8	36	4	41	2			9		
2 logements 1T3 1T5	1370	8		9	58				25		
1 logement	5100				60	6			22	13	
1 logement (achat 1 € symbolique)	1100			3	48		7	4	19	10	
3 logements	1715				73				27		
23 logements dont 3 pour handicapés	50000 € par logement	4	79		17						

OPERATEUR 5 Paris Zone 1bis - COPROPRIÉTÉS

<i>Logements</i>	<i>PR/m2</i>	<i>Etat</i>	<i>CR</i>	<i>Commune</i>	<i>CDC</i>	<i>1%</i>	<i>Fonds propres</i>	<i>FAP</i>	<i>ANAH</i>	<i>Autres</i>
		%	%	%	%	%	%	%		%
1 Copro	5300	35 %	14 %	5 %	<1 %	17 %	27 %			
1 Copro	3800	44 %	21 %	18 %	<1 %		12 %	4 %		
6 Copro	1100					29 %	6 %		65 %	
1 Copro	5700	8 %	13 %	44 %	<1 %	13 %	22 %			
1	7000	20 %	10 %		9 %		24 %			37%

<i>Logements</i>	<i>PR/m2</i>	<i>Etat</i>	<i>CR</i>	<i>Commune</i>	<i>CDC</i>	<i>1%</i>	<i>Fonds propres</i>	<i>FAP</i>	<i>ANAH</i>	<i>Autres</i>
		%	%	%	%	%	%	%	%	%
Copro										

OPERATEURS 6 Ile-de-France

<i>Nombre de Logements</i>	<i>PR/m2</i>	<i>Sub. Etat</i>	<i>ANAH</i>	<i>CR</i>	<i>CG</i>	<i>Communes EPCI</i>	<i>FAP et Autres</i>	<i>CDC</i>	<i>1% logement</i>	<i>Fonds propres</i>	<i>Autres</i>
		%	%	%	%	%	%	%	%	%	%
12 logements surcharge	2400	13		20	20	3	5	<1	19	18	2
6 logements surcharge	1700	19		27	24			<1	18	10	2
2 logements	1500	35		28		24		<1		12	
4 logements	1900	18		16	15			<1	32	16	2
1 logement surcharge	4000	26		16	7	13	10	<1	12	16	
1 logement surcharge	3900	30		11	17	7		<1	9	21	5
1 logement	2200	27		20	23			<1	20	9	

<i>Nombre de Logements</i>	<i>PR/m2</i>	<i>Sub. Etat</i>	<i>ANAH</i>	<i>CR</i>	<i>CG</i>	<i>Communes EPCI</i>	<i>FAP et Autres</i>	<i>CDC</i>	<i>1% logement</i>	<i>Fonds propres</i>	<i>Autres</i>
		%	%	%	%	%	%	%	%	%	%
1 logement surcharge	3300	29		16	6	2	10	<1	21	15	
1 logement surcharge	6400	15		11	8	34		<1	10	22	
1 logement	750		50			25	5			20	
1 logement	2000	33				39		<1		28	
6 logements	1200		65						30	5	
1 logement surcharge	4300	30		17		20	14	10		10	
1 logement surcharge	2900	32		24	6	10	5	<1	12	10	
2 logements surcharge	2500	28		20	20			<1	18	14	

<i>Nombre de Logements</i>	<i>PR/m2</i>	<i>Sub. Etat</i>	<i>ANAH</i>	<i>CR</i>	<i>CG</i>	<i>Communes EPCI</i>	<i>FAP et Autres</i>	<i>CDC</i>	<i>1% logement</i>	<i>Fonds propres</i>	<i>Autres</i>
		%	%	%	%	%	%	%	%	%	%
3 logements	1000	30		25	21	18		<1		4	
1 logement	2000	24		17	26			<1	23	9	1
1 logement	3500	43		20		17	5	1		13	
4 logements	3070	33		18	6			1	26	17	
2 logements	1520		40	29	12	8		9		2	
4 logements	630	25		30	26			1	17	1	
5 logements	4000	24		14	5	18		1	21	17	
2 logements	4100	37		13		7		1	22	21	
1 logement	5600	51		13						19	18
1 logement surcharge	4000	22		14	36	7		1	6	14	
1 logement	900		63		10					27	

<i>Nombre de Logements</i>	<i>PR/m2</i>	<i>Sub. Etat</i>	<i>ANAH</i>	<i>CR</i>	<i>CG</i>	<i>Communes EPCI</i>	<i>FAP et Autres</i>	<i>CDC</i>	<i>1% logement</i>	<i>Fonds propres</i>	<i>Autres</i>
		%	%	%	%	%	%	%	%	%	%
1 logement surcharge	3400	29		16		6		1	24	26	
1 logement	960		50		10	20				20	
1 logement surcharge	5300	19		13	38	7	5	1	11	6	
1 logement surcharge	4000	25		13	4	14		13		13	18
1 logement	3900		27							73	
2 logements surcharge	3700	25		20	4	6		1	27	18	
1 logement	1400	58		29				1	6	6	
5 logements	2000		35	27	27				4	7	

<i>Nombre de Logements</i>	<i>PR/m2</i>	<i>Sub. Etat</i>	<i>ANAH</i>	<i>CR</i>	<i>CG</i>	<i>Communes EPCI</i>	<i>FAP et Autres</i>	<i>CDC</i>	<i>1% logement</i>	<i>Fonds propres</i>	<i>Autres</i>
		%	%	%	%	%	%	%	%	%	%
1 logement surcharge	5900	18		9	40	8		1	10	15	
1 logement	5800	58		12				1	3	26	
1 logement surcharge	4400	23		12		8		1	18	36	
1 logement surcharge	4450	22		12		14		1	20	31	
1 logement	5300	10		13	47	6	5	1	13	5	
1 logement	1800	59		28				1		11	
1 logement	4300	22		17		35		1	10	14	
1 logement	5600	8		12		7	53	1	8	11	
1 logement	900		46		15	33				7	
1 logement	4400	25		12	5			10		20	26

<i>Nombre de Logements</i>	<i>PR/m2</i>	<i>Sub. Etat</i>	<i>ANAH</i>	<i>CR</i>	<i>CG</i>	<i>Communes EPCI</i>	<i>FAP et Autres</i>	<i>CDC</i>	<i>1% logement</i>	<i>Fonds propres</i>	<i>Autres</i>
		%	%	%	%	%	%	%	%	%	%
surcharge											
1 logement	5300	53			29			1		17	
1 logement surcharge	5000	35		10		18		1	15	21	
1 logement surcharge	2800	35		20		5		1	24	15	
1 logement surcharge	5500	15		11	39	8		1	16	11	

Annexe 7. FINANTOIT, Outil de garantie et de la MOI

FINANTOIT.

La société coopérative d'intérêt collectif (SCIC) FINANTOIT a été créée en 2006. En 2008, elle a collecté 2Mons € d'épargne salariale solidaire, rémunérée à 80% du taux du livret A.

Le surplus de rémunération effective de l'épargne collectée permet de constituer un fonds destiné à apporter une garantie à des opérations menées par des organismes agréés pratiquant la maîtrise d'ouvrage pour le logement des personnes défavorisées.

