

URBANISME
CONSTRUCTIONS
PUBLIQUES
ET HABITAT

CYCLE DE FORMATION
2014/2015

> A DESTINATION DES ELUS ET
PERSONNELS TERRITORIAUX



COMPÉTENCES ET ACTEURS DE L'HABITAT

DÉCEMBRE 2014

- > Jeudi 9 décembre 2014
À Romans-sur-Isère
- > Jeudi 18 décembre 2014
À Saint-Maurice-sur-Eygues



URBANISME
CONSTRUCTIONS
PUBLIQUES
ET HABITAT

CYCLE DE FORMATION
2014/2015
> A DESTINATION DES ELUS ET
PERSONNELS TERRITORIAUX



PROGRAMME DE FORMATION SUR L'HABITAT

2014 - 2015



PROGRAMME DE FORMATION

Pour chaque séance :

- Données générales
- Études de cas

- **Session 1** 9 et 18 décembre 2014

- **Le temps de la compréhension**

Compétences et acteurs de l'habitat

Connaitre les acteurs, compétences et grands principes de la politique de l'habitat

Acteurs et marchés du logement locatif social

Acteurs du marchés de la maison individuelle en accession à la propriété

- **Session 2** 12 et 26 mars 2015

- **Le temps de la réflexion**

Les enjeux de l'habitat et de l'intercommunalité

Connaitre et positionner son territoire : des outils

Définir son projet d'habitat territorialisé

Adapter son document d'urbanisme à son projet d'habitat

- **Session 3** 21 et 28 mai 2015

- **Le temps de la mise en œuvre**

Les modes d'actions et procédures de l'habitat

Développer une offre logements accessibles à tous

Apporter des réponses adaptées aux ménages fragiles

Lutter contre l'habitat indigne

Favoriser l'adaptation de l'habitat au handicap et au vieillissement

Rénover les quartiers urbains récents et anciens

Intégrer le développement durable au projet de développement du territoire

3 thèmes prioritaires à choisir cf. questionnaire

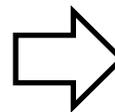
Des projets d'urbanisme et d'habitat à construire par les élus **avec** les acteurs du territoire



Vie et besoins du territoire

Usages au quotidien ; travail, santé, écoles, commerces...

Accueil de nouveaux habitants.

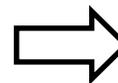


Elus, habitants, citoyens, associations, entreprises...



Stratégie territoriale

SCOT, Parc Naturel, CDDRA, Programme Local de l'Habitat, Plan Local d'Urbanisme, Carte Communale.



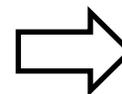
Collectivités

Etat et chambres consulaires, Parc Naturel, Syndicat mixte du SCOT, CDDRA, Communauté de Communes, communes.



Composition urbaine

Orientations d'aménagement et de programmation (OAP).
Opérations d'aménagement de type ZAC.
Lotissements.



Aménageurs

Publics (DAH, HPR...) ou privés (IVR, SDH, Nexity...) avec leurs équipes de maîtrise d'œuvre.



Architecture

Programme, conception, Construction, bâti, espaces publics, équipements...



Promoteurs, constructeurs et opérateurs

Publics (DAH, HPR...) ou privés (Habitat Dauphinois, SDH, particuliers...) avec leurs équipes de maîtrise d'œuvre.

SOMMAIRE

1 Compétences et acteurs de l'habitat : vue d'ensemble

2 Acteurs et marchés du logement locatif social

3 Acteurs et marchés de la maison individuelle en accession à la propriété



1

Compétences et acteurs de l'habitat Vue d'ensemble

- **1.1 – DES COMPETENCES LARGEMENT PARTAGÉES**

- **L'Etat, acteur incontournable du logement**

Missions de conception et d'orientation

- Direction de l'habitat ,de l'urbanisme, et des paysages – DHUP
- Direction générale des affaires sociales – DGAS

Missions d'exécution et de redistribution

Echelle nationale

- Agence nationale pour la rénovation urbaine – ANRU
- Agence nationale de l'habitat – ANAH
- Caisse nationale des allocations familiales – CNAF

Echelle régionale

- Directions régionales de l'environnement de l'aménagement et du logement – DREAL

Echelle départementale

- Directions départementales des territoires – DDT/ CAF MSA

Missions opérationnelles

- Etablissements publics fonciers d'Etat EPORA (Etablissement Public foncier de l'Ouest Rhône-Alpes)

Missions d'inspection

- Mission interministérielle d'inspection du logement social – MILOS (Ancol)

Missions d'information

- Agence nationale pour l'information sur le logement – ANIL

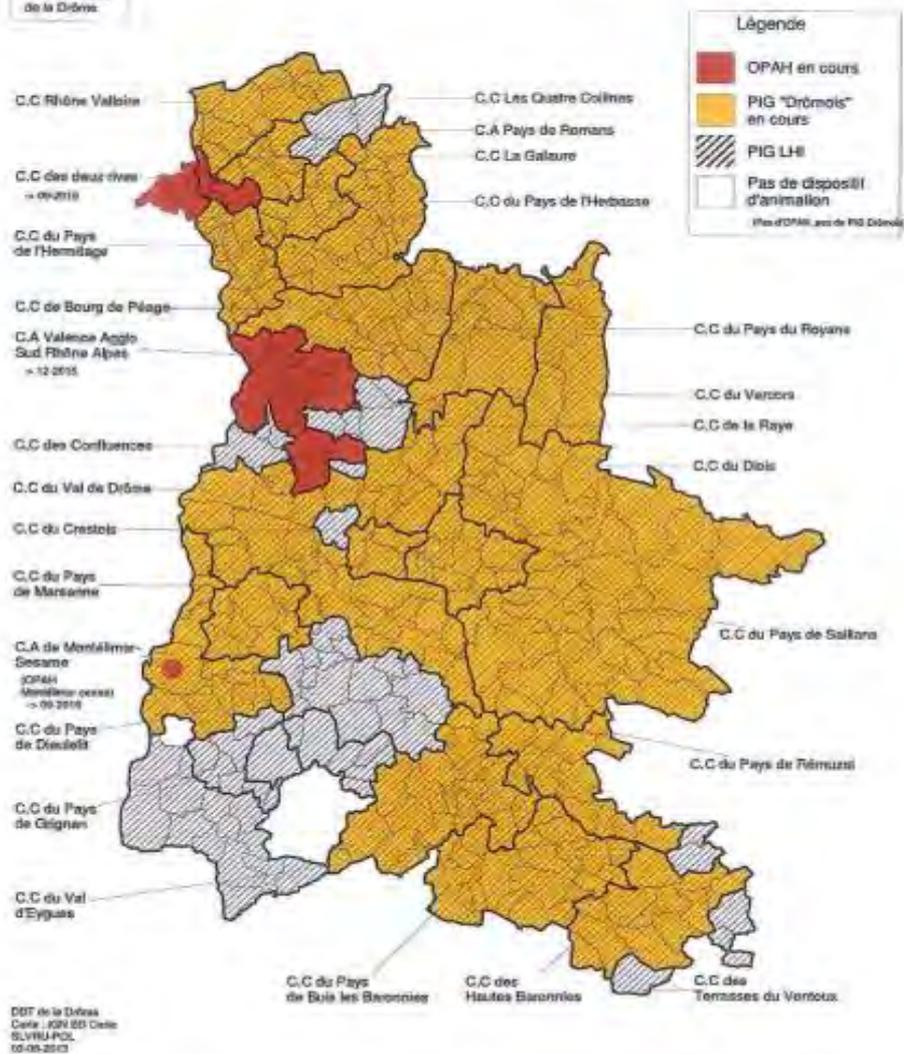
Missions d'expertise et de concertation

- Conseil national de l'habitat – CNH
- Conseil économique, social et environnemental – CESE
- Haut comité pour le logement des personnes défavorisées



Direction
Départementale
des Territoires
de la Drôme

OPERATIONS PROGRAMMEES EN DROME 2013



- **Les collectivités territoriales, instances décisives pour l'avenir...**

Missions de conception et d'orientation

Echelle régionale

- Région

Echelle départementale

- Département

Echelle intercommunale

- Etablissements publics de coopération intercommunale – EPCI

Echelle locale

- Communes

Missions d'exécution et de gestion

Echelle départementale

- Département : le Fonds de solidarité logement – FSL

Echelle intercommunale

- Centre intercommunal d'action sociale – CIAS

Echelle locale

- Centre communal d'action sociale - CCAS

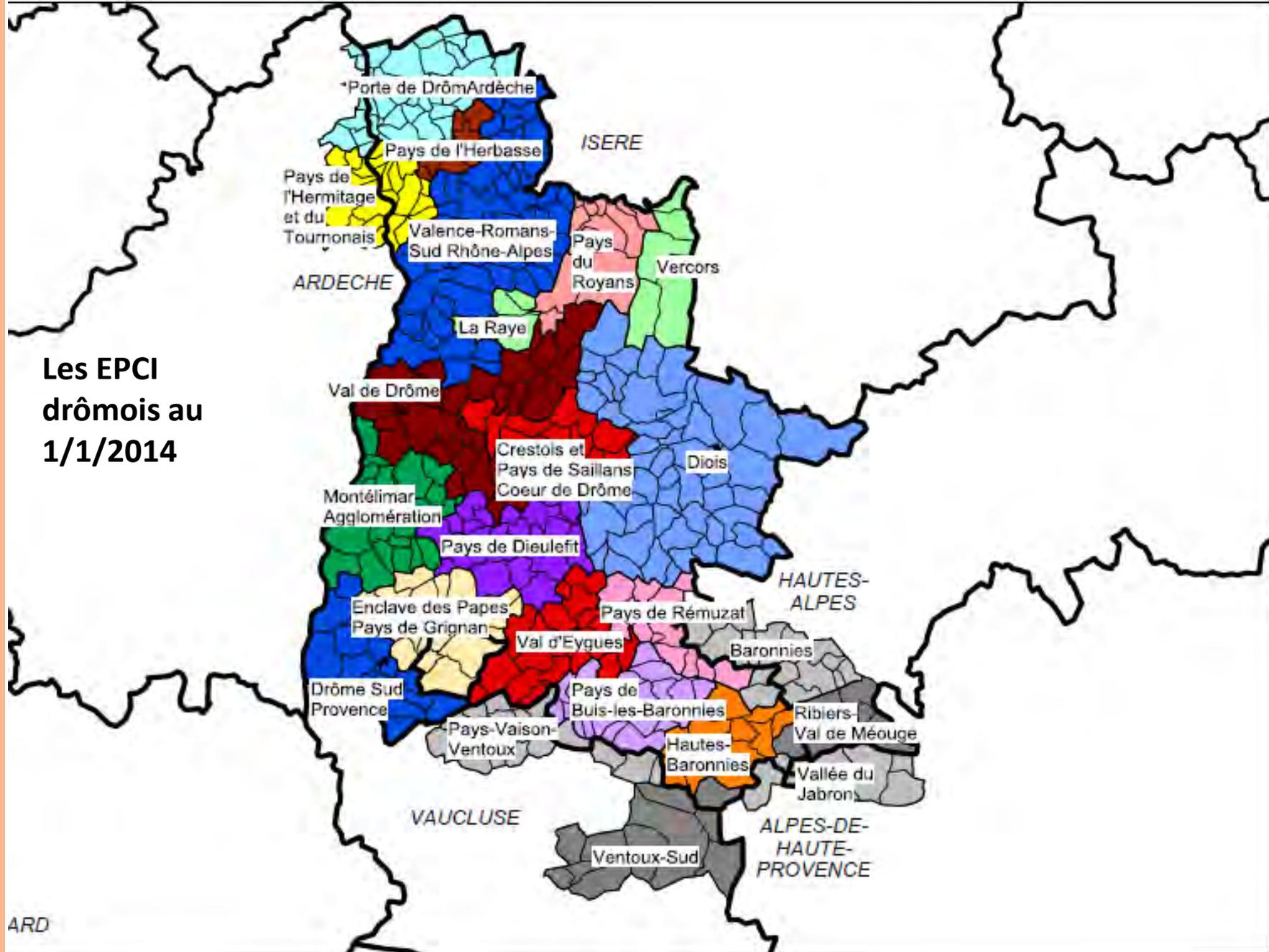
Missions opérationnelles

- Etablissements publics fonciers ex EPORA

Les incertitudes de la nouvelle phase de décentralisation

- **Jusqu'à aujourd'hui**
 - . l'Etat garde la compétence en matière de logement
 - . La loi Liberté et responsabilité locale de 2004 possibilité de délégation d'aide à la pierre aux EPCI et département, transfert de responsabilité du FSL aux départements
 - . la loi ENL (Engagement National pour le Logement) de 2006, obligation de PLH (Programme Local de l'Habitat) pour la communauté de communes de plus de 50.000 habitants...
- **Pour l'avenir**
 - . le rôle conforté des EPCI est un acquis
 - . quelle place pour les Régions et Départements ?

**Les EPCI
drômois au
1/1/2014**



- **Les acteurs du secteur privé et public, partenaires-clé de l'Etat et des collectivités territoriales**

Opérateurs financiers

- Collecteurs du 1 % logement, Action logement
- CDC (Caisse des Dépôts et Consignations)
- CGLLS (Caisse de Garantie du Logement Locatif Social)

Opérateurs et bailleurs sociaux

- USH (Union Sociale de l'Habitat)
- Offices publics de l'Habitat – OPH
- Entreprises sociales pour l'habitat – ESH
- Sociétés anonymes coopératives d'HLM et sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif d'HLM
- Sociétés anonymes de crédit immobilier – SACI
- Sociétés d'économie mixte locale – SEM

Opérateurs privés

- Fédérations professionnelles du bâtiment – FFB – CAPEB
- Fédération professionnelle de l'habitat – FNAIM, Union des maisons françaises, Fédération nationale de la promotion immobilière, etc.,
- Fédérations d'opérateurs, PACT, HD, FAPIL et mouvements (FAP, H et H, ...)

1.1 Des compétences largement partagées

Le partage de responsabilité publique en matière d'habitat

| | Rôle | Outils principaux |
|-------------|---|---|
| État | Garantir les grands équilibres sociaux et territoriaux Assurer le droit au logement, gérer les situations de crise Producteur de normes Soutenir l'économie de la construction et le secteur du bâtiment | Aides à la pierre et à la personne Plan de cohésion sociale, PNRU, PNRQAD, DALO Normes de construction et environnementales, art. 55 loi SRU Aides fiscales, baisse de TVA |
| Région | Soutien financier | Subventions, prêts |
| Département | Intervention catégorielle (publics défavorisés, personnes âgées, handicapées...) Mise en cohérence des politiques locales à l'échelle départementale | FSL, SDOSM PDALPD et schéma départemental d'accueil des gens du voyage (en co-pilotage avec l'État) PDH, délégation des aides à la pierre |
| EPCI | Définition d'une stratégie en matière d'habitat sur le territoire intercommunal Équilibre social de l'habitat ou Politique du logement et du cadre de vie | PLH / PLUI Délégation des aides à la pierre |
| Communes | Urbanisme et droit des sols Politiques de peuplement Politique de la ville et rénovation urbaine | PLU et permis de construire Attribution de logements sociaux Projets de rénovation urbaine, CUCS, LHI |

Source : auteurs d'après Navarre F. (dir.) 2010

| | |
|-----------------|---|
| PDALPD : | plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées |
| SDOSM : | schéma départemental d'organisation sociale et médico-sociale |
| SDAGDV : | schéma départemental d'accueil des gens du voyage |

| | |
|---------------|----------------------------------|
| SCoT : | schéma de cohérence territoriale |
| PLH : | programme local de l'habitat |
| PLU : | plan local d'urbanisme |
| PDH : | plan départemental de l'habitat |

- **1.2 – DES PRINCIPES DE FINANCEMENT
BOUSCULES PAR LA CRISE**

Les formes de financements

Sont attribuées à :

- des personnes physiques (locataires privés, HLM , propriétaires occupants, bailleurs)
- des personnes morales (organismes d'HLM, SCI, communes, associations).