Ces organismes ont souvent une difficulté à obtenir des préfinancements et à saisir les opportunités car ils ont faible surface financière et ne bénéficient pas des meilleurs taux d'intérêt. Ils ont besoin d'un préfinancement de leurs opérations et c'est là que FINANTOIT intervient. Les préfinancements sont accordés par le Crédit coopératif à un taux égal à celui du livret A majoré de 0,85% et sous forme de découvert. Leur montant est plafonné à 100 000€ par opération sur 18 mois et à 160 000€ par opérateur.

FINANTOIT a été constituée avec le concours de la FAPIL, de la FN PACT, de la Fondation Abbé Pierre, de la SCIC Habitats solidaires, de SNL Union et du Crédit coopératif.

En 2008, 14 opérations ont été présentées par 13 opérateurs et 11 garanties ont été accordées pour un montant moyen de 100 000€ pour une durée d'environ un an, permettant la création ou la rénovation d'une trentaine de logements. En 2009, FINANTOIT visait 70 opérations nouvelles nécessitant une collecte de fonds de 8Mons€. A cinq ans, l'objectif est d'atteindre 400 logements par an. Les bénéficiaires potentiels de la garantie identifiés aujourd'hui sont près d'une quarantaine.

Annexe 8. Cahier des charges de consultation de la communauté houdanaise



PROJET

COMMUNAUTE DE COMMUNES
DU PAYS HOUDANAIS
ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER
DES YVELINES

PRODUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX EN
PAYS HOUDANAIS :
BAZAINVILLE
CONDE SUR VESGRE
DAMMARTIN EN SERVE
HOUDAN

DOSSIER D'INFORMATION POUR LA CONSULTATION DES BAILLEURS

1 - PRESENTATION GENERALE DE LA CCPH ET DE L'EPFY

2 - OBJECTIFS DE LA CONSULTATION

3 - PRESENTATION DES DIFFERENTS SECTEURS DE PROJETS

4 - DEROULEMENT DE LA CONSULTATION DES OPERATEURS

a. La Communauté de Communes du Pays Houdanais (CCPH)

La Communauté de Communes du Pays Houdanais (CCPH) est une structure de coopération intercommunale qui compte depuis le 1er janvier 2010, trente quatre communes membres, après l'adhésion de deux nouvelles communes (Orgerus et Le Tartre Gaudran). Située aux portes de la région Ile-de-France, à l'ouest du département des Yvelines avec 29 communes, et au nord-est du département de l'Eure-et-Loir avec 5 communes, la CCPH s'étend sur une superficie de près de 214 km² et sa population dépasse 26 200 habitants.

Les accès routiers privilégiés se font d'ouest en est par la Route Nationale 12, voie express reliant Versailles à Dreux, et du nord au sud par la Départementale 983, reliant Mantes-la-Jolie à Maintenon.

Deux gares ferroviaires sont présentes également sur le territoire intercommunal, l'une à Houdan et l'autre à Tacoignières-Richebourg, toutes les deux situées sur la ligne reliant Dreux à Paris-Montparnasse via Versailles-Chantiers, en moins d'une heure, bénéficiant de la mise en place d'une desserte par cadencement depuis décembre 2008.

Au titre de ses diverses compétences, notamment celle concernant l'aménagement de l'espace, le développement économique et l'équilibre social de l'habitat, elle s'est engagée dans un projet de développement territorial.

La CCPH est dotée d'une compétence en matière de logement qui permet la mise en œuvre d'une politique communautaire cohérente et solidaire. Elle recouvre notamment les domaines et actions suivantes :

- Mise en œuvre de la politique communautaire définie dans le cadre du programme local de l'habitat (PLH) approuvé par la CCPH en avril 2009,
- Soutien à la réalisation de tout nouveau logement social créé sur le territoire communautaire,
- Participation financière ou technique à la réalisation d'opérations comportant au moins 10 logements dont 20 % de logements aidés (liés à des conditions de ressources),
- Octroi de garanties d'emprunts pour les nouveaux logements sociaux.

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la CCPH définit les priorités en termes de développement de logements en pays houdanais sur 6 ans.

Les objectifs poursuivis consistent à produire ... logements par an (... sur 6 ans : 2009 - 2014) dont ... % en locatif social (...logements). La répartition de ces objectifs de logements vise à conforter le poids du pôle central constitué des communes de Houdan-Maulette, puis des pôles en dynamique de projet et également des autres pôles secondaires (communes de plus de 1000 habitants).

	Consommation foncière en ha	Nb de logts envisagés	en densité moyenne
<i>Houdan Maulette</i>	15	437	29/30 logts/ha
<i>Pôles en dynamique de projet</i>	8	176	22 logts/ha
<i>Autres pôles de plus de 1 000 habitants</i>	3	36	12 logts/ha
<i>Autres communes</i>	6	57	9 logts/ha
Total	32	706	22 logts/ha

5 pôles dynamiques de projet : Orvilliers, Dammartin-en-Serve, Mondreville, Condé-sur-Vesgre, Richebourg.

Autres pôles de plus de 1000 habitants : Septeuil, Longnes, Bazainville, Boutigny-Prouais, Tacoignières.

b. l'Etablissement Public Foncier des Yvelines EPFY

L'Etablissement Public Foncier des Yvelines (EPFY) est un établissement public de l'Etat, à caractère industriel et commercial créé par décret du 13 septembre 2006, en application des articles L.321.1 et suivants du code de l'urbanisme.

L'EPFY a été sollicité par différentes communes de la CCPH pour contribuer à la réalisation de programmes de logements diversifiés. Ces différents partenariats se sont traduits par des conventions.

Les communes concernées sont Condé-sur-Vesgre, Dammartin-en-Serve et Houdan.

A ce jour, et pour chacune de ces communes, l'EPFY est propriétaire de terrains dont les projets de logements sont prêts à être engagés, comprenant une part en locatif social.

La CCPH et l'EPFY partagent l'objectif de produire du logement et du logement locatif social en particulier pour répondre aux besoins de la population.

2 – OBJECTIFS DE LA CONSULTATION

Le présent dossier d'information a pour objectif de présenter différents projets de logements comprenant tout ou partie de logements locatifs sociaux.

Il s'agit pour la CCPH et les différentes communes concernées de choisir un bailleur social qui sera l'opérateur associé aux différents projets visés mais qui aura vocation également à être l'opérateur référent pour tous les autres projets de logements sociaux envisagés à l'échelle intercommunale.

Le choix du bailleur se fera sur la base d'une audition. La CCPH, les communes et l'EPFY pourront le cas échéant solliciter des éléments complémentaires à la suite des auditions.

3 – PRESENTATION DES SITES A PROJETS DE LOGEMENTS

Les sites à projets identifiés dans le présent dossier d'information sont situés sur les communes de Bazainville, Condé-sur-Vesgre, Dammartin-en-Serve et Houdan.

TABLEAU RECAPITULATIF DES OPERATIONS

Commune	Projet	Programme				Échéance consultation promoteurs	Dépôt de Permis de Construire	Montage Opérationnel ILS- VEFA ou MO
		ILS	Pass Foncier	Libre	TOTAL			
Bazainville	bœuf couronné	10	0	0	10			MO
Condé-sur- Vesgre	rohard	6	16	26	48			MO ou VEFA
Dammartin- en-Serve	gelés	15	5	25	45			MO ou VEFA
Houdan	impasse Saint Jean	25	0	0	25			MO
Houdan	Champagne	30	0	40	70			MO ou VEFA
Houdan	prévauté	15	20	55	90			MO ou VEFA
	TOTAL	101	41	146	288			

a. Bazainville

Commune de plus de 1 300 habitants, référencée comme pôle secondaire dans le PLH, Bazainville est située à 8 kilomètres à l'est de Houdan desservi par la RN12.

Eléments de programme

La commune est propriétaire d'un terrain de ... m² situé impasse du Bœuf Couronné, sur lequel est envisagée la réalisation d'une dizaine de logements locatifs sociaux.

A compléter par :

Les règles d'urbanisme en vigueur sur le site et sa capacité en termes de constructibilité

La desserte VRD

Typologie prévisionnelle des logements

Les documents disponibles (plan topographique, étude géotechnique et d'analyse de sols...)

b. Condé-sur-Vesgre

Commune de plus de 1000 habitants, référencée comme pôle en dynamique de projet dans le PLH, Condé-sur-Vesgre est située à 9 kilomètres au sud-est de Houdan, sur la RD983 entre Maulette et Nogent-le-Roi (28).

La commune de Condé-sur-Vesgre et l'EPFY ont convenu d'un partenariat traduit dans une convention de veille foncière en vigueur depuis le 26 juillet 2007, et qui a notamment comme périmètre d'intervention le secteur du Rohard à l'arrière de la mairie.

A ce jour, l'EPFY est propriétaire pour le compte de la commune d'un îlot foncier de près de 33.000 m² bordé par la rue du vieux village au nord, la rue du Vivier à l'est et la rue de la vallée Guérin au sud.

Eléments de programme

Le projet arrêté par la commune consiste à réaliser 48 logements dont 6 logements locatifs sociaux, dont le positionnement sur le site est déjà arrêté, à l'arrière de la mairie et au sud du nouveau groupe scolaire.

Les documents disponibles sont :

- un plan topographique et parcellaire,
- une étude géotechnique et d'analyse de sols,
- les études urbaine et de programmation réalisées par le cabinet Lyon-Caen - Girard.

A compléter par :

Les règles d'urbanisme en vigueur sur le site et sa capacité en termes de constructibilité

La desserte VRD

Typologie prévisionnelle des logements

c. Dammartin-en-Serve

Commune de près de 1000 habitants, référencée comme pôle dynamique de projet dans le PLH, Dammartin-en-Serve est située à mi-chemin entre Mantes-la-Jolie au nord et Houdan au sud.

La commune de Dammartin-en-Serve et l'EPFY ont convenu d'un partenariat traduit dans une convention de maîtrise foncière en vigueur depuis le 10 janvier 2008, qui a comme périmètre d'intervention le site des Gelés, à l'est du centre-bourg attenant.

A ce jour, l'EPFY est propriétaire pour le compte de la commune d'un îlot foncier de plus de 20.000 m² bordé au sud par la rue de la Vaucouleurs au sud, destiné à accueillir les futures constructions.

D'ici fin 2010, l'EPFY sera également propriétaire d'une assiette foncière de plus de 8000 m² qui aurait vocation à accueillir des équipements liés à l'opération de logements (bassin de rétention des eaux de pluie).

Éléments de programme

Le projet arrêté par la commune consiste à réaliser une quarantaine de logements dont la moitié à caractère social, se répartissant entre le locatif et l'accession

Les documents disponibles sont :

- un plan topographique et parcellaire,
- une étude géotechnique et d'analyse de sols,
- les études urbaine et de programmation réalisées par le cabinet Lyon-Caen - Girard.

A compléter par :

Les règles d'urbanisme en vigueur sur le site et sa capacité en termes de constructibilité

La desserte VRD

Typologie prévisionnelle des logements

d. Houdan

Commune de plus de 3100 habitants, chef-lieu de canton et référencée comme pôle central dans le PLH avec Maulette, Houdan est desservie par la RN 12 et dispose d'une gare ferroviaire.

La commune de Houdan et l'EPFY ont convenu d'un partenariat traduit dans une convention de veille et de maîtrise foncière, en vigueur depuis le 3 septembre 2008, qui a différents périmètres d'intervention, dont un situé route de Champagne sur lequel est envisagé un des deux projets de logements concernés par cette consultation.

Projet 1 – impasse Saint Jean

L'EPFY est propriétaire pour le compte de la commune d'un terrain situé impasse Saint Jean pour une superficie de 2365 m² acquis en janvier 2009.

Eléments de programme

Sur le terrain acquis par l'EPFY, il est envisagé un programme d'une vingtaine de logements locatifs sociaux environ.

A compléter par :

Les règles d'urbanisme en vigueur sur le site et sa capacité en termes de constructibilité

La desserte VRD

Typologie prévisionnelle des logements

Les documents disponibles (plan topographique, étude géotechnique et d'analyse de sols...)

- Projet 2 – route de Champagne

L'EPFY est propriétaire pour le compte de la commune d'un terrain situé route de Champagne pour une superficie d'1,2 Hectare, acquis en mai 2008

Eléments de programme

Le projet envisagé par la commune comprend 90 logements environ dont une trentaine en locatif social.

Les documents disponibles sont :

- un plan topographique et parcellaire,
- une étude géotechnique et d'analyse de sols.

A compléter par :

Les règles d'urbanisme en vigueur sur le site et sa capacité en termes de constructibilité

La desserte VRD

Typologie prévisionnelle des logements

Projet 3 – ZA de la Prévauté

L'autre projet de logements porte sur du foncier situé dans la ZA de la Prévauté et qui appartient à la commune.

Voir avec la commune pour le plan de situation du site – photos.

Eléments de programme

Le projet envisagé se situe sur une emprise de 2,5 Hectares environ et comprend ... logements dont ... en locatif social.

A compléter par :

Les règles d'urbanisme en vigueur sur le site et sa capacité en termes de constructibilité

La desserte VRD

Typologie prévisionnelle des logements

Les documents disponibles (plan topographique, étude géotechnique et d'analyse de sols...)

4 - DEROULEMENT DES AUDITIONS DES OPERATEURS

La consultation des opérateurs ne répond à aucune procédure formalisée de type marché public.

4.1 –Principes et déroulement des auditions

1^{ère} Etape

La procédure relative aux auditions vise, dans un premier temps à sélectionner et à retenir un bailleur qui sera l'opérateur associé aux différents projets visés ci-dessus.

A ce titre, les thèmes qui devront être abordés lors des auditions figurent dans le paragraphe 4.2 ci-dessous.

La charge foncière sera abordée lors des auditions, afin de s'assurer de la compatibilité du prix de revient du foncier acquis par l'EPFY, mais elle ne sera pas déterminante dans le choix du bailleur.