Ont pour objet :

- l'aide à la personnes (APL-AL)
- l'aide à la pierre
- l'action sociale liée au logement.

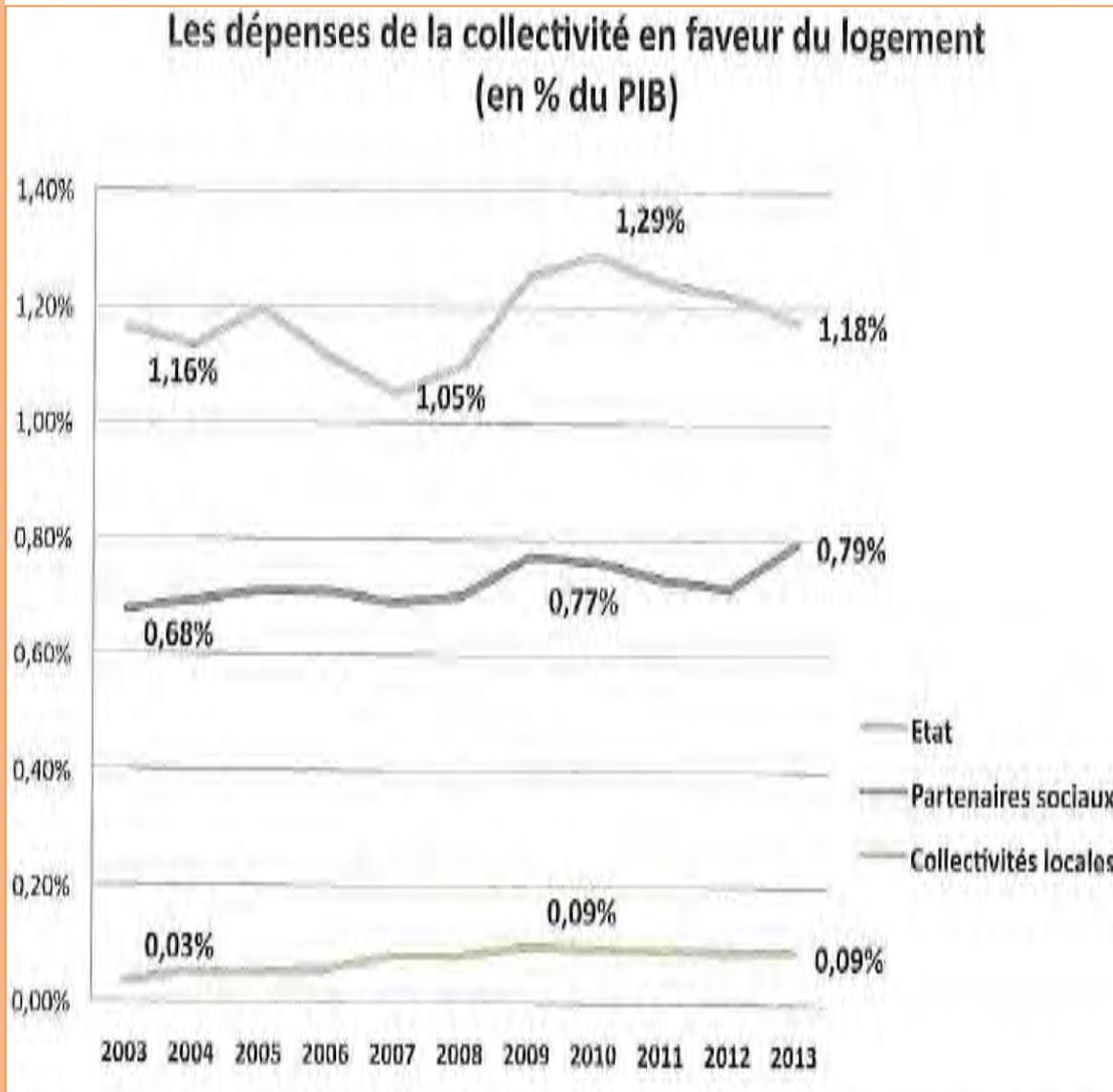
Ont la forme de :

- prêts
- subventions
- d'allocations
- d'avantages fiscaux.



- **Le système ressources/emplois en difficulté**
 - La crise financière et bancaire limite les disponibilités malgré les faibles taux et accroît la sélectivité
 - L'évolution européenne et libérale menace la spécificité du financement HLM
 - L'objectif de baisse des charges des entreprises fragilise certains circuits (1 %, aide à la personne)
 - Le maintien des aides à la personne actualisé est difficile et ses effets (hausse des loyers) sont critiqués
 - L'évolution de la répartition des compétences entre Etat et collectivités est encore peu lisible ; la question des financements croisés est posée.

Les dépenses de la collectivité : une évolution en trompe l'œil



- Entre 2003 et 2013, la part des dépenses de la collectivité publique consacrée au logement a globalement progressé, passant de 1,87 % du PIB à 2,06 % (1,18+0,79+0,09) soit 42 milliards d'€. Toutefois, cette progression est supportée essentiellement par les partenaires sociaux (+ 53 %) et les collectivités locales (+242 %), tandis que la part de l'Etat se situe en 2013 quasiment au même niveau qu'en 2003 après 3 années de baisses significatives.

Source FAP

Source : ministère du Logement : dépenses ordinaires et crédits de paiement mandatés jusqu'en 2005, CP mandatés jusqu'en 2012, CP en LFI pour 2013,

2

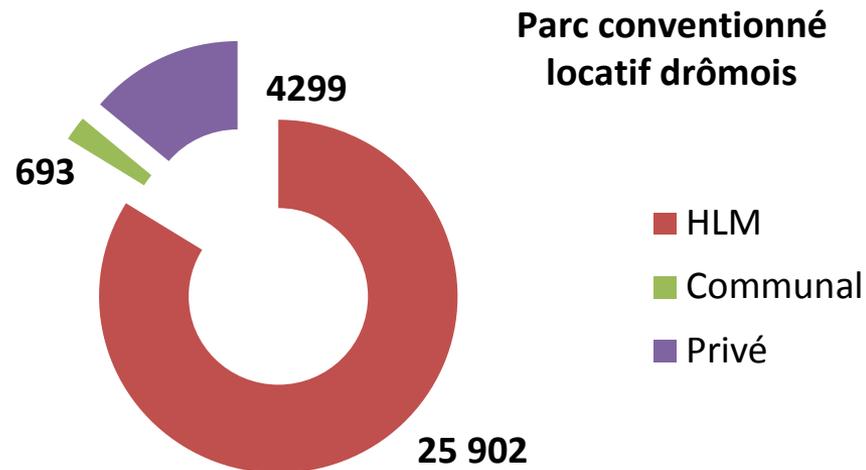
Acteurs et marchés du logement locatif social

- **2.1 - LE LOGEMENT SOCIAL :
QU'EST-CE QUE C'EST ?**

• Définitions

Le logement social est destiné, à la suite d'une initiative publique ou privée, à des personnes dont les revenus n'excèdent pas un certain plafond. On distingue :

- les **logements HLM** construits ou gérés par un organisme public ou privé habilité,
- les **logements conventionnés privés voire publics** subventionnés, construits ou réhabilités par des personnes morales (associations, communes) ou physiques.



Par ailleurs, le logement social de fait désigne le parc d'habitat privé qui accueille des ménages à ressources modestes sans statut particulier.

Le Mouvement Hlm en France

- **Union Sociale pour l'Habitat (USH)** → organisation représentative du secteur Hlm
(4,2 millions de LLS Logements Locatifs Sociaux en 2012)
- USH = **760 organismes** à travers 5 Fédérations issues de l'histoire du mouvement HLM :
 - Les Offices Publics de l'Habitat (**OPH**),
 - Les Entreprises Sociales pour l'Habitat (**ESH**, ex E AHLM),
 - Les Sociétés **Coopératives d'Hlm**,
 - Les Sociétés Anonymes Coopératives d'Intérêt Collectif d'Accession à la Propriété (**SACICAP**),
 - Les Associations Régionales (**AR**)
- A noter : des Associations à l'échelle des départements ABS (Association de Bailleurs Sociaux 26/07)

Les principaux bailleurs HLM de la Drôme

(chiffres au 1.01.12 Source ABS 26 07)

- **Drôme Aménagement Habitat (DAH)** : OPH départemental de la Drôme rattaché au CG 26
 - **8 919 LLS** dans tout le département de la Drôme (10 000 avec les équivalents logements)
- **OPH de Valence** : OPH municipal rattaché à la Ville de Valence
 - **6 059 LLS** à Valence
- **Habitat Pays de Romans (HPR)** : OPH intercommunal rattaché à la Communauté d'Agglo CA de Valence de Romans
 - **3 872 LLS** dans la Communauté d'Agglo
- **Montélimar Habitat** : OPH municipal rattaché à la Ville de Montélimar
 - **2 108 LLS** à Montélimar

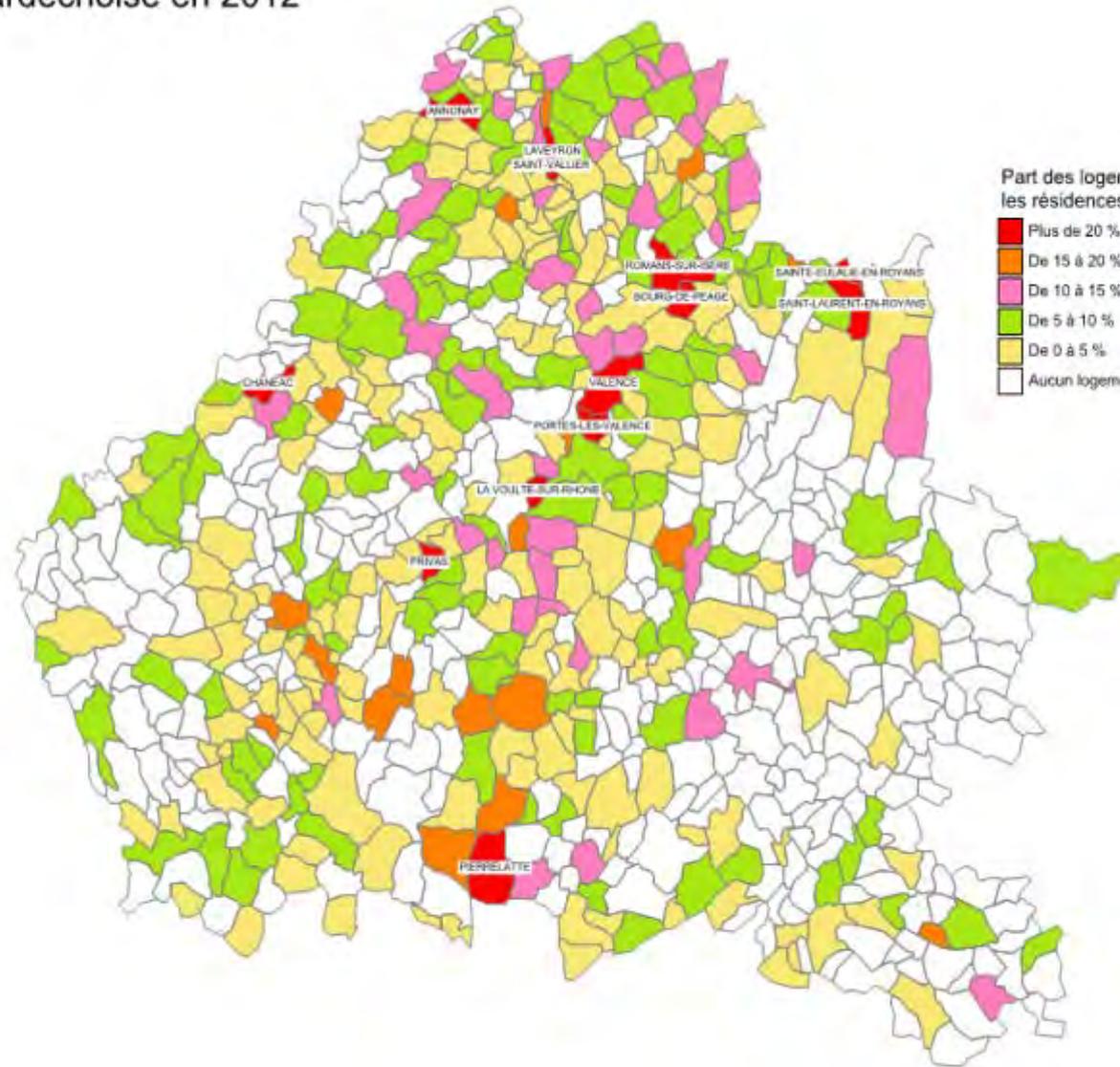
2.1 Le logement social : qu'est-ce que c'est ?

- **ADIS** : ESH dont l'actionnaire principal est la Caisse d'Épargne LDA (Loire Drôme Ardèche)
 - **5 462 LLS** sur les 2 départements (4 830 en Ardèche / 632 dans la Drôme)
- **Société pour le Développement de l'Habitat (SDH)** : ESH dont l'actionnaire principal est la Caisse d'Épargne LDA
 - **1 588 LLS** sur les 2 départements (1 544 dans la Drôme / 44 en Ardèche)
- **Habitat Dauphinois** : Coopérative d'Hlm au sein du Groupe Valrim
 - **1 872 LLS** sur les 2 départements (1 137 dans la Drôme / 735 en Ardèche)

Les autres organismes présents dans la Drôme :

- Solar, Pluralis, ICF Sud Est Méditerranée, Vaucluse Logement, SA HLM régional de Lyon, Foncière, SCIC Rhône-Alpes, Habitations économiques

Part de logements sociaux dans chaque commune drômoise et ardéchoise en 2012



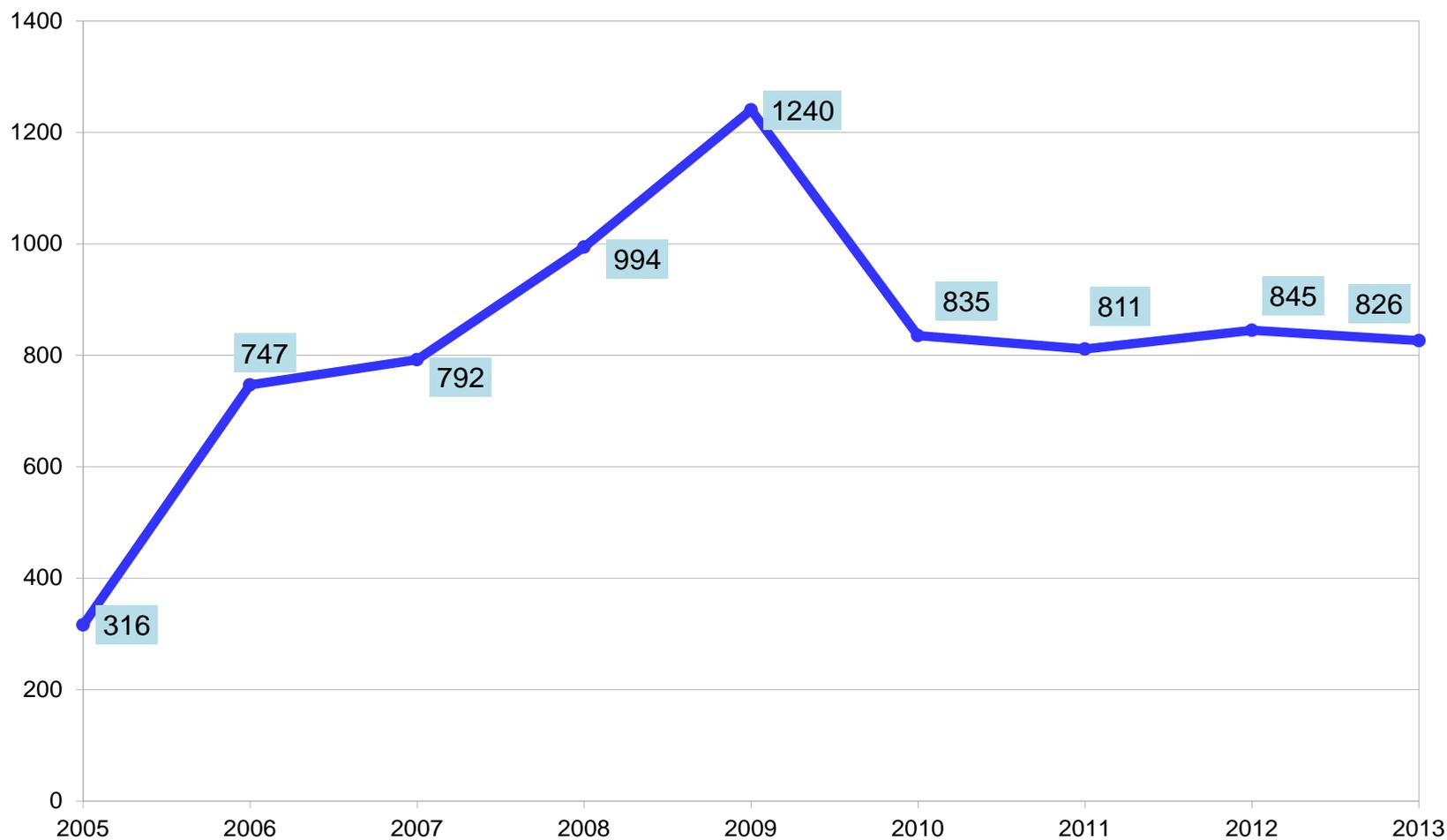
Source Adil 26

Carte réalisée avec Cartes & Données - © Artique

Compétences et acteurs de l'habitat

9 et 18 décembre 2014

Production de logements sociaux* dans la Drôme 2005-2013

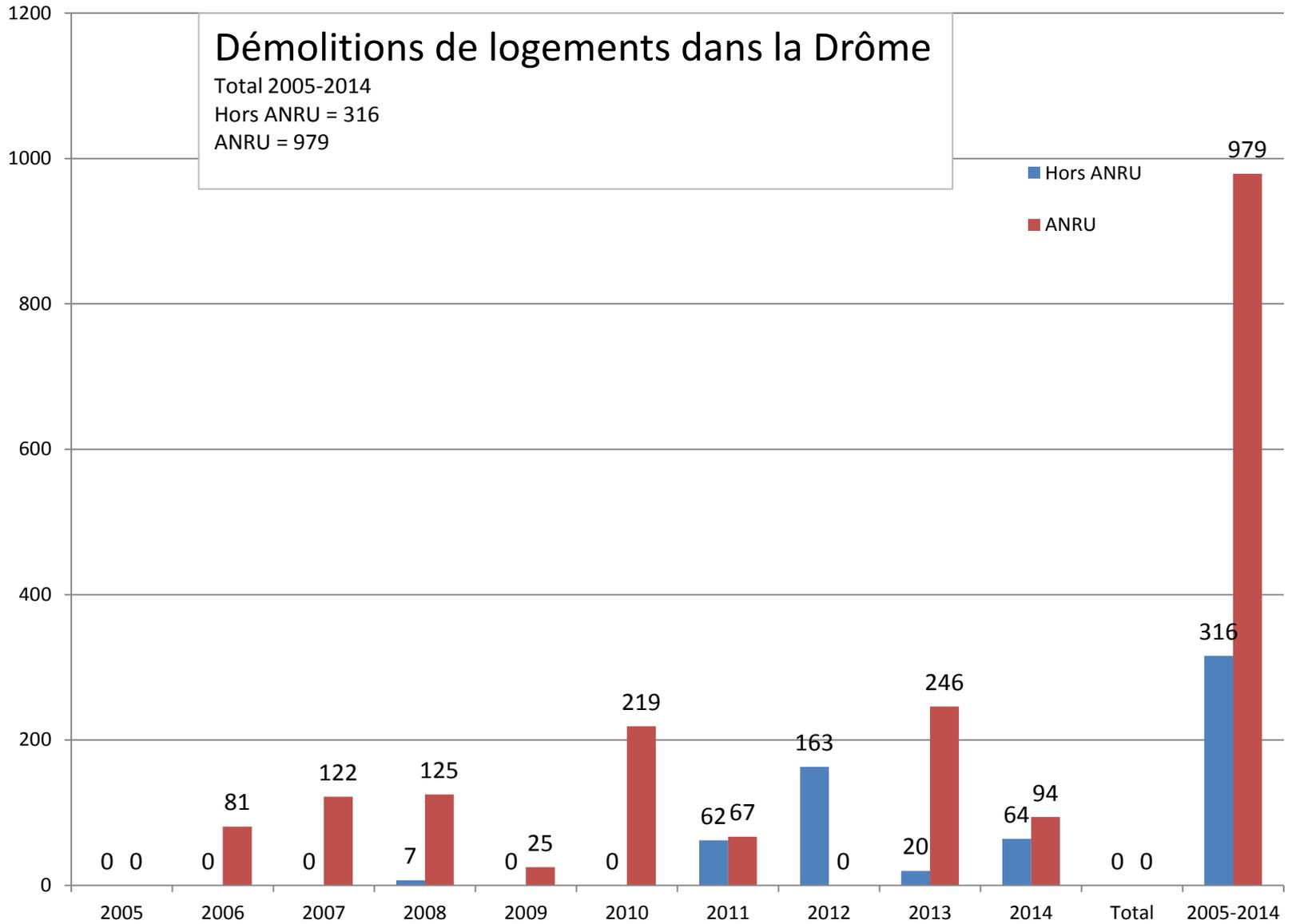


* Logements familiaux et foyers

Source : DDT 26 -SISAL

Démolitions de logements dans la Drôme

Total 2005-2014
Hors ANRU = 316
ANRU = 979



Le parc de logements HLM drômois évolue

Au fil des ans

| | |
|------|-------|
| 2006 | 23269 |
| 2007 | 23571 |
| 2008 | 23712 |
| 2009 | 24161 |
| 2010 | 24865 |
| 2011 | 25845 |
| 2012 | 26215 |

En fonction des entrées et sorties

| | SORTIES 2012 | | | | ENTREES 2012 | | | SOLDE entrées/sorties 2012 | |
|--------------------|--------------|------------|--------|---------------|--------------|------------------------------|------|----------------------------------|------------------|
| | Cession | Démolition | Autres | Total sorties | Construction | Acquisition- amélioration | VEFA | | Total entrées |
| TOTAL Drôme | 104 | 157 | 2 | 263 | 675 | 80 | 31 | 786 | + 523 |

Source ADIL 26

2.1 Le logement social : qu'est-ce que c'est ?

Le parc locatif social (source : enquête rpls au 1.01.12)

| | Rhône-Alpes | Drôme |
|----------------------|------------------------|--------------------------------|
| Nbre de lgts sociaux | 436 130 | 25 354 |
| % de Hlm en RP | 15,70% | 12% |
| Localisation ZUS | 20% en ZUS | 28% en ZUS |
| Composition parc | 92% de collectif | 84% de collectif |
| Typologie du parc | 36% en T3 19% en T2 | 35% en T3 16% en T2 |
| Taux de vacance | 3,2% | 4,4% |

L'occupation du parc social (source : Enquête OPS 2012)

| | Rhône-Alpes 87% de réponses | Drôme 88% de réponses |
|---|--|---|
| Composition familiale | 37% isolés 26% couples avec E 19% ménages mono | 39% isolés 26% couples avec E 22% ménages mono |
| Age du locataire en titre | 27% de 50 à 64 ans 10% < 30 ans | 28% de 50 à 64 ans 8% < 30 ans |
| Ressources des ménages < plafond PLUS | 90% | 95% |
| Taux de loc bénéficiant APL | 49% | 61% |
| Taux de loc bénéficiant RSA | 6% | 13% |
| Taux de loc bénéficiant AAH | 5% | 6% |
| Taux de loc > 75 ans | 6% | 7% |
| Taux de loc emploi précaire/chômeur/sans emploi | 62% | 68% |

- **2.2 - LE FINANCEMENT DU LOGEMENT
LOCATIF SOCIAL :
COMMENT CELA MARCHE ?**

2.2 Le financement du logement social : comment ça marche ?

Le financement du logement social associe plusieurs types d'aides : subventions prêts et aide fiscale.

Aides de l'Etat

TVA réduite à 5,5% au lieu de 20% sur les acquisitions de foncier et les travaux

Subvention de 7 à 8% pour les PLAI (0% pour les PLUS)

Exonération de la TFPB (Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties) de 15 ans étendue à 25 ans avec le plan de cohésion sociale

Prêt de la Caisse des Dépôts et Consignations financé sur le livret A

Autres aides

Prêts et subventions du 1% logement (Action logement)

Subventions des collectivités territoriales (Région, Département, EPCI, communes)

Fonds propres

Le point sur... Le Plan logement du Conseil général 2014-2020

= 5 M euros par an soit 30 M euros en 6 ans :

- soutien à la production de l'offre nouvelle

-adaptation des logements existants (maîtrise des charges notamment d'énergie)

Le tout en lien avec le PDLHPD (Plan Départemental d'Action pour la Logement et l'Hébergement des Personnes défavorisées)

2.2 Le financement du logement social : comment ça marche ?

- Les différentes catégories de financement du logement social

| | Plafond de ressources en % du PLUS | Loyer maximum en % du PLUS | Subvention maximum de l'Etat | TVA réduite 5.5 % | Exonération de TFPB (25 ans) | Durée maximum prêt CDC |
|-------------|------------------------------------|----------------------------|------------------------------|-------------------|------------------------------|------------------------|
| PLAI | 55 % | 88 % | 6 à 7 % | Oui | Oui | 40 ans (60 foncier) |
| PLUS | 100 % = plafond HLM | 100 % | 0 % | Oui | Oui | 40 ans (60 foncier) |
| PLS | 130 % | 150 % | 0 % | Oui | Oui | 40 ans (60 foncier) |
| | | | | | | |

PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration

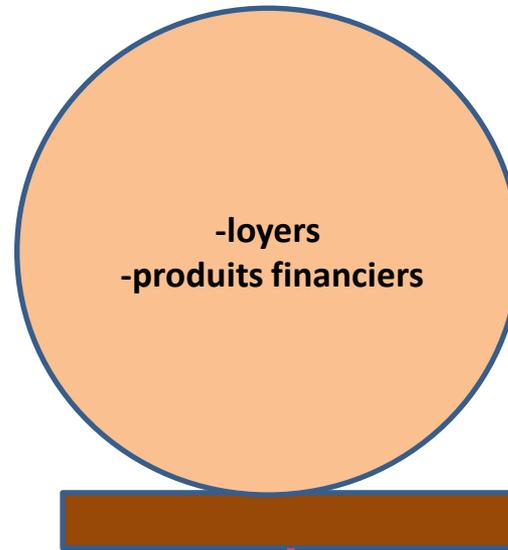
PLUS : Prêt Locatif à Usage Social

PLS : Prêt Locatif Social

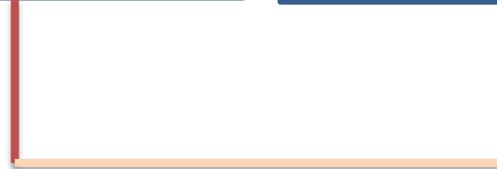
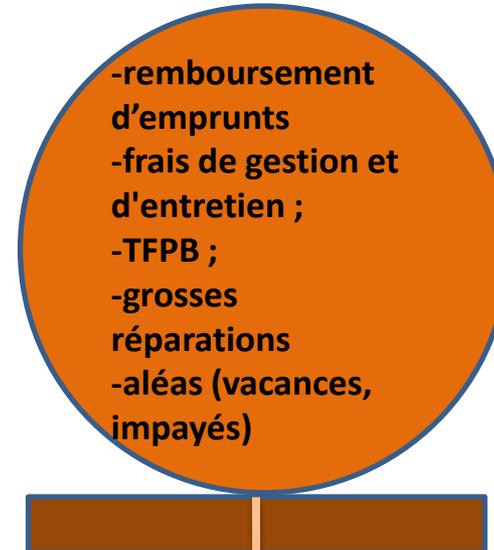
- **A quoi correspond le loyer d'équilibre ?**
- Le loyer d'équilibre permet d'évaluer la faisabilité d'une opération.
- Elle détermine l'agrément financier accordé par la DDT.
- Le loyer d'équilibre doit être inférieur ou égal au plafond réglementaire prévu pour chaque financement (PLUS, PLAI, PLS). Il doit aussi permettre à l'organisme d'hlm de couvrir les dépenses courantes, les charges d'entretien, les remboursements d'emprunts et le renouvellement du patrimoine. De plus, son calcul doit intégrer l'évolution des différents paramètres (inflation, taux du livret A, loyers, frais de gestion) sur le très long terme. Les remboursements d'emprunt PLUS s'étendent en effet sur 40 ans, voire 60 pour la partie foncière.