Le bailleur retenu sera choisi par la CCPH et les communes concernées, avec le concours de l'EPFY.

La CCPH, les communes concernées et l'EPFY détermineront la charge foncière correspondante ou le prix de vente par m² en VEFA pour la part relative aux logements locatifs sociaux sur chacune des opérations.

2^{ème} Etape

Dans un deuxième temps, le bailleur sera associé si nécessaire, au choix des opérateurs privés pour chacune des opérations visées. Lors du montage opérationnel, la charge foncière ou le prix de vente en VEFA sera précisé pour le logement locatif social.

Les opérateurs privés seront retenus sur la base d'une esquisse urbaine au regard d'une grille multicritères relative notamment à la satisfaction du programme de construction, à ses qualités urbaines et architecturales, au plafonnement des prix de sortie (logements abordables).

3^{ème} Etape

Dans un troisième temps, le groupement – bailleur, opérateur privé - mettra au point le projet sous tous ses aspects (urbain, architectural, paysager, environnemental, administratif, technique et financier) dans la perspective de la cession foncière par l'EPFY à l'issue de l'obtention d'un permis de construire.

A des degrés divers cette troisième phase pourra faire l'objet d'une concertation avec le public, notamment avec les riverains de l'opération, selon des modalités à préciser par la commune le moment venu.

4.2 – Thèmes à traiter par les bailleurs lors des auditions

1/Gestion du patrimoine du bailleur

Plan stratégique du patrimoine. Elaboration du contrat d'utilité sociale.

Localisation du patrimoine et nombre de logements du bailleur

Nombre de logements par gestionnaire de proximité (concierge, gardien, correspondant...)

Actions de proximité. Quel personnel présent sur les groupes ?

Entretien du patrimoine

2/ Mode opératoire

Nombre de logements minimum par opération – mutualisation possible avec plusieurs sites

Mode de réalisation privilégié (VEFA ou MO) pour chacun des sites et projets

Si VEFA - cahier des charges et niveau d'exigences du bailleur

3/ Financement et attribution des logements

Typologie de logements proposée (taille des logements) en fonction de la structure des ménages et des financements

Répartition des logements par opération selon leurs financements (PLAI, PLUS, PLS)

Garantie des emprunts sollicitée auprès des collectivités

Politique patrimoniale de fonds propres par opération

Mobilisation éventuelle de la surcharge foncière auprès de la collectivité. Dans quelle proportion ?

Charge foncière et/ou prix de vente par m² en VEFA admissible sur les différentes opérations.

Répartition des droits d'attribution (commune, action logement – collecteur 1%, préfecture)

Comités interprofessionnels du logement (CIL) sollicités

4/ Qualité urbaine, architecturale et environnementale

Références récentes d'opérations à proximité et/ou comparables

Mode de désignation architecturale

Aspect environnemental :

Démarche HQE

Label Qualitel (Habitat et Environnement – THPE - BBC)

Si MO assurée par le bailleur :

Intégration urbaine du projet

Pratiques de développement durable

5/- Perception du marché par les bailleurs

Vision du bailleur concernant le pays Houdanais sur la production de logements (accession libre, accession sociale et locatif social).

4.3 Calendrier prévisionnel des opérations

Les principales phases jusqu'à la réalisation des travaux sont les suivantes :

- Audition et sélection du bailleur social..... avril/ mai 2010
- Audition et sélection des opérateurs privés le cas échéant..... juin/ juillet 2010
- Remise des avants projets par les opérateurs privés..... octobre 2010
- Présentation des projets et auditions des opérateurs..... novembre 2010
- Choix des opérateurs retenus..... décembre 2010

Annexe 9. Proposition de l'Etablissement public foncier des Yvelines

Rôles d'un Etablissement Public Foncier dans la réalisation de logements locatifs sociaux en diffus

Contexte

On constate aujourd'hui que les communes rencontrent de grandes difficultés pour réaliser du logement locatif social en diffus et plus particulièrement en milieu péri urbain et rural.

Ceci tient notamment aux problèmes rencontrés par les bailleurs sociaux pour équilibrer ces opérations. En effet, le prix foncier admissible pour équilibrer ces opérations est faible du fait d'un classement de ces communes en « zone 2 » où les subventions de l'Etat sont moindres.

Par ailleurs, la faible taille des opérations ne permet pas le plus souvent de réaliser des opérations mixtes : libres-sociales, pour permettre une péréquation des coûts en faveur du logement locatif social. D'autre part, la complexité de gestion du patrimoine par le bailleur du fait d'un émiettement du parc est un handicap.

La réalisation de logement locatifs sociaux en diffus se fait le plus souvent par la réhabilitation de bâtiments sans transformation foncière (acquisition/amélioration).

Afin de disposer du foncier nécessaire à l'endroit désiré, au moment voulu et à un prix compatible avec l'équilibre financier des opérations de logements locatifs sociaux, il est indispensable de développer des stratégies foncières communales et intercommunales anticipatrices.

Les collectivités disposent rarement de cette stratégie (absence d'anticipation dans les projet de développement du territoire communal et/ou intercommunal, absence de droit de préemption urbain...).

Rôles et interventions d'un établissement public foncier (EPF)

L'intervention d'un EPF s'inscrit dans le cadre d'un partenariat qui se traduit par la signature d'une convention entre l'établissement et la collectivité, formalisation préalable à une intervention opérationnelle.

Un EPF peut accompagner les collectivités publiques afin de produire notamment du foncier pour réaliser du logement locatif social en diffus.

Par ailleurs, en amont de cette maîtrise du foncier, l'EPF pourra conseiller la collectivité dans la définition de son besoin et l'aider à mettre en place une stratégie foncière adaptée.

Pour ce faire l'EPF peut assister la collectivité dans la réalisation d'études :

- de référentiel foncier permettant l'identification de périmètres de projet ;
- urbaines et de faisabilités afin de définir la programmation et les conditions d'acquisition du foncier dans le respect de l'équilibre économique de la future opération de logements .

Le projet de logements devra intégrer **les conditions d'intervention de l'EPF** défini dans son Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) notamment en termes de développement durable (mixité, densité, localisation,...). Une fois le projet arrêté par la collectivité, l'EPF pourra acquérir le foncier soit par voie amiable, soit par exercice du droit de préemption ou par expropriation.

En cas d'acquisition par voie amiable, celle-ci se fera sans conditions suspensives.

Pendant la durée de portage des biens acquis, l'établissement pourra procéder à la **réalisation de travaux de remise en état des sols** (démolition, dépollution) afin de remettre un **foncier prêt à l'emploi**.

Au terme de la durée de portage défini dans le cadre conventionnel, la collectivité s'engage à racheter le patrimoine acquis, au **prix de revient** supporté par l'EPF, celle-ci pouvant toutefois se substituer un bailleur désigné.

Un mode d'intervention spécifique pour favoriser la production de logements locatifs sociaux en milieu rural – le cas de l'Etablissement Public Foncier des Yvelines (EPFY)

L'EPFY peut accompagner la production de logements locatifs sociaux en milieu rural pour les communes souhaitant répondre aux besoins endogènes de leur population.