Le principe de l'équilibre d'opération

Recettes



Dépenses



Une opération sera considérée comme équilibrée dès lors que le solde de trésorerie cumulé de celle-ci est positif ou nul année après année sur toute la durée du prêt principal. Ce solde cumulé est calculé en euros courants pour chacune des années sur la base de flux nets de trésorerie annuels

2.2 Le financement du logement social : comment ça marche ?

- **La production évolue = plus de PLAI**

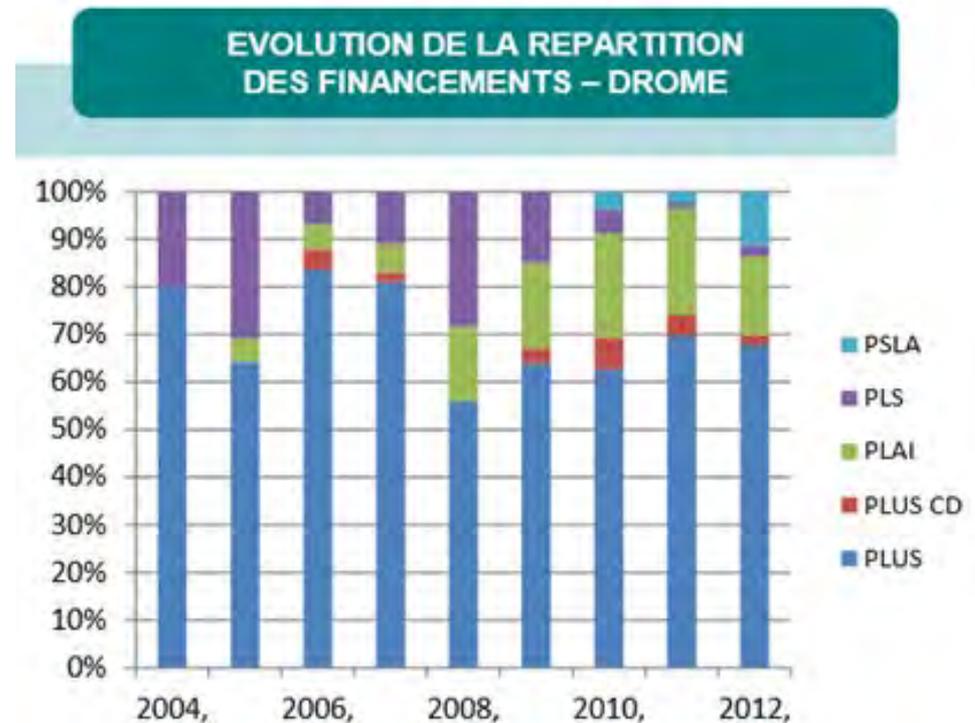
Des logements de qualité à loyers abordables

Le département de la Drôme est le plus précaire, en terme de ressources des occupants, de Rhône-Alpes.

Environ 70 % de la population est éligible au logement social.

70 % de la production totale est financée en PLUS et environ 20 % en PLAI,

La part du PLS reste relativement faible et celle du PSLA (Prêt Social Location Accession) continue de croître.



Source ARRA HLM

- **2.3 - LE MONTAGE d'UNE OPERATION
HLM :
QUELLES SONT SES ETAPES ?**

De la stratégie territoriale à la réalisation

- L'opération s'inscrit dans une stratégie territoriale et un projet de composition urbaine de la commune pour répondre aux enjeux de la vie du territoire. Elle doit tenir compte du cadre réglementaire (comptabilité / PLH, obligation loi SRU, règles d'urbanisme etc.)
- De la recherche du foncier bâti ou non bâti jusqu'à la livraison des logements, toute opération (construction neuve ou acquisition amélioration) obéit à un processus très organisé. Au-delà des contraintes techniques et administratives, l'équilibre financier de l'opération demeure la priorité.
- Le montage d'une opération repose sur la conjugaison d'un savoir faire technique et financier du professionnel et de l'appui politique de l'élu.

Les étapes du montage d'une opération

(durée : 3 ans en moyenne)

1 – Contact commune/organisme HLM, première approche des besoins et recherche du foncier non bâti

2 - Analyse des besoins et définition du projet

étude d'opportunité pour vérifier la faisabilité technique et financière puis approbation du conseil d'administration de l'organisme, choix de l'équipe de maîtrise d'oeuvre

3 - Etudes préalables, techniques (APS : avant projet sommaire, permis de construire) et financières

4 - Décision de programmation

Dossier complet adressé à la DDT pour l'obtention d'une décision d'agrément. Elle valide les données techniques et l'opportunité de construire des logements sur le site retenu. Son accord vaut également validation du montage financier.

5 - Les études APD (Avant Projet Définitif) DCE (Dossier de Consultation des Entreprises)

L'équipe de la maîtrise d'œuvre (architecte, bureaux d'études, économistes...) prépare le dossier de consultation des entreprises avant de lancer les appels d'offres. Les marchés sont notifiés aux entreprises retenues, une fois la sélection effectuée par la commission d'appel d'offres de l'organisme.

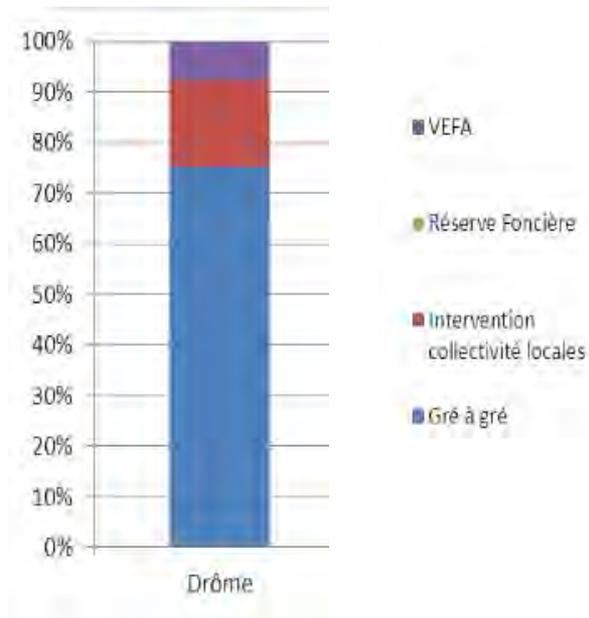
6 - Réalisation et réception des travaux

Suivi technique, par la maîtrise d'œuvre, suivi administratif et budgétaire par l'organisme .

Livraison et mise en service, entrée des locataires, suite à la décision de la commission d'attribution de l'organisme d'HLM

2.3 Le montage d'une opération HLM : quelles sont ses étapes?

MODE D'ACCES AU FONCIER EN % DU NOMBRE DE LOGEMENT PROGRAMMES EN 2012 DANS LA DROME



L'accès au foncier se fait dans $\frac{3}{4}$ des cas de gré à gré mais désormais dans 20 % des cas après intervention d'une collectivité (préemption...) Dans la Drôme, la VEFA (Vente en Etat Futur d'Achèvement) est de plus en plus utilisée et représente en 2012, 14 % de la programmation (contre 3 % en 2011). Le taux est de 35 % en Rhône-Alpes, En 2012, le prix de revient de la VEFA est légèrement supérieur à la maîtrise d'ouvrage directe. La part de l'acquisition amélioration se réduit.

EVOLUTION DE LA PART DE L'ACQUISITION-AMELIORATION EN % DE LA PROGRAMMATION

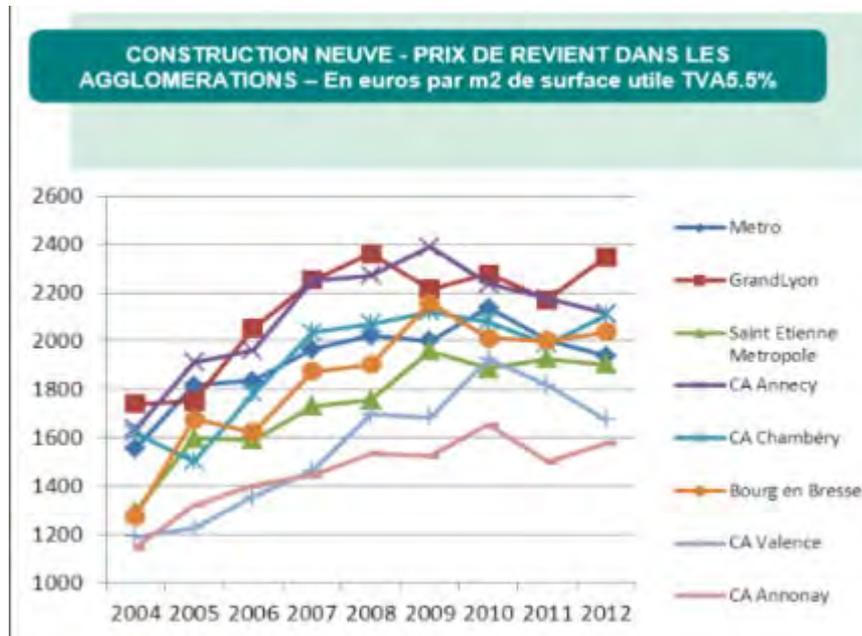
| | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 |
|----------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| DROME | 14 % | 13 % | 16 % | 11 % | 10 % | 9 % | 6 % | 9 % | 4 % |
| ENSEMBLE RHONE-ALPES | 16 % | 15 % | 15 % | 14 % | 18 % | 13 % | 9 % | 11 % | 12 % |

Source ARRA HLM

- **2.4 - PRIX ET FINANCEMENTS DES OPERATIONS HLM DANS LA DROME**



- Des prix de revient bas et stables



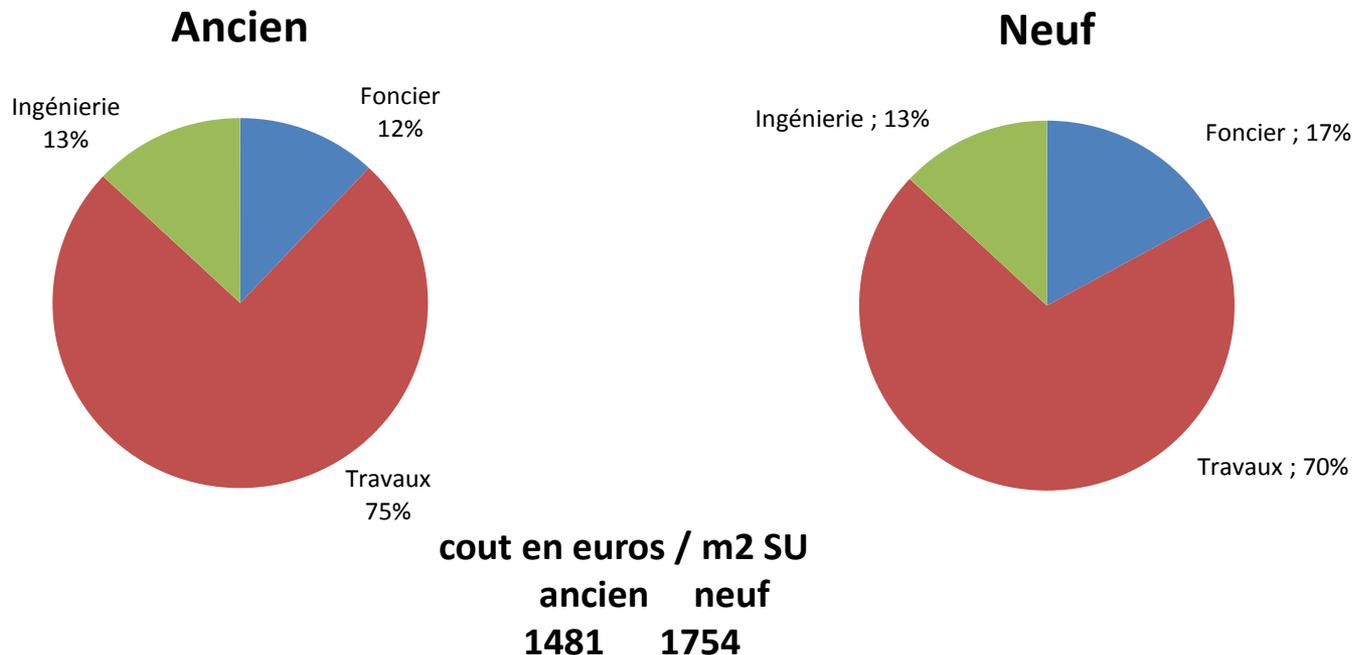
Source ARRA HLM

Les prix de revient dans les agglomérations drômoises et ardéchoises sont les plus bas de Rhône-Alpes, même si pour l'Ardèche ils augmentent en 2012.

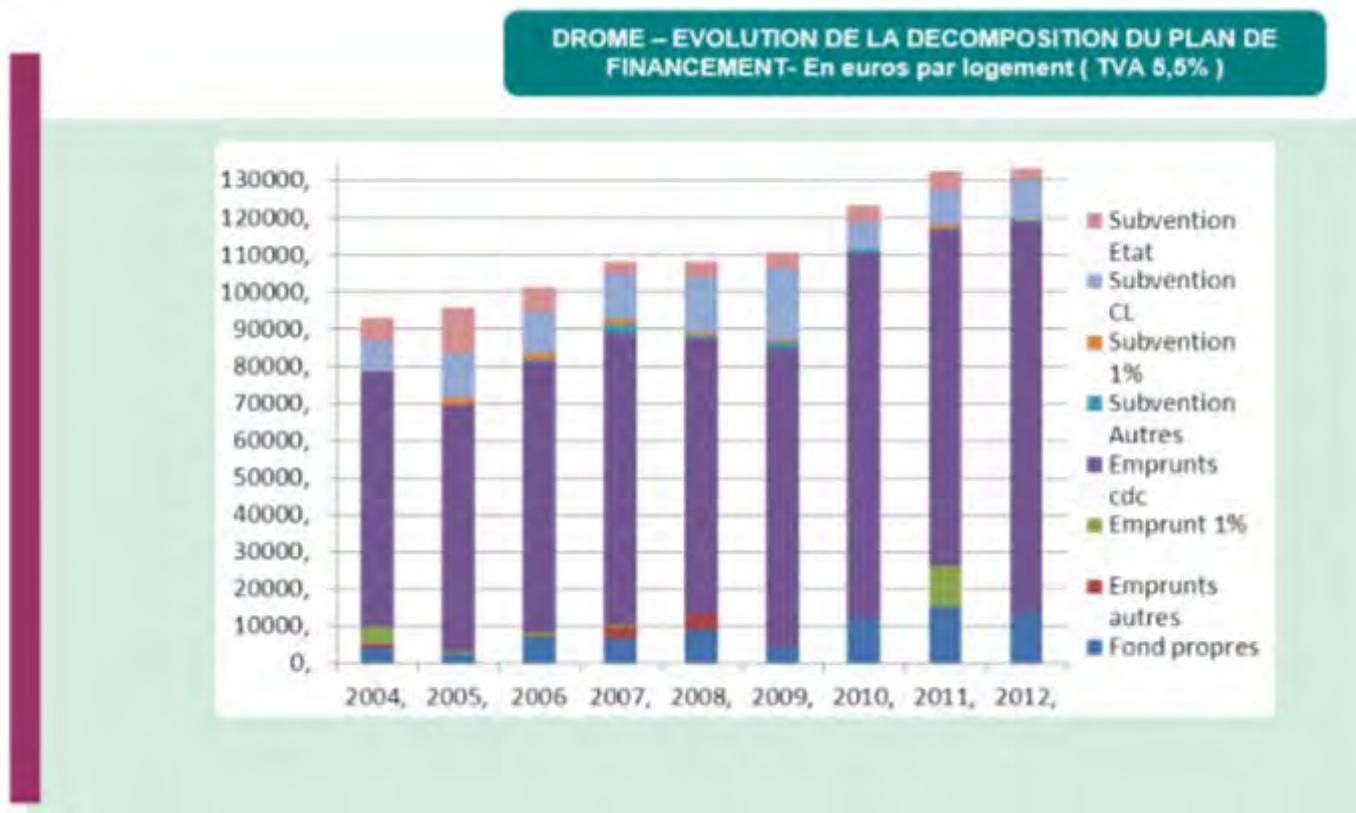
A contrario dans les aggl. de la Drôme mais pas dans l'ensemble du département, où depuis 2010 ils baissent significativement.

Pour essayer de réduire les coûts de construction, certains bailleurs se sont engagés dans la filière bois.

- Les prix de revient : le poids des travaux, du foncier et des honoraires



- **Le contexte financier se durcit**
- Le coût des opérations augmente et nécessite plus d'emprunts et de fonds propres

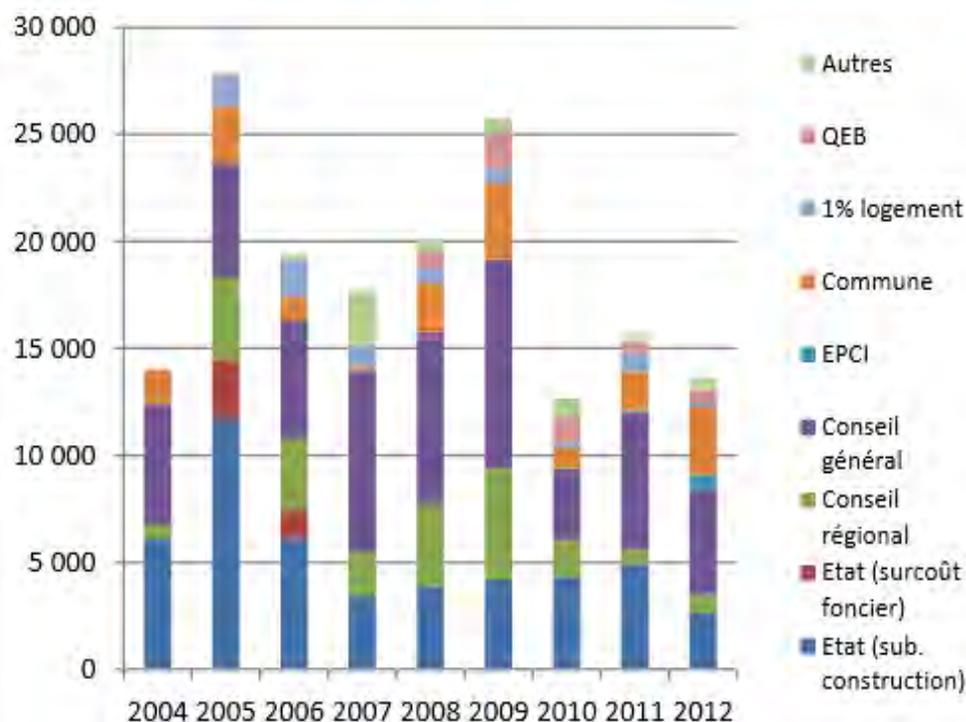


Source ARRA HLM

- **La mobilisation indispensable des fonds propres et des subventions**

Depuis 2009, les subventions diminuent considérablement. Aujourd'hui, les principaux financeurs sont le Conseil général de la Drôme et l'Etat. La part des subventions représente un peu moins de 15.000 € par logement en 2012 pour les opérateurs drômois (contre environ 25.000 € en 2009). Dans ce contexte de rareté, il devient primordial de trouver d'autres sources ou moyens de financement.

**EVOLUTION DE LA REPARTITION DES SUBVENTIONS
DROME- En euros par logement**



Source ARRA HLM

- **2.5 - EXEMPLES D'OPERATIONS
LOCATIVES HLM :**

HPR : Châteauneuf de Galaure

DAH : Anneyron et Recoubeau-Jansac

SDH : Valence



Une opération neuve

Une opération d'acquisition amélioration



mieux vivre ensemble 

Chateauneuf de Galaure

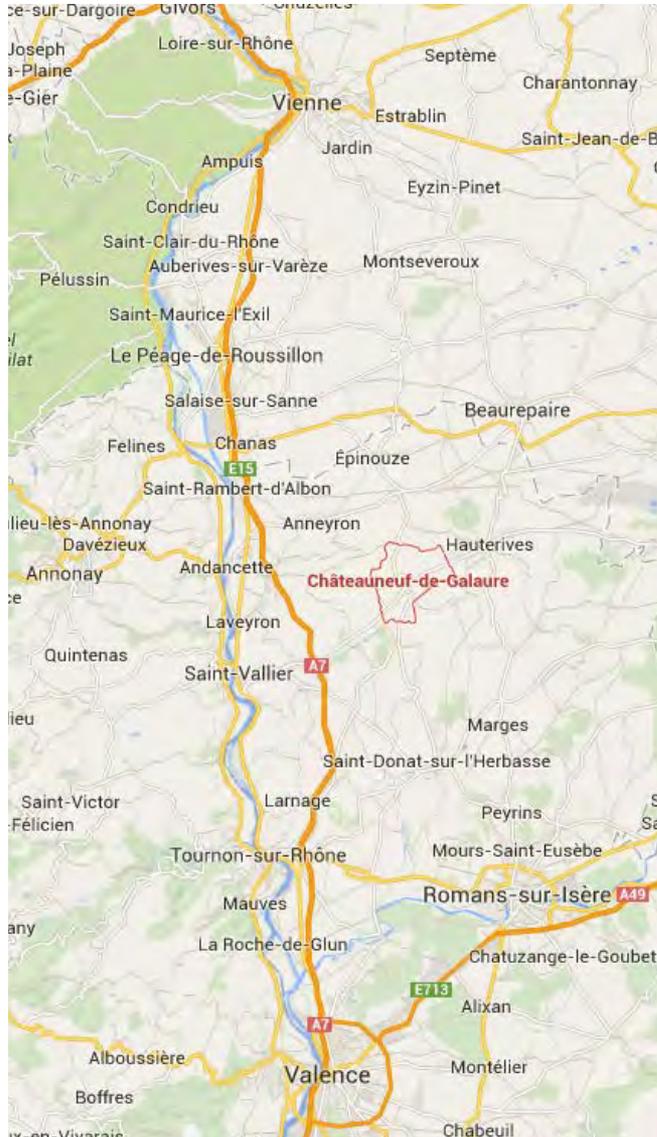
Lotissement « Champbonin » - Résidence l'Hippocrate

Romans le 9 décembre 2014



Habitat
Pays de Romans

Châteauneuf de Galaure



Données générales:

| | |
|--------------------|---------------------------|
| Canton : | St Vallier |
| Intercommunalité : | Drome des collines (2015) |
| Maire : | Mr MABILON Alain |
| Population 1990 : | 1 246 hab |
| 1999 : | 1 276 hab |
| 2011 : | 1 588 hab |
| Superficie : | 18,3 Km ² |

tat

et 18 décembre 2014

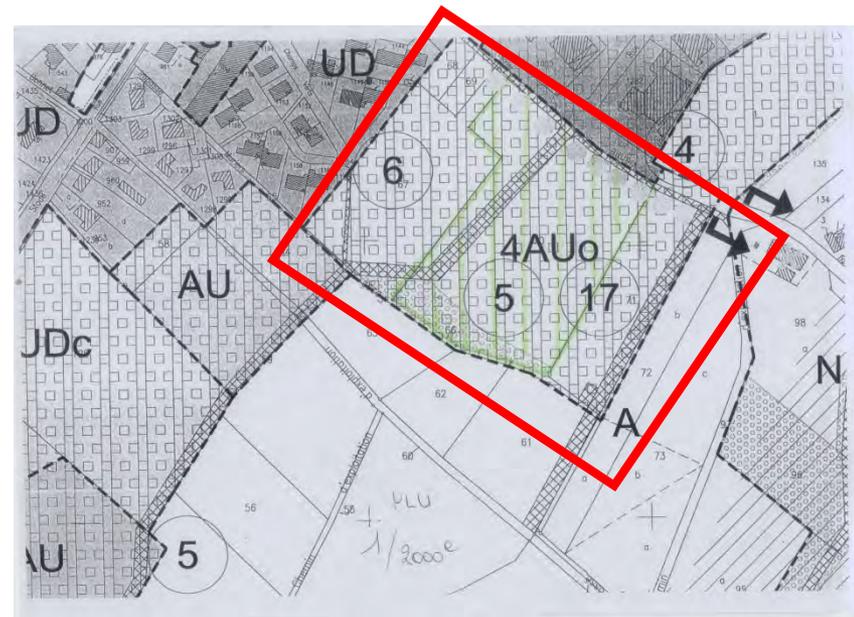
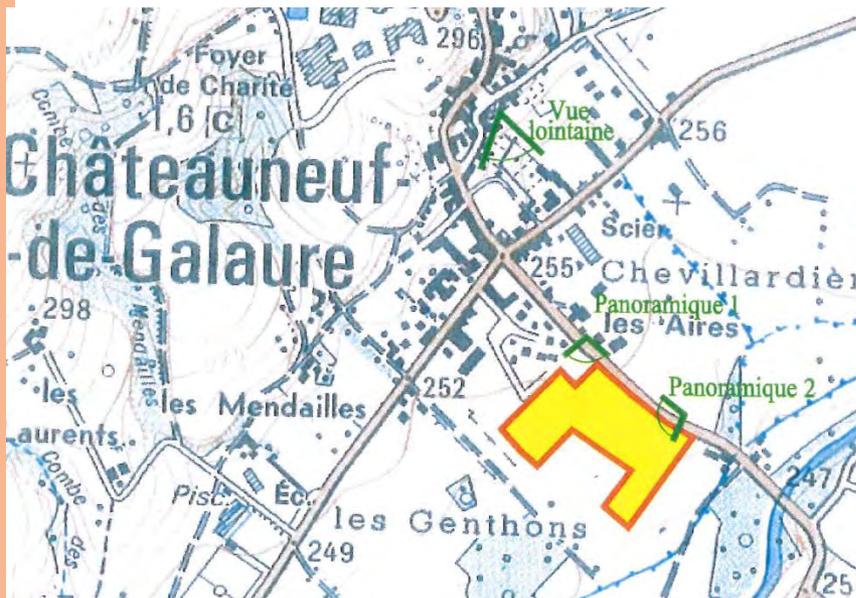
HPR – Mairie

les premiers contacts

« Outil » au service des collectivités, HPR rencontre régulièrement les élus municipaux pour évoquer leurs projets et attentes.

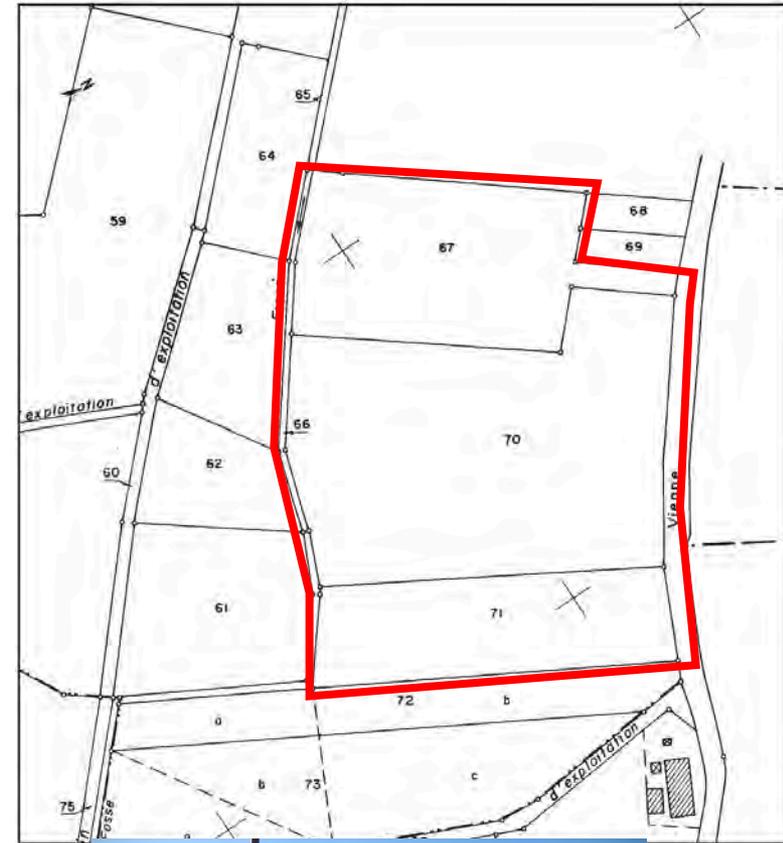
A la fin 2007 ont eu lieu les premières rencontres, entre les services de HPR et M.Andolfatto, maire de la commune, qui ont permis d'aborder les projets et attentes locales :

- Étude du PLU de la commune, ce qui amènera l'identification d'une zone 4AUo (assise foncière de notre opération)
- Identification du besoin de logements sur la commune et ses environs
- Projets communaux, notamment l'implantation d'une maison de retraite.



La maîtrise foncière

- Une surface d'environ 4 ha peu morcelée, 5 parcelles et 4 propriétaires
- Le propriétaire des parcelles 68 et 69 environ 2 000 m² n'est absolument pas vendeur (jardin d'agrément de sa maison située juste au nord de ces parcelles)
- En 2008 rencontre et négociation avec les autres propriétaires pour la négociation des 3 parcelles restantes. les premiers actes sont signés environ 6 mois après le début de la négociation.
- Travail régulier avec la mairie durant cette phase, des rencontres avec les vendeurs et M.MABILON, maire de la commune, sont organisées.
- Le dernier acte notarié est signé en 2010



La maîtrise foncière

Au cours d'une de nos rencontres régulières avec les élus, il nous est confirmé le besoin d'une emprise foncière pour l'implantation d'une maison de retraite sur la commune.

La mairie a organisé une rencontre avec le promoteur et les services HPR, un accord a été trouvé pour laisser la société IGH se porter acquéreur d'un hectare de l'emprise foncière.

HPR s'est donc porté acquéreur de la surface restante, à savoir 29 930 m².

Un accord a également été trouvé entre les trois partenaires pour la création de l'accès sur la parcelle depuis la route départementale.



La définition du projet

En concertation avec les élus municipaux, que nous avons associés à la définition du programme, il est convenu de faire un aménagement « multi produits » :

- Activité commerciale
- Logements locatifs collectifs
- Villas locatives
- Terrains à bâtir libres de constructeur

Sur cette base un Permis d'Aménager est obtenu en juin 2010. Les travaux de viabilisation commencent fin 2010.

L'atelier 3A, cabinet d'architecte est mandaté par HPR pour étudier la construction des logements locatifs fin 2010.

Après obtention de son PC pour une supérette d'environ 500 m², le lot pour l'activité commerciale est vendu début 2012.