Cette production se fera dans le tissu urbain constitué notamment en renouvellement urbain (démolition/reconstruction).

L'intervention de l'EPFY peut permettre de mettre à disposition à un moment donné des fonciers successivement acquis et portés par l'établissement dès lors que son intervention s'inscrit dans le cadre d'un Programme Local de l'Habitat (PLH) et donc de permettre in fine au bailleur de réaliser simultanément un nombre significatif de logement locatifs sociaux sur ces différents sites afin de mieux équilibrer son opération globale.

Pour autant, la production de logements locatifs sociaux en milieu rural le plus souvent sur la réhabilitation de bâtiments sans transformation foncière. Cette réalisation est opérée dans le cadre d'un bail consenti par la commune à un opérateur social.

Dans ce cas de figure, l'EPFY peut assurer à titre expérimental dans le cadre de son PPI 2010-2013 le portage de propriétés bâties de centre bourg, le temps nécessaire à la définition du projet par la commune dès lors que l'opération est économiquement viable et comporte au moins 5 logements avec un bailleur social préalablement désigné par la commune.

Annexe 10. Evaluation des besoins en fonds propres pour le projet de développement du réseau des UES du Mouvement PACT



Le Mouvement PACT est engagé depuis plusieurs années dans une stratégie de facilitation de l'organisation de la production de logements d'insertion par les associations du Mouvement en

visant l'intégration de leurs capacités de production et de gestion dans des structures dédiées de forme union d'économie sociale.

Cette démarche volontaire s'inscrit dans un cadre contractuel entre la Fédération et les pôles territoriaux, regroupement des unions régionales des PACT. Engagée suite aux travaux rendus à la DHUP et la CDC par la FPACT sur la maîtrise d'ouvrage d'insertion et relancée à l'occasion du Plan de cohésion sociale, elle vise à répondre aux besoins de logements très sociaux en secteur diffus.

Dans le cadre de sa mission d'expertise pour le compte du Ministre du Logement, le Conseil Général de l'Environnement et du Développement Durable, a audité la FPACT, l'UES Habitat PACT (Nord Pas de Calais) et plusieurs autres acteurs. La mission a ainsi identifié comme point de blocage l'insuffisance de fonds propres de ces structures de portage. Aussi, il a sollicité la Fédération des PACT pour « *estimer les besoins en fonds propres complémentaires des différentes UES dépendant des PACT en indiquant en regard leurs productions annuelles des dernières années et leurs prévisions des trois prochaines années* ».

La présente note, réalisée par le cabinet Expertises et Conseil à la demande de la Fédération, répond à cette demande, en intégrant le projet de développement du réseau des UES des PACT. Elle s'appuie sur l'hypothèse de l'accélération de la mise en place de ce réseau, venant progressivement en substitution des PACT pour la production de logements d'insertion sur le territoire national et Outre Mer. Ce réseau permettait la production de 2250 logements en 3 ans, réalisés par les coopérateurs PACT d'une douzaine d'UES.

Ce scénario est fondé sur l'analyse de la production historique de tous les PACT et UES du Mouvement PACT de ces trois dernières années (source OMPA 2009). Il intègre donc les besoins de l'ensemble du Mouvement, que ce scénario de groupement soit réalisable ou non, sous cette forme ou non.

Pour donner une image à 10 ans, il projette :

-
- Une croissance des capacités de production de 70 % à partir de 2011, taux observé dès lors que la structuration des activités est assurée et rendue lisible aux partenaires. Cette croissance s'appuie essentiellement sur le développement de la prise à bail, représentant dans la projection 80% du flux de nouvelles opérations (taux variable selon les zones géographiques et les régions).
 - Les données chiffrées tirées de l'observatoire du Mouvement PACT et des dernières études de faisabilité d'UES réalisées dans les pôles Aquitaine Poitou Charente et Méditerranée.



Besoins en fonds propres du programme UES Pact

• <u>Contexte actuel.....</u>	4
• <u>Gestion des risques en secteur associatif de la MOI</u>	4
• <u>Préalables à la constitution des UES</u>	5
• <u>Hypothèse de la production de logements des UES</u>	5
• <u>Calibrage du haut de bilan (coût de fonctionnement UES)</u>	6
• <u>Calibrage des fonds propres mobilisables sur opérations locatives</u>	7
• <u>Aléas de l'usure prématurée des logements (risque technique)</u>	7
• <u>Récapitulatif des fonds propres nécessaires</u>	7
• <u>Annexe n° 1 : Analyse coût de production de Paca</u>	9
• <u>Annexe n° 2 : Production de logements à dix ans</u>	10
• <u>Annexe n° 3 : Estimation des besoins en fonds propres</u>	10

Avignon le 16 février 2010

Contexte actuel

L'évolution de la législation du secteur associatif en faveur du logement d'insertion notamment a permis de clarifier la fonction de la maîtrise d'ouvrage associative et d'insertion vis-à-vis des partenaires institutionnels du logement social, et notamment des financeurs tels que la CDC et les organismes du 1%. Ces modes de financement, dont les associations se trouvaient exclues depuis quelque temps, du fait de leur fragilité financière avérée, permettent dorénavant d'envisager des montages d'opérations mieux équilibrés financièrement du fait de la mobilisation de prêts bonifiés, en excluant le recours à des prêts bancaires « classiques ».

Concomitamment, les actions de professionnalisation du mouvement PACT, par la mise en place de modules de formation dédiés (Bail à réhabilitation et Montage d'opération), le suivi régulier de la situation économique et financière de chaque association (dossier ActiPact), l'élaboration de Plans de gestion sociale et patrimoniale réalisés au même titre que les obligations du secteur HLM (PSP), ont permis depuis de confirmer le bien fondé d'une production associative de logements d'insertion, afin de répondre localement à la demande des personnes et des collectivités locales et/ou territoriales, mais également de sécuriser les partenaires sur la maîtrise des risques avérés de cette activité.

Cependant, le contexte des années 90 s'est particulièrement modifié par la concentration du secteur HLM depuis quelques années (réduction du nombre d'organismes HLM, diminution des collecteurs 1%), la recherche de rationalisation des moyens de production tant en maîtrise d'ouvrage qu'en matière de gestion locative, ainsi que la demande pressante de la CDC de prêter uniquement à des acteurs économiques. Ces modifications du paysage pousse la production future des associations de logements d'insertion des PACT vers une forme juridique adaptée aux exigences et attentes du secteur.

Même si quelques structures PACT poursuivent la production en propre de par leur histoire et leur situation financière, le positionnement de l'UES Habitat PACT (Nord-Pas de Calais) est à ce titre révélateur de l'orientation prise par les partenaires institutionnels (DDE, Communauté d'agglomérations, EPCI, collectivités locales et territoriales, CDC, 1%), en privilégiant ce type de structure (production annelle de 150 à 200 logements par an).

De plus, la modification des agréments en cours pour 2010-2011 en matière de compétence nécessitera de respecter un formalisme accru et une structure financière pérenne.