L'évolution du projet

Comme tout bon projet, celui-ci sera très « vivant », et évoluera au fil des opportunités :

- **Après l'implantation de la supérette alimentaire nous sommes contactés par un coiffeur qui souhaite installer sa nouvelle activité, nous allons donc détacher et commercialiser un lot d'activité supplémentaire.**
- **M. Andolfatto, ancien maire et président de la CC de la Galaure, et M. Mabilon maire de la commune, nous font part de leur désir après une rencontre avec les médecins généralistes locaux, de construire une Maison de Santé Pluri-professionnelle MSP.**
 - Une première rencontre est alors organisée entre les médecins, les élus, l'architecte et HPR pour lancer la réflexion de la création d'une MSP. Il est décidé que cette structure sera construite en pied de nos immeubles collectifs.
 - Le cercle de réflexion sera ensuite élargi à d'autres praticiens médicaux et paramédicaux
 - Ce projet de MSP nous amène à repenser complètement notre programme de logements collectifs, qui initialement était prévu en 2 bâtiments. Devant le besoin de surface important pour cette MSP et ses locaux annexes, il est retenu de ne construire qu'un seul bâtiment .
 - Après pratiquement 2 ans de réflexion, environ 20 rencontres avec les élus, les praticiens, l'architecte et HPR les travaux vont commencer fin 2012, cet immeuble comprendra finalement :
 - En rez de chaussée
 - 1 Pharmacie (environ 250 m²)
 - 1 Fleuriste (environ 70 m²)
 - 1 ostéopathe (environ 60 m²)
 - 1 MSP (environ 550 m²) regroupant
 - » 5 cabinets pour médecins généralistes
 - » 2 cabinets pour médecins stagiaires
 - » 2 cabinets d'infirmières
 - » 1 psychologue
 - » 1 podologue
 - » 2 orthophonistes
 - » 1 sage femme
 - En étage 18 logements locatifs répartis en 4 T2, 8 T3 et 4 T4





La commercialisation

Le programme initial du lotissement « Champbonin » prévoyait donc la réalisation de :

- 2 lots d'activité
- 1 immeuble collectif « résidence l'Hippocrate »
- 19 lots à bâtir
- 7 villas locatives

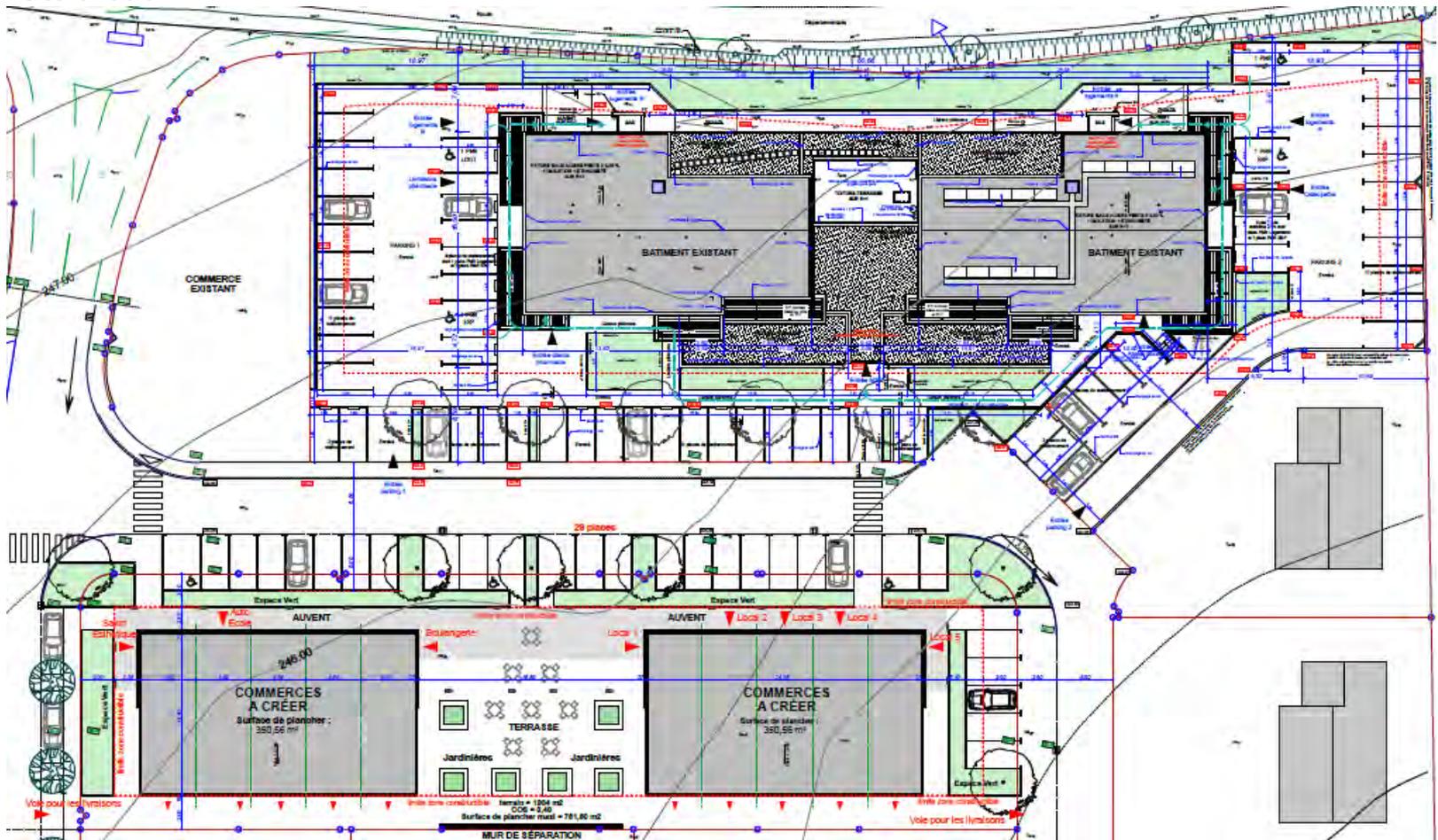
La commercialisation est assurée par HPR en interne, à ce jour :

- Les 2 lots d'activité sont vendus et construits
- La résidence l'Hippocrate
 - Les 16 logements locatifs sont occupés
 - Tous les locaux médicaux, paramédicaux et les commerces du rez de chaussée sont vendus ou loués
 - Une copropriété a été créée pour la gestion de cet immeuble
- Sur les 19 lots à bâtir, 6 sont actuellement commercialisés
- Les 7 villas locatives sont à construire

Les dernières évolutions

A ce jour, toujours en partenariat avec la municipalité, nous sommes en train d'étudier la construction d'une galerie commerciale, afin de répondre à une demande de commerçants locaux, souhaitant créer ou transférer leur activité.

Ce nouveau projet pourrait nous amener à décaler nos 7 villas locatives, et supprimer 3 lots à bâtir.





FINANCEMENT

- Le financement de l'opération a été réalisé :
 - ✓ Pour la partie foncière par un prêt GAIA de la Caisse des Dépôts et Consignations d'un montant de 1 385 000 €
 - ✓ Pour les commerces et la maison médicale par un prêt de la Caisse d'Epargne à hauteur de 1 398 000 €
 - ✓ Pour la partie logements par un prêt PLUS CD d'un montant de 1 520 000 €

BILAN A CE JOUR

- Aujourd'hui les ventes réalisées représentent 820 000€ et il reste à vendre 11 lots pour une enveloppe d'environ 600 000 €.
- De ce fait, l'opération nous permet d'annuler le coût du foncier pour nos constructions, estimé à 11 000 € par logement.
- La partie emprunt de la Caisse d'Epargne est couverte par les loyers des commerces et nous permet de participer à l'équilibre d'exploitation de logements sociaux, équilibre qui, en zone III, est difficile à atteindre.



Drôme Aménagement Habitat

Office public de l'habitat

Fabrice GILOT
Responsable Foncier
18 décembre 2014



- **30/09/1920** : avis favorable à la Création d'un office des HBM (Habitation Bon Marché) lors d'une séance du Conseil général de la Drôme
- **27/02/1922** : Décret du président de la République, Alexandre Millerand qui fonde officiellement l'Office départemental d'HBM
- L'office connaît ensuite une période de long sommeil jusqu'au lendemain de la deuxième guerre mondiale
- **30/09/1949** : séance inaugurale. L'office a été reconstitué par arrêté préfectoral
- **1950** : les HBM changent de sigle et deviennent HLM (Habitations à Loyers Modérés)
- **1951** : ouverture des plis du projet de 34 logements « Les Oliviers » à Nyons, première réalisation de l'Office
- **1957** : l'office gère 370 logements
- **De 192 à 1969** : 500 logements sont construits chaque année
- **4/06/1980** : l'Office bénéficie par arrêté d'une extension de compétence pour les opérations d'aménagement
- **20/06/1992** : l'Office départemental devient l'ODH26 (office Départemental de l'Habitat de la Drôme)
- **2006** : l'Office prend la dénomination de Drôme Aménagement Habitat (DAH)
- **2014** : l'Office franchit la barre des 10000 logements gérés

GESTIONNAIRE :

10 000 logements locatifs familiaux et foyers répartis sur 142 communes de la Drôme, 52 commerces, 30 foyers, 3140 garages. Présent sur tout le Département de la Drôme avec 6 agences de proximité.

CONSTRUCTEUR :

Plus de 200 nouveaux logements par an. Construction d'EHPAD et de MARPA.

VENTE DE LOGEMENTS :

Une cinquantaine de logements est vendue chaque année par DAH sur l'ensemble de la Drôme, dont:

85 % sont des logements individuels ;

80 % sont vendus à des locataires de bailleurs sociaux ;

70 % sont vendus à des locataires de DAH (*occupants et non occupants*).

AMENAGEMENT :

En ville ou en milieu rural, au service des collectivités de la Drôme pour produire des locaux d'activités, des lotissements, pour constituer des réserves foncières.

RENOUVELLEMENT URBAIN :

Plusieurs quartiers en requalification urbaine soit 1500 logements (Pierrelatte, Donzère, Loriol, Saint-Vallier...).

PRODUITS SPECIFIQUES :

Plateforme Ecotox, maison médicale, locaux commerciaux,...etc.

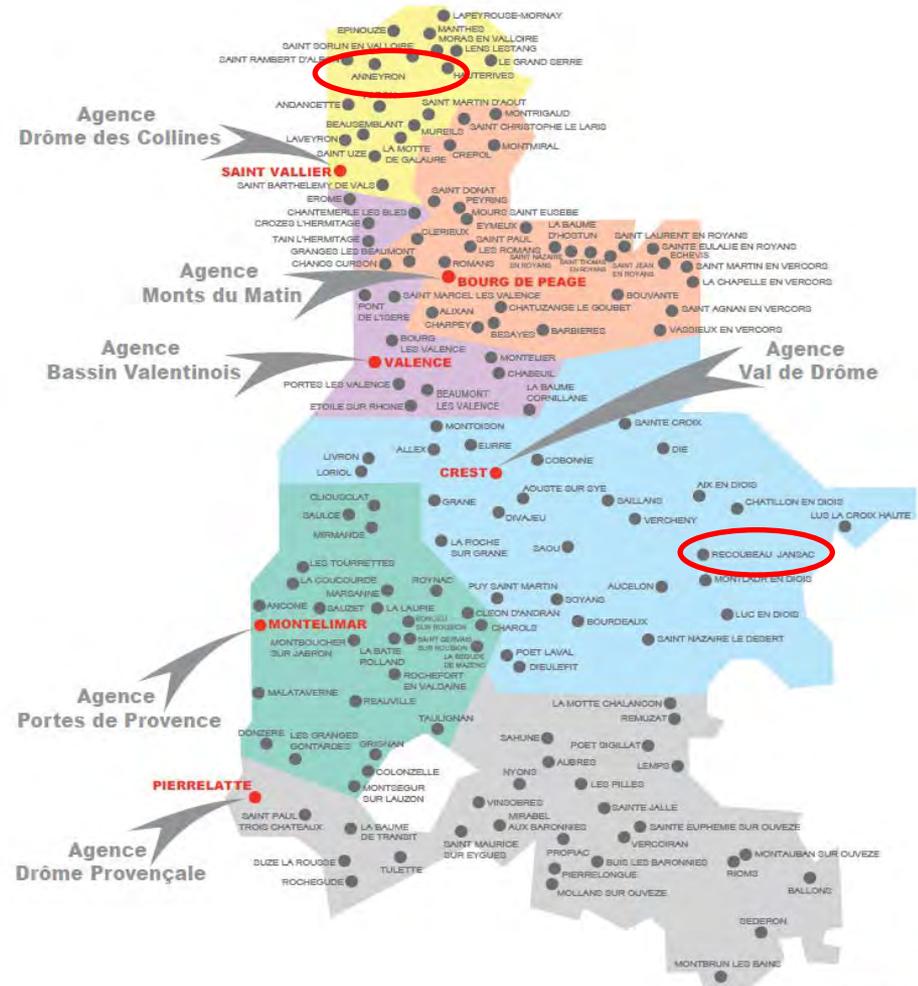
ASSISTANCE AUX COLLECTIVITES :

Pour assister les communes dans la réalisation de leurs projets : collèges, lycées, crèche...

- **Nombre de logements gères au 31/12/2013 : 8 905 logements familiaux** repartis sur **142 communes** du département - **30 foyers** (représentant 1016 lits) - **52 commerces – 3 140 garages**
- **Nombre d'attributions en 2013 : 1 192 logements**
- **Nombre de logements vacants au 31/12/2013 : 114 logements** (au 31 décembre 2013)
- **Taux d'impayés (sur les loyers 2012) : 1,21%** à 12 mois fin de l'exercice (décembre 2013)
- **APL (Aide Personnalisée au Logements) : 63,19%** des locataires la perçoivent
- **Taux de rotation** : Près de **11,94%**
- **Financement** : **280** logements financés dont **41** logements ANRU ET **93** en foyers
- **Budget 2013 : 113 millions d'euros**
Fonctionnement : **54 millions d'euros** - Investissement : **59 millions d'euros**
- **Ventes 2013 : 50 ventes** dont 70% à des locataires du parc HLM
- **Nombre de salariés au 31/12/2013 : 196 salariés** répartis, 1/3 au siège et 2/3 dans les **6 Agences décentralisées**

Présentation de DAH 6 agences de proximité

DAH présent sur
tout le Département
avec 6 agences de proximité
au service des drômois
et des drômoises





Drôme Aménagement Habitat
Office public de l'habitat

Opération Neuve Recoubeau-Jansac Site





Drôme Aménagement Habitat
Office public de l'habitat

Opération Neuve Recoubeau-Jansac Site

Acquisition DAH – 1 019 m²





Drôme Aménagement Habitat
Office public de l'habitat

Opération Neuve Recoubeau-Jansac

Définition du programme

Définition du programme en 2007

Bâtiment collectif de 9 logements

1 T1 / 4 T2 / 4 T3

Logement avec balcon et cellier extérieur

Performances thermiques:

Label Qualitel THPE

Référentiel QEB de la Région

Chaufferie bois collective aux granulés

Utilisation de matériaux écologiques

Opération Neuve Recoubeau-Jansac

Projet Architecte

Architecte : Galmiche/Etasse



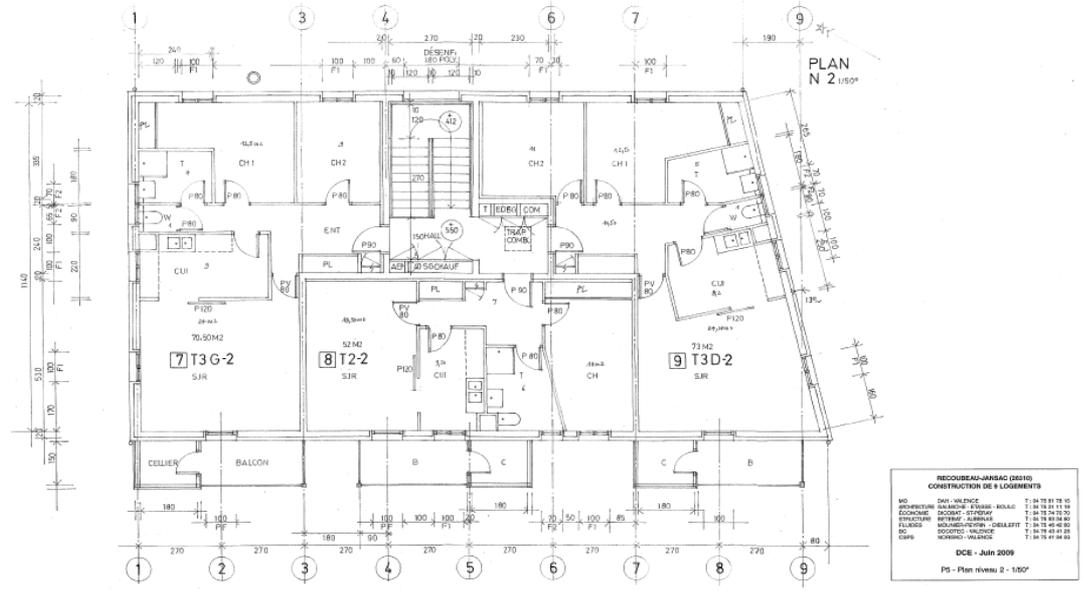
Opération Neuve Recoubeau-Jansac Projet Architecte