Gestion des risques en secteur associatif de la MOI

Comme nous l'évoquions précédemment, les difficultés rencontrées par certaines associations dans le cadre de leur montage immobilier, nécessite de maîtriser les risques inhérents à l'activité de la MOI et d'en limiter l'impact à long terme; ces risques ayant des incidences économiques et financières plus ou moins importantes et plus ou moins visible lors du montage.

Le contrôle a priori de l'Etat et de la CDC permet de circonscrire l'ensemble de ces risques en les intégrant comme contraintes financières lors de l'étude de faisabilité et du montage opérationnel des opérations locatives (cf. définition des coûts de gestion PACT in logiciel Mo_Pact). Nous avons relevé au cours des différentes analyses de structure en difficulté 5 types de risques ; **risque marché** ; production d'opérations ou de logements pour une population donnée à un instant T suite à une demande spécifique (PLAI adapté), qui peut entraîner lors d'un renouvellement des difficultés de relocation (éloignement centre ville, adaptation du logement), **risque opérateur** ; déséquilibre de haut de bilan consécutif à un montage financier déficient entraînant à terme une érosion « invisible » dans le temps du résultat par une insuffisance de subvention et/ou des coûts d'emprunt trop élevés par rapport à la rentabilité locative des opérations, **risque monteur d'opération** ; montage économique déséquilibré, même si la simulation indiquait une faisabilité maîtrisée ; coût des travaux minoré pour faire « passer » l'opération, notamment dans le cadre d'opérations d'acquisition/amélioration ou de bail à réhabilitation (cf. obligations de sortie = réinvestissement au terme du bail), **risque gestionnaire** ; manque de rigueur de la gestion locative du parc immobilier en propriété entraînant une érosion de la marge locative (vacance, impayés, entretien courant, gros entretien), **risque locatif** ; utilisation extrême par le locataire, dit « logement fracassé » nécessitant un réinvestissement non prévu initialement par le montage d'opération. En règle général, ce risque est difficilement décelable à priori et non finançable dans le cadre du montage initial de l'opération.

A ce jour, seul le dernier risque apparaît difficilement maîtrisable et appréhendable dans le temps. Dans le cadre de cette étude, nous préconisons de retenir un taux de risque technique de 1% du montant des investissements pour les opérations montées en bail, à couvrir par des ressources de haut de bilan (versement initial ou constitution par le biais de la PGE).

Préalables à la constitution des UES

Avant de calibrer le haut de bilan nécessaire au programme des UES, nous précisons que toutes les opérations locatives doivent s'équilibrer financièrement sur la période d'amortissement, durée variable selon la nature juridique (bail ou pleine propriété), en y intégrant l'amortissement des fonds propres affectés, au même titre que les organismes HLM.

Les conditions de financement actuelles, notamment en montage Anah, permettent de répondre à ce préalable, mais ne semblent pas tout à fait réunies en montage PLAI.

Les moyens limités des structures PACT nécessitent impérativement l'utilisation des effets de levier à disposition et plus précisément la mécanique de fonds propres disponibles (à calibrer ultérieurement) et l'utilisation des financements bonifiés (CDC et 1%).

Hypothèse de la production de logements des UES

La projection de la production de l'ensemble des structures actuelles et futures, environ 25 structures ayant produit effectivement ces trois dernières années, s'appuie sur la production réalisée entre 2006 et 2008, la modélisation de deux plans d'affaire réalisés (UES Aquitaine et Paca), et d'une extrapolation pour les régions en phase de réflexion ou de constitution d'UES.

Sur la base de ces hypothèses, la production sur dix ans atteint environ 7 500 logements, soit 2 200 logements sur 3 ans, à comparer à la production de 1052 logements des trois dernières années 2006/2008 (cf. annexe N°2).

Dans le cadre de cette projection, nous avons retenu 20% de logements en pleine propriété (environ 1 500 logements), nécessitant des fonds propres, avec un coût de production de 2 500€ par M² avec une surface de 70 M². Le coût des baux (bail à réhabilitation ou emphytéose) est de 2 050€ pour une surface de 60M². Il s'agit en effet en majorité de logements familiaux de type 3 ou 4.

Le ratio de 20% en acquisition en pleine propriété est choisi compte tenu des tendances observées, néanmoins cette hypothèse est à adapter au cas par cas, suivant les régions, les marchés et les stratégies de collectivités locales.

Calibrage du haut de bilan (Coût de fonctionnement des UES)

Calibrage du haut de bilan (coût de fonctionnement UES)

Les besoins de haut de bilan à dix ans (cf. fonds de roulement à long terme ; terminologie de la CDC) intègrent le fonctionnement administratif (besoins en fonds propres sans contrepartie), et la politique des fonds propres des UES (utilisation des fonds propres de l'UES).

Bien évidemment, l'affectation de fonds propres ne concerne que les opérations en pleine propriété, en excluant une mobilisation en montage bail à réhabilitation ou bail emphytéotique.

Nous avons retenu un coût de fonctionnement de la structure d'environ 80K€, sauf à réduire la part administrative (1 équivalent / temps plein).

UES Pact (fonctionnement)	
2 000	Fournitures diverses
20 000	Honoraires CAC + Expert comptable
5 000	Déplacement, photocopie, matériel
48 750	1 équivalent temps plein pour l'administration générale
2 000	Divers
3 000	Services bancaires
80 750	

Si l'on considère une durée moyenne de 23 ans, combinaison entre les opérations en pleine propriété (40 ans) ou en droit réel immobilier sur 20 ans (cf. annexe N° 3), les besoins en fonds propres d'une structure UES s'élève à 1,84M€.

En prenant pour hypothèse une douzaine d'UES à terme sur l'ensemble du réseau, les besoins en fonds de roulement de haut de bilan pour le fonctionnement des UES atteignent 22,08M€ (cf. annexe N° 3). Ce montant est intégré car il permet la sécurisation de la stratégie par la professionnalisation du réseau et des opérateurs.

Calibrage des fonds propres mobilisables sur opérations locatives

Nous avons retenu un coût de production de 2 500€ moyen en pleine propriété générant un montant d'investissement sur dix ans de 264M€ pour 1 508 logements produits (cf. Annexe N°1 ; synthèse production Paca).

L'analyse historique des montages d'opération des PACT (cf. dossiers Acti_Pact) dessine un niveau moyen de 6% de fonds propres. Par construction nous avons retenu ce ratio qui implique dans notre hypothèse une mobilisation de 15,80M€ pour les 1 500 logements (cf. Annexe N°3).

Pour compléter l'analyse, qui exclue donc les besoins liés aux fonds propres mobilisables sur les baux, nous intégrons cependant le risque inhérent (observé) à ce type d'opérations.

Aléas de l'usure prématurée des logements (risque technique)

Afin de sécuriser le dispositif, nous avons prévu d'intégrer une perte potentielle de 1%, consécutif à un usage excessif des logements (terminologie Pact ; logements fracassés), pour les prises à bail. Ce risque n'étant pas couvert dans le cadre du loyer d'équilibre pour lequel la nature juridique et la durée plus réduite qu'en pleine propriété ne permettent pas d'amortir.

Récapitulatif des fonds propres nécessaires

<u>Besoins en fonds propres liés aux opérations</u>	
1.1 Fonds propres des opérations en pleine propriété	15,80M€
1.2 Aléas sur logements « fracassés » (cf. risque technique)	7,38M€
<u>Sous total 1</u>	<u>23,18M€</u>
<u>2 – Besoins de haut de bilan du fonctionnement des 12 structures :</u>	<u>22,08M€</u>
Total des besoins en haut de bilan	<u>45,18M€</u>

Analyse cout de production de PACA

Synthèse des différentes opérations en cours de montage transmises

30 opérations recensées pour 85 logements (dt 1 opération de 19 logts)

Somme de Surface_totale		Somme de Nb		Moyenne SH / logt	
Nature	Total	Nature	Total	Nature	
AA	2 056	AA	27	AA	76
BAR	3 046	BAR	51	BAR	60
BE	590	BE	7	BE	84
Total	5 692	Total	85		
Somme de Travaux		Coût Moyen / M²			
Nature	Total				
AA	4 319 717	Pleine_propriété		2 101	
BAR	6 246 052	Bail_à_réhabilitation		2 051	
BE	1 219 097	Bail_emphythéotique		2 066	
Total	11 784 866			0	
Nature	Travaux	Nature	Travaux		
BAR	6 246 052	AA	4 319 717		
Subv_PLAI		Subv_PLAI	801 764	19%	
Surcharge_PLAI		Surcharge_PLAI	6 262	0%	
ANAH	2 437 236	ANAH	248 808	6%	
FAP	252 765	FAP	215 100	5%	
VILLE	713 592	VILLE	169 608	4%	
Sub CAF	66 250	Sub CAF	0	0%	
sub TS ANAH plomb et SPS	3 808	sub TS ANAH plomb et SPS	0	0%	
Sub TS ANAH	238 604	Sub TS ANAH	0	0%	
CONSEIL GENERAL	320 359	CONSEIL GENERAL	77 663	2%	
CONSEIL REGIONAL	339 898	CONSEIL REGIONAL	253 925	6%	
Sub_divers	101 455	Sub_divers	0	0%	
Total subventions	4 473 966	72%	Total subventions	1 773 130	41%
Nature	Prêt 1%	Nature	Travaux		
		BE	1 219 097		
Pleine_propriété	3%	Subv_PLAI	330 722	27%	
Bail_à_réhabilitation	8%	Surcharge_PLAI	0	0%	
Bail_emphythéotique	5%	ANAH	80 687	7%	
		FAP	60 657	5%	
		VILLE	223 720	18%	
		Sub CAF	36 587	3%	
		sub TS ANAH plomb et SPS	0	0%	
		Sub TS ANAH	0	0%	
		CONSEIL GENERAL	26 373	2%	
		CONSEIL REGIONAL	68 686	6%	
		Sub_divers	0	0%	
		Total subventions	827 432	68%	

Production de logement à dix ans

	Production 2006-2008				Projection UES	
	2006	2007	2008	Production_3 ans	Projection UES_10ans	Projection UES_3ans
Auvergne (cf. Limousin)						
Alsace						
Aquitaine	11	1	9	21	1 026	308
Bourgogne	0	0	1	1	5	2
Bretagne					220	66
Centre					75	23
Champagne Ardennes						
Corse (cf. Paca)						
Franche Comté	0	2	0	2	11	3
Ile de France	5	6	4	15	500	150
Languedoc Roussillon (cf. Paca)						
Limousin	0	0	3	3	20	6
Lorraine	4	5	10	19	95	29
Midi Pyrénées	23	29	30	82	513	154
Normandie (Bretagne)						
Nord Pas de Calais	183	231	269	683	2 500	750
Pays de Loire (cf. Bretagne)	2	1	1	4		
Picardie	8	28	16	52	104	30
Poitou Charente (cf. Aquitaine)	3	0	8	11	0	0
Provence Alpes Cote d'Azur	3	23	41	67	1 317	395
Rhone Alpes	20	25	47	92	1 054	316
Martinique/Guyane					60	18
Total général	262	351	439	1 052	7 500	2 249

Estimation des besoins en fonds propres

Estimation de besoins en haut de bilan.

Hypothese de travail					
% et nbre de logts en pleine propriéte	20%			1 500	
% et nbre de logts en prise en bail	80%			6 000	
I Besoins de fonds propres affectés aux opérations					
Coût d'acquisition (m2* cout au m2)	70	2 500	175 000	cf. Plan d'affaires UES	262 486 000 0
Quotité de fonds propres affectés aux opérations				cf. Acti_Pact	6% 15 749 160 0
II Besoins liés à la prise en compte des aléas bx					
Aléas baux et réhabilitation et emphyt.	60	2 050	123 000	cf. Risques techniques	737 960 640 0
					1% 7 379 606 0
III Besoins liés aux coûts d'administration générale					
Coût de fonctionnement des UES	12	23	80 000	cf. Hypothèse (cf. détail)	22 080 000 0
Total haut bilan nécessaire					45 208 766 0

Coût / logt / an / 20 ans (cf. production totale)

262 0

Annexe 11. propositions du PADES pour développer l'autoréhabilitation dans les collectivités territoriales

I. Proposition de mise en œuvre d'opérateurs d'autoréhabilitation accompagnée à Aubervilliers

Un contexte difficile : des populations précarisées et de l'habitat indigne, des dispositifs opérationnels et des compétences qui ne suffisent pas

Aubervilliers, comme Saint Denis, fait partie des communes d'Ile de France où la situation de l'habitat est préoccupante, et où la population précaire est très importante. A Aubervilliers, 41% des logements sont sociaux et bénéficient des programmes nationaux de rénovation. Mais le parc privé ancien connaît d'importants problèmes de vétusté, avec une forte proportion (près de 38%) de logements qui ont été réalisés avant 1948. Les risques liés à la présence de plomb sont assez élevés. Le parc privé potentiellement indigne est parmi les plus élevés d'Ile de France (près de 27%), et concerne environ 4000 logements. Les problèmes de santé associés à la précarité sont préoccupants.

Une politique déjà ancienne de lutte contre l'habitat indigne a permis en 10 ans une diminution de 25 % du nombre de ménages vivant dans le parc insalubre, les hôtels et les meublés. La problématique du logement ancien insalubre est particulièrement prégnante dans les deux ZUS qui font l'objet d'une OPAH-RU.

Le marché du logement reste extrêmement tendu du fait d'un nombre très élevé de demandeurs de logements et des difficultés d'accès au parc HLM, avec, comme conséquence, la constitution d'un « parc social de fait » dans le parc ancien dégradé.

L'autoréhabilitation accompagnée : une solution possible

La complexité des problèmes nécessite une approche globale des situations familiales, qui allierait une prise en charge sociale avec une réponse technique adaptée. L'autoréhabilitation accompagnée peut se prévaloir de cette double compétence : elle propose un accompagnement technique et social des familles en difficultés qui le souhaitent, vers une démarche d'auto- réhabilitation de leur logement qui fasse appel à leurs ressources propres de temps et de travail, tout en aidant à la recherche de financements potentiels, et à l'acquisition de gestes techniques. Ce cheminement par « faire soi-même » amène aussi à « se faire » soi-même, en vertu de la forte charge symbolique contenue dans le logement, le « chez soi ».