FAÇADE NORD



FAÇADE OUEST 1/100°



RECOCUBEAU-JANSAC (DE)10
CONSTRUCTION DE 3 LOGEMENTS

| | | |
|-----------|---------------------------|-------------------|
| MR | DAK - VALDICE | T. 04 78 81 78 10 |
| PROFITEUR | BARBICHE - STASIS - MOULC | T. 04 78 81 71 14 |
| PROFITEUR | BOUQUET - ST-ETIENNE | T. 04 78 81 78 70 |
| PROFITEUR | INTERVAL - ALBANSIS | T. 04 78 81 74 30 |
| PROFITEUR | MOULCOURT - COLLETTI | T. 04 78 81 46 80 |
| BC | BOUQUET - VALDICE | T. 04 78 81 41 20 |
| BC | MORIS - VALDICE | T. 04 78 81 86 84 |

DCE - Juin 2009
PS - Plan Niveau 2 - 1/150°

Plan masse et plans des façades



Drôme Aménagement Habitat
Office public de l'habitat

Opération Neuve Recoubeau-Jansac

Montage financier

Programmation Etat 2008 : 5 PLUS et 4 PLAI

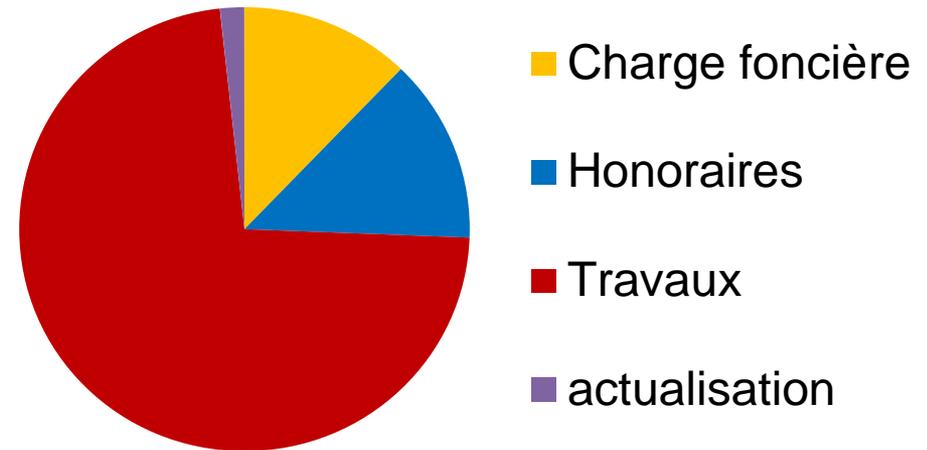
Détermination des loyers

| Typologie | Financement | Surface utile | Loyer mensuel |
|-----------|-------------|----------------------|---------------|
| T1 | PLUS | 28,25 m ² | 153 € |
| T2 | PLAI | 56,75 m ² | 272 € |
| T3 | PLUS | 73,75 m ² | 399 € |

Opération Neuve Recoubeau-Jansac

Montage financier

Prix de revient prévisionnel
TTC 5,5%



| Charge foncière | Honoraires | Travaux | Total |
|---|---|---------------------------------|--------------------|
| Acquisition, taxes, branchement, VRD, sondages... | Ingénierie, rémunération maître d'ouvrage, contrôle technique, SPS, assurance DO... | Travaux bâtiment, chaufferie... | avec actualisation |
| 110 777 € | 121 840 € | 660 132 € | 908 557 € |

Opération Neuve Recoubeau-Jansac

Montage financier

Plan de financement prévisionnel des logements

Partenaires Financiers
(TVA 5,5%)



Subvention Etat (5%)

45 191 €



Subvention Région (3%)

25 347 €



Subvention Département (17%)

155 481 €



ADEME (1%)

4 000 €



Subvention SALF (2%)

20 000 €



Prêt CDC sur travaux (57%)

519 038 €



Apport fonds propres DAH (15%)

139 500 €

Coût total de l'opération

908 557 €

soit un coût de 100 951 € / logement



Drôme Aménagement Habitat
Office public de l'habitat

Opération Neuve Recoubeau-Jansac Chantier

Ordre de Service : 10 décembre 2009





Drôme Aménagement Habitat
Office public de l'habitat

Opération Neuve Recoubeau-Jansac Livraison

Livraison : 30 septembre 2011





Drôme Aménagement Habitat
Office public de l'habitat

Opération Neuve Recoubeau-Jansac

Vie de l'opération

Agence Val de Drôme

Depuis la livraison :

Pas de rotation

Pas de réclamation

Pas de problématique

sur le bâtiment

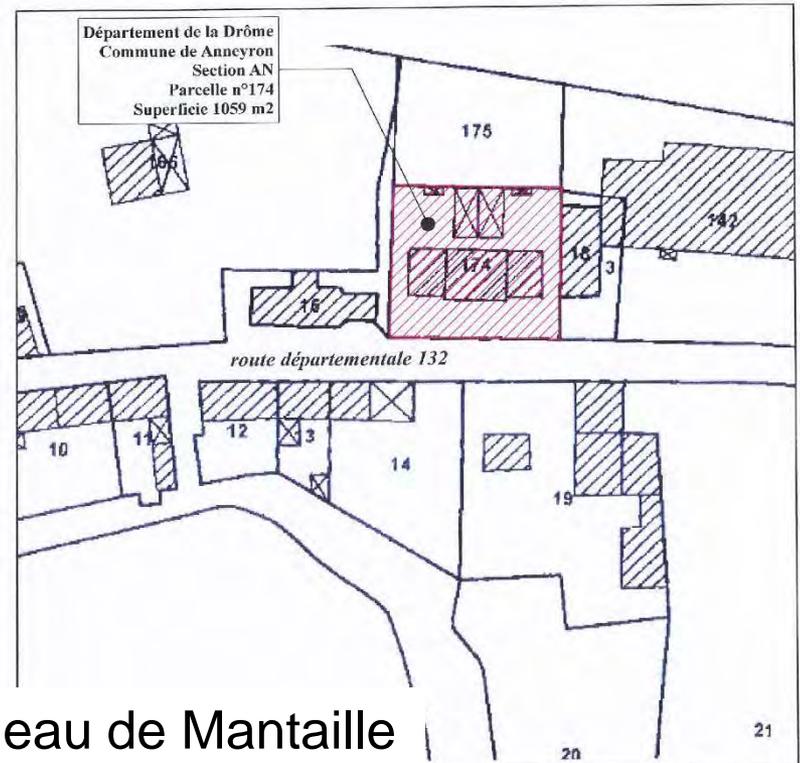


Opération de Réhabilitation Anneyron Site

PLAN DE SITUATION



PLAN CADASTRAL



Ancienne école du Hameau de Mantaille

Opération de Réhabilitation Anneyron Site

Bail emphytéotique : Fonds d'Action Foncière du Conseil Général





Drôme Aménagement Habitat
Office public de l'habitat

Opération de Réhabilitation Anneyron

Définition du programme

Définition du programme

Bâtiment réhabilité en 4 logements

2 T2 / 1 T3 / 1 T4

Logements avec caves et jardin en rdc

Local vélo + 8 places de stationnement

Poêle à bois bûilleur

Isolation en ouate de cellulose et peinture Ecolabel

Remplacement des menuiseries

Ravalement des façades

Mise aux normes des installations électriques et
équipements sanitaires

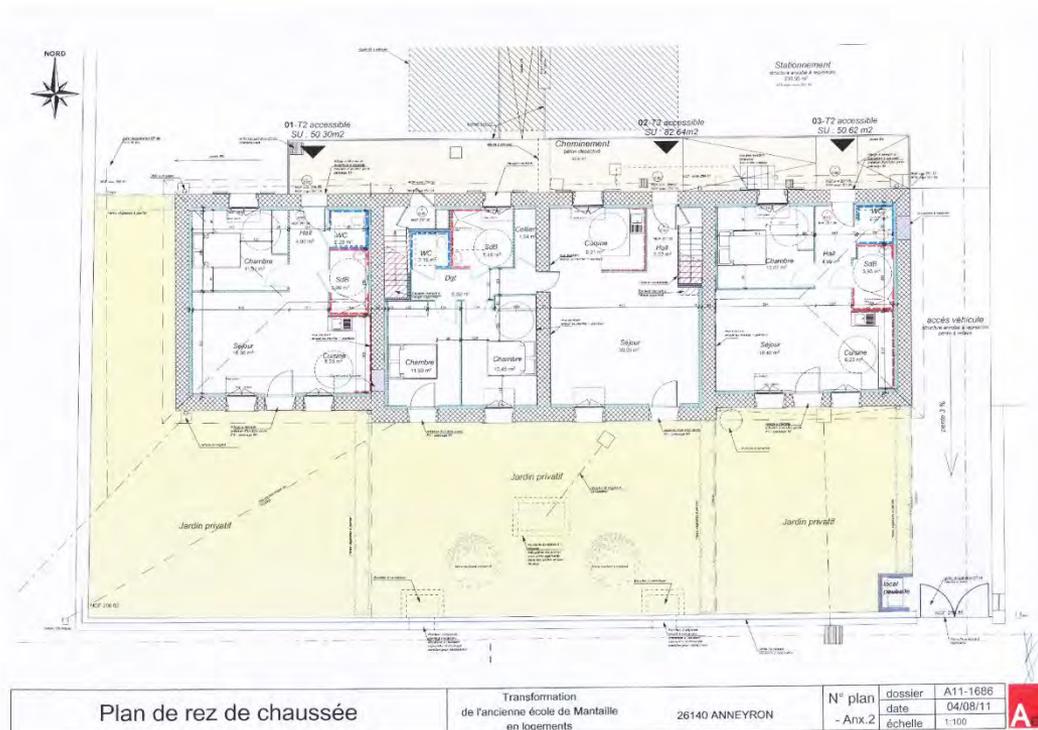
Opération de Réhabilitation Anneyron Projet Architecte

Atelier Espace Architecture



Façade Nord

| | | | |
|--|----------------|------------------|----------------------------|
| Transformation de l'ancienne école de Mantaille en logements | 26140 ANNEYRON | N° plan - PCS | dossier date échelle |
|--|----------------|------------------|----------------------------|



Plan de rez de chaussée

| | | | | | |
|--|----------------|--------------------|----------------------------|-------------------------------|----------|
| Transformation de l'ancienne école de Mantaille en logements | 26140 ANNEYRON | N° plan - Anx.2 | dossier date échelle | A11-1686 04/08/11 1:100 | A |
|--|----------------|--------------------|----------------------------|-------------------------------|----------|

Opération de Réhabilitation Anneyron

Montage financier

Programmation Etat 2011

LES LOGEMENTS

(Surfaces moyennes et loyers moyens - Hors charges)

3 PLUS (Prêt Locatif à Usage Social)

2 T2 - 50 m² - 291 €/mois

1 T4 - 87 m² - 473 €/mois

1 PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration)

1 T3 - 78 m² - 392 €/mois

DAH loge au sein de la résidence 9 personnes :



▶ 3 adultes et 6 enfants/Adolescents

Dont :

▶ 2 familles monoparentale

▶ 1 personne seule

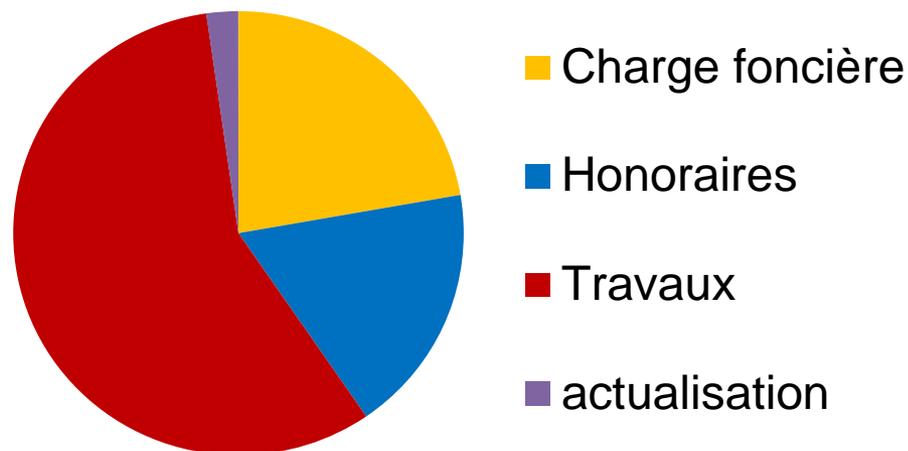
ACTIVITE PROFESSIONNELLE

100%

Opération de Réhabilitation Anneyron

Montage financier

Prix de revient prévisionnel
TTC 5,5%



| Charge foncière | Honoraires | Travaux | Total |
|---|---|---------------------------------|--------------------|
| Acquisition, taxes, branchement, VRD, sondages... | Ingénierie, rémunération maître d'ouvrage, contrôle technique, SPS, assurance DO... | Travaux bâtiment, chaufferie... | avec actualisation |
| 75 020 € | 61 314 € | 193 317 € | 437 355 € |



Drôme Aménagement Habitat
Office public de l'habitat

Opération de Réhabilitation Anneyron

Montage financier

PLAN DE FINANCEMENT

PARTENAIRES FINANCIERS (TVA à taux réduit)

(Montant TTC)



Subvention Etat (2%) 8 877 €



Prêt CDC (80,5%) 351 934 €



Fonds propres (17,5%) 76 544 €

Drôme Aménagement Habitat
Office public de l'habitat

Coût total de l'opération 437 355 €

Coût par logement 109 339 €

Aide au foncier du Conseil Général : 165 000 €

Opération de Réhabilitation Anneyron Chantier

Ordre de Service : 8 octobre 2012





Drôme Aménagement Habitat
Office public de l'habitat

Opération de Réhabilitation Anneyron Livraison

Livraison : 18 juin 2013



REHABILITATIONS SDH AVANT/APRES

Stratégie mise en place

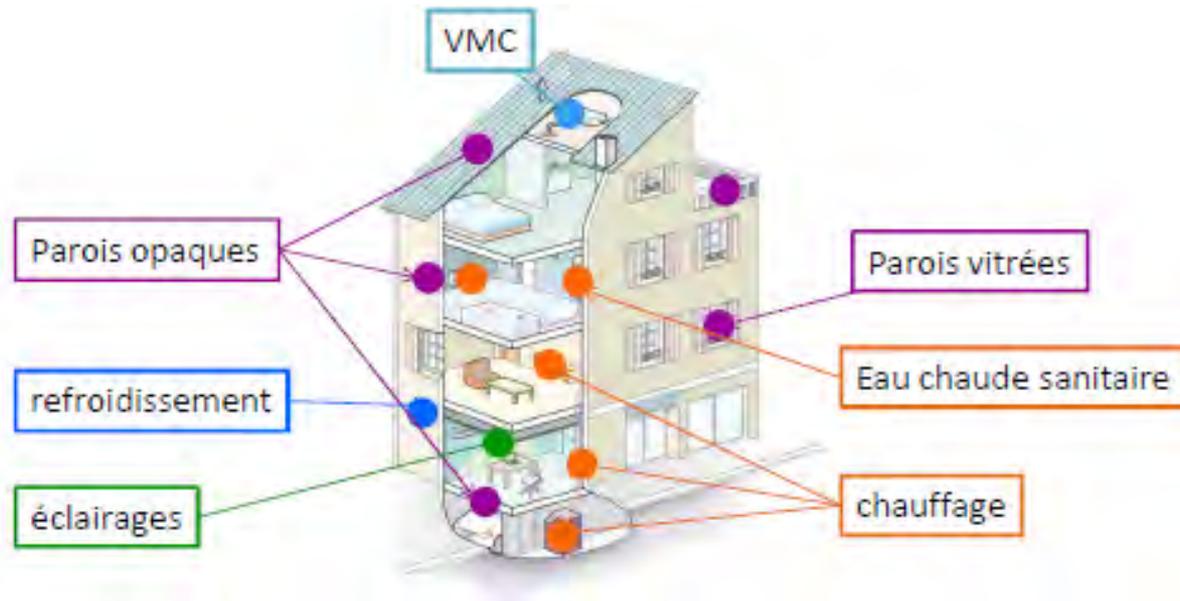
- ✓ Programme pluriannuel de réhabilitation de l'ensemble du patrimoine ancien détenu par SDH
- ✓ 154 logements concernés, soit 8 % du parc actuel
- ✓ Choix de la maîtrise d'œuvre pour le diagnostic des bâtiments (CERTIB, ...)