Pour les trop nombreux ménages que les dispositifs globaux n'atteignent pas, l'intervention d'un opérateur de l'autoréhabilitation accompagnée du logement est l'occasion d'un processus dynamisant, qui les met au cœur d'une action qui les concerne de façon directe. Le PADES peut accompagner la collectivité à la création d'un service d'autoréhabilitation accompagnée, dans le cadre d'une assistance à maîtrise d'ouvrage.

Un service « minimum » d'accompagnement à l'autoréhabilitation du logement, peut fonctionner convenablement avec un professionnel du bâtiment (animateur technique) à temps plein, capable d'encadrer de douze à quinze chantiers par an. et un coordinateur social (à mi-temps). L'expérience montre qu'environ 120 000 euros sont nécessaires pour faire fonctionner une telle structure.

Que nécessite la création d'un opérateur ARA ?

Avant tout une volonté politique !

L'élu qui décide de la création d'un service ARA prend en même temps **un engagement sur une période suffisante** (quelques années). Il **décide d'une prévision de dépense** pour couvrir une partie du fonctionnement de la structure (environ 30%).

Il désigne un porteur de projet qui coordonne et réunit les partenaires potentiels du projet, qui apporteront les financements complémentaires nécessaires au fonctionnement de la structure. Les institutions suivantes sont susceptibles de participer au financement projet : le Conseil général, la Caf, la Drassif, la Fondation de France, EDF ou d'autres structures soucieuses d'action sociale...

L'exemple de Lille Métropole

Plusieurs villes de la métropole lilloise (Lille, Roubaix, Tourcoing...) ont mis en œuvre diverses procédures d'amélioration de l'habitat privé en s'appuyant notamment sur des dispositifs tels que les OPAH, mobilisant des fonds tels que ceux de l'ANAH. Malgré leurs efforts, elles déplorent le maintien d'un parc privé potentiellement indigne (PPPI) atteignant des taux extrêmement importants (environ 56 000 logements, 39 % à Roubaix, 35 % à Tourcoing.)

Les évaluations des diverses politiques d'amélioration de l'habitat dégradé mises en œuvre sur l'ensemble du territoire de la Communauté Urbaine de Lille mettent en évidence les limites des stratégies d'incitation financière. Nombreux sont les propriétaires occupants ou les locataires qui, en dépit des aides, n'ont pas les moyens de faire réaliser des travaux par des entreprises.

Partant de ces constats, Lille-Métropole désire mettre en œuvre sur l'ensemble de son territoire une politique d'accompagnement des propriétaires occupants à faibles revenus dans la réalisation de travaux d'amélioration de l'habitat privé existant. Le PADES a été identifié pour accompagner Lille Métropole dans une démarche de création de plusieurs opérateurs de l'autoréhabilitation accompagnée. La Région Nord/Pas-de-Calais s'est associée à la démarche.

Proposition d'une convention d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage

Le PADES, peut mettre sa méthodologie et son expertise des processus de création d'opérateurs ARA au service de la collectivité, et s'engage à l'accompagner à la mise en place d'une structure d'autoréhabilitation accompagnée dans le cadre d'une convention AMO, à raison d'une vingtaine de jours répartis sur une année, à 800 euros par jour, soit un total de 16000 euros.

II. Planning synthétique des étapes (e) de création d'un opérateur

		M0	M1	M2	M3	M4	T3	T4	total
AMO création de l'opérateur	E0 : Décision politique	■							
	E1 : Présentation du projet aux partenaires		■						
	E2 : désignation du porteur de projet			■					
	E3 : création d'un comité de pilotage			■	■				
	E4 : élaboration d'un diagnostic territorial *				■	■	■		
	E5 : cahier des charges opérateur et définition des moyens financiers**					■	■	■	
	E6 : appel d'offres**						■	■	
	E7 : validation du budget et mobilisation des financements							■	
E8 : mise en place du service ARA								■	
									1/4 ETP ^a
coûts prévisionnels	coûts AMO	6 000					5 000	5 000	16 000 ^b
	coûts service ARA							36 000	36 000 ^c
								24 000	
								12 000	
								24 000	
								24 000	
								120 000	
côût total service ARA****								120 000	
côût total service ARA pour la collectivité								Total	a + b + c

* Il s'agit d'un diagnostic modeste pour s'assurer qu'on ne passe pas à côté des cibles les plus importantes

** La recherche et la désignation d'un opérateur peut se faire soit par appel d'offre ou autre démarche

*** La contribution des divers partenaires est donnée à titre d'exemple

**** Exemple minimal avec 1 animateur technique

Annexe 12. Glossaire des acronymes

<i>Acronyme</i>	<i>Signification</i>
ADIL	Agence départementale d'information sur le logement
AFFIL	Association francilienne pour favoriser l'insertion par le logement
AIVS	Agence immobilière à vocation sociale
AML	Aide à la médiation locative
ANPEEC	Agence nationale pour la participation des employeurs à l'effort de construction
CNAF	Caisse nationale des allocations familiales
DALO	Droit au logement opposable
DHUP	Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages
DRI	Droit réel immobilier
ENL	Engagement national pour le logement
EPCI	Établissement public de coopération intercommunale
EPL	Entreprises publiques locales
FAP	Fondation Abbé Pierre
FAPIL	Fédération des associations pour la promotion et l'insertion par le logement
Fédération des PACT	Protéger, améliorer, conserver, transformer
FNARS	Fédération nationale des associations d'accueil et de réinsertion sociale
FREHA	France Euro Habitat
GLA	Gestion locative adaptée
HLMO	Habitation à loyer modéré
MILOS	Mission interministérielle d'inspection du logement social
MOI	Maîtrise d'ouvrage immobilière

<i>Acronyme</i>	<i>Signification</i>
MOUS	Maîtrise d'ouvrage urbaine sociale
OPAH	Opération programmée d'amélioration de l'habitat
ORTHI	Outil de repérage et de traitement de l'habitat indigne
PDALPD	Plan départemental d' action pour le logement des personnes défavorisées
PDHI	Plan départemental de lutte contre l'habitat indigne
PEEC	Participation des employeurs à l'effort de construction
PLA	Prêt locatif aidé
PLAI	Prêt locatif aidé d'insertion
PLATS	Prêts à loyer aidé très social
PLR	Prêt à loyer réduit
PLUS	Prêt locatif à usage social
SNL	Solidarités nouvelles pour le logement
SRU	Solidarité et renouvellement urbains
UNAFO	Union nationale des associations gestionnaires de foyers de travailleurs migrants, de résidences sociales
UES	Union d'économie sociale
USH	Union sociale pour l'habitat

Ressources, territoires, habitats et logement
Énergie et climat Développement durable
Prévention des risques Infrastructures, transports et mer

**Présent
pour
l'avenir**

Conseil général de l'Environnement
et du Développement durable

7^e section – secrétariat général

bureau Rapports et Documentation
Tour Pascal B - 92055 La Défense cedex
Tél. (33)01 40 81 68 12/45