Phase diagnostic et propositions d'amélioration

- Etat des lieux (relevés, mesures, analyse détaillée du bâtiment, ...)
- Bilans énergétiques
- Calcul de charges prévisionnelles/Economies réalisées
- Chiffrage du coût des travaux d'amélioration

Définition d'un programme de réhabilitation précis

Programme : Isoler, Ventiler, Chauffer



Réalisation des travaux

LES HAUTS DE CHABEUIL VALENCE

Aspect Environnemental

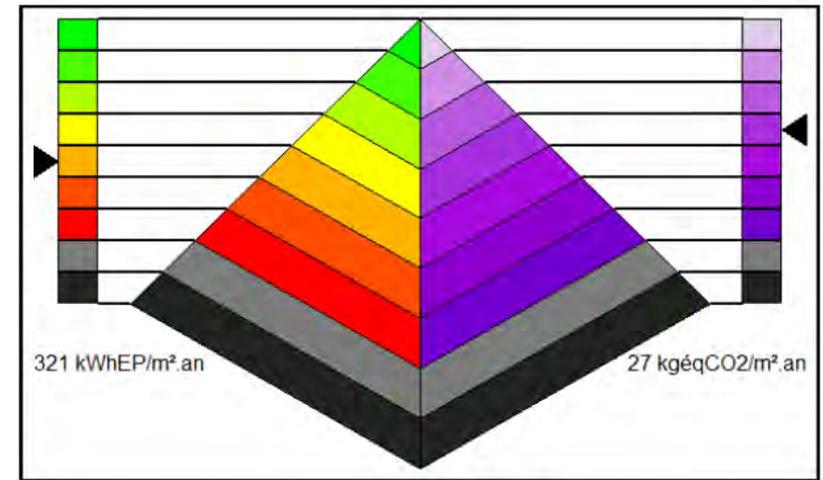
- Les aspects énergétique et environnemental sont mis en avant et maîtrisés au travers du montage d'un dossier QEB rénovation pour la région Rhône-Alpes.

Aspect Energétique

- L'étude thermique donne une consommation conventionnelle initiale de :
 - *Cep initial = 321 kWhep/m²shon,*
 - *Cep initial = 290 kWhep/m²shonRT.*
- Et elle donne une consommation conventionnelle finale de :
 - *Cep projet = 79,5 kWhep/m²shon,*
 - *Cep projet = 71,8 kWhep/m²shonRT.*

| | Chauffage | ECS | Ventil. | Aux. | Eclair | Total |
|---------|-----------|--------|---------|-------|--------|---------|
| initial | 225.407 | 89.007 | 0.000 | 0.683 | 5.936 | 321.034 |
| projet | 36.067 | 33.295 | 3.202 | 1.021 | 5.934 | 79.519 |

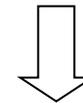
Consommations avant/après selon les postes



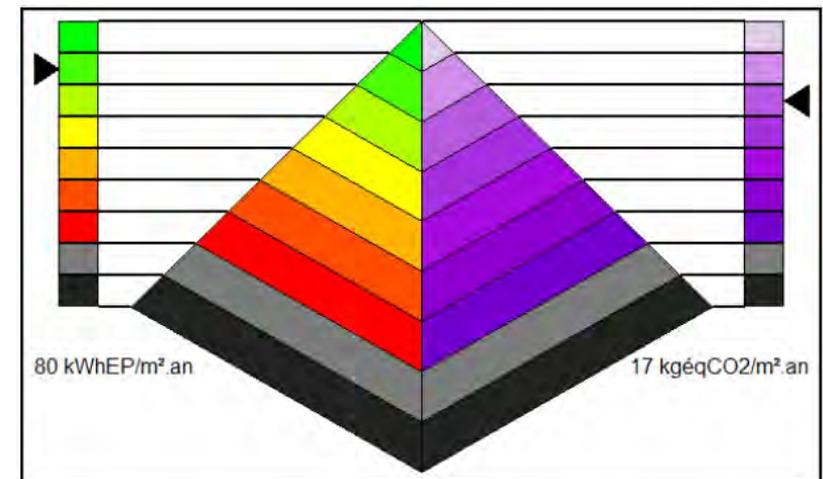
- *Conforme à l'objectif de performance*

BBC Rénovation

Avant travaux



Après travaux



Propositions de travaux

| N° du lot | Intitulé du lot | Coût d'investissement €HT | Coût des travaux d'efficacité énergétique et environnementale | % de part des travaux d'efficacité énergétique et environnementale |
|-----------|---|---------------------------|---|--|
| 0 | DESAMIANTAGE - DECONSTRUCTION | 26 497 | 0 | 0 % |
| 1 | CHARPENTE - COUVERTURE - ZINGUERIE | 50 185 | 0 | 0 % |
| 2 | ISOLATION THERMIQUE PAR L'EXTERIEUR | 124 219 | 124 219 | 100 % |
| 3 | ISOLATION - PLATRERIE - PEINTURE INTERIEURE | 94 770 | 11 740 | 14 % |
| 4 | MENUISERIE INTERIEURES | 6 143 | 0 | 0% |
| 5 | PORTES DE GARAGES | 4 998 | 0 | 0% |
| 6 | CHAUFFAGE - VMC - PLOMBERIE - SANITAIRE | 269 456 | 181 975 | 67 % |
| 7 | ELECTRICITE | 43 212 | 0 | 0% |
| | MONTANT TOTAL | 619 480 € | 317 934 € | 52 % |

Isolation :

Isolation thermique par l'extérieur (16 cm de polystyrène expansé),

Isolation des combles (30 cm de laine de verre),

Isolation des plafonds des sous sols (10 cm d'isolant projeté),

Reprise de la couverture (fuites),

Isoler acoustiquement entre les logements (plafond et cloisons séparatrices),

APRES

AVANT



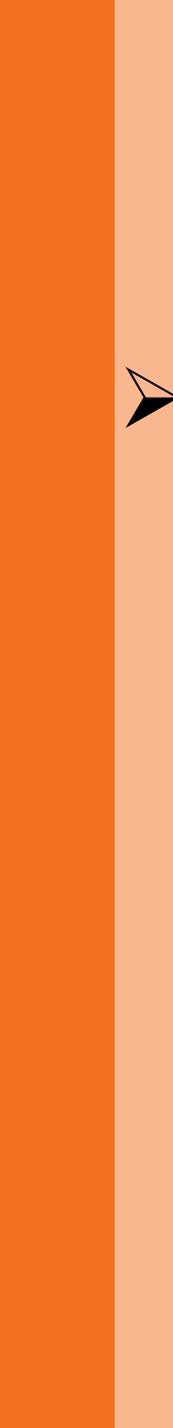
Réduire la grande hauteur sous dalle pour alléger la facture de chauffage et réduire les nuisances acoustiques entre logements,
Révision et mise en peinture des volets et des gardes corps.

AVANT



APRES





➤ Une amélioration thermique de l'enveloppe

Salle de bain :

Réfection complète de la salle de bain, l'aménagement est revu.

AVANT



APRES



GAZ :

Mise en œuvre d'une gaine technique palière pour la colonne,
Alimentation des chaudières avec vanne d'arrêt générale, et des cuisinières avec robinet R.O.A.I.,

AVANT



APRES



- Une amélioration des logements et du confort des locataires

Mais aussi...

- **Ventilation :**
 - Création de colonne toute hauteur dans les logements pour l'extraction,
 - Groupe en combles (prévoir platelages),
 - Obturation des entrées d'air dans les salles de bains et cuisines,
 - Changements des entrées d'air et adaptation des mortaises sur les menuiseries.

- **Chauffage :**

- Mise en œuvre d'une chaudière gaz à condensation individuel en cuisine,
- Mise en œuvre d'une distribution de chauffage avec corps de chauffe en acier,
- Régulation par thermostat d'ambiance et vannes thermostatiques sur chaque radiateur hormis celui de la salle de bain.

- **Electricité :**

- Dépose de tous les convecteurs électriques et des ballons ECS,
- Réfection de la salle de bain en respectant les volumes de sécurité,
- Vérification de liaisons équipotentielles,
- Réfection des tableaux électriques pour certains logements comportant des fusibles,
- Mise en œuvre de DCL,
- Mise en place d'une coupure générale à une hauteur accessible.

- **Adduction d'eau potable:**

- Réfection complète de l'adduction d'eau potable depuis la pénétration du bâtiment jusqu'aux compteurs logements.

- Et surtout une baisse des charges mensuelles pour les locataires :

| | Charges énergétiques (chauffage, ECS, élec communs) | Autres charges |
|----------------------|--|------------------------------------|
| Avant travaux | 88 | usages électriques indiv et eau |
| Prévisionnel | 44 | |
| Année N+ 1 | 45,3 | |
| Année N+2 | 46,7 | |

3

Acteurs et marchés de la maison individuelle en accession à la propriété

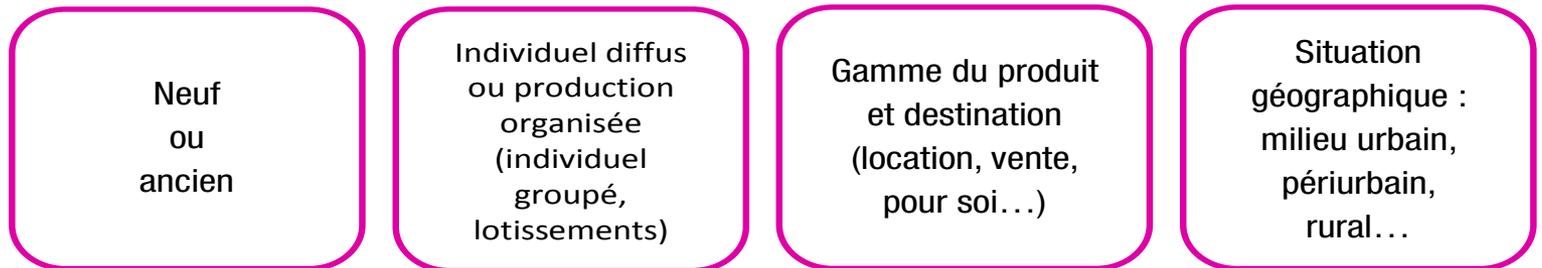
- **3.1 - DES MARCHES DE LA MAISON INDIVIDUELLE DIVERSIFIES**



La diversité des marchés de maison individuelle : vue d'ensemble

La maison individuelle n'est pas une catégorie de logements uniforme.

Plusieurs marchés de la maison individuelle se distinguent :



Les conséquences sont doubles :

- 1 : Le système des acteurs qui participent aux marchés de la maison individuelle est très complexe.
- 2 : Les marchés répondent à des dynamiques différentes

Source ADIL 26

Les marchés de la maison individuelle dans la Drôme : estimation chiffrée

Drôme

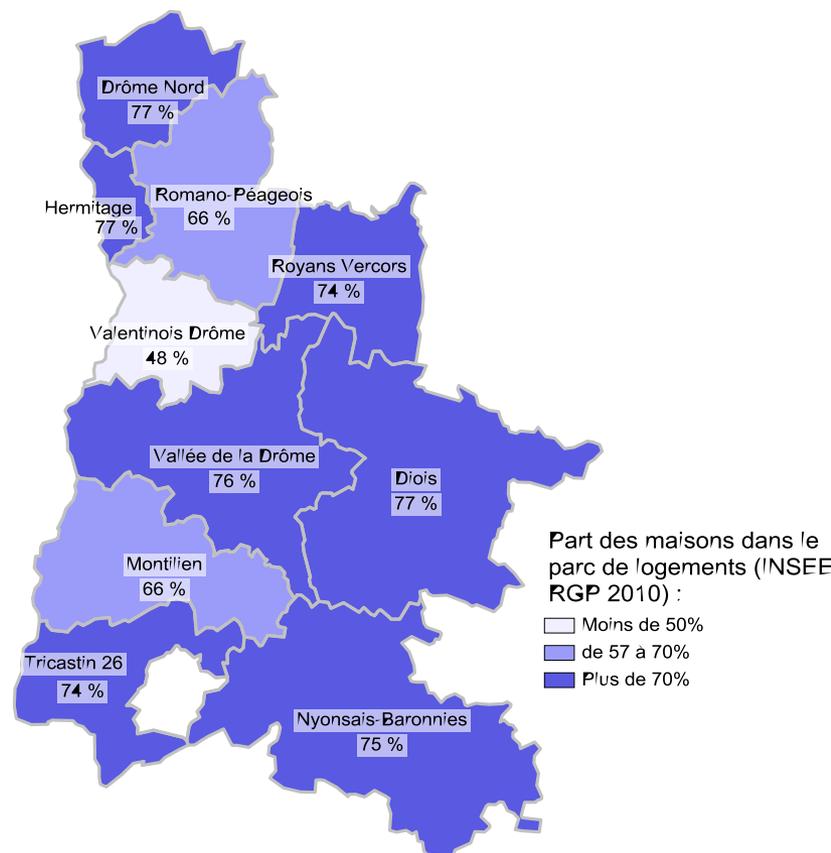
- **65%** du parc de logements.
- **135 600** maisons en tout -> environ 4000 sont vendues par an (estimation PERVAL)
- **1500** maisons (permis individuel pur) mises en chantier par an (2009-2013) = **47%** de la construction neuve annuelle (2009-2013).
- 1900 maisons par an si on ajoute les permis individuel groupé destiné à la vente → ≈ 60% de la construction neuve.

ZOOM : Les résidences secondaires :

- 8% du parc de logements.
- ≈ 6% de la construction neuve... Mais peut représenter le tiers de la construction de logements sur certains cantons (Luc-en-Diois, Séderon, La Motte-Chalancon),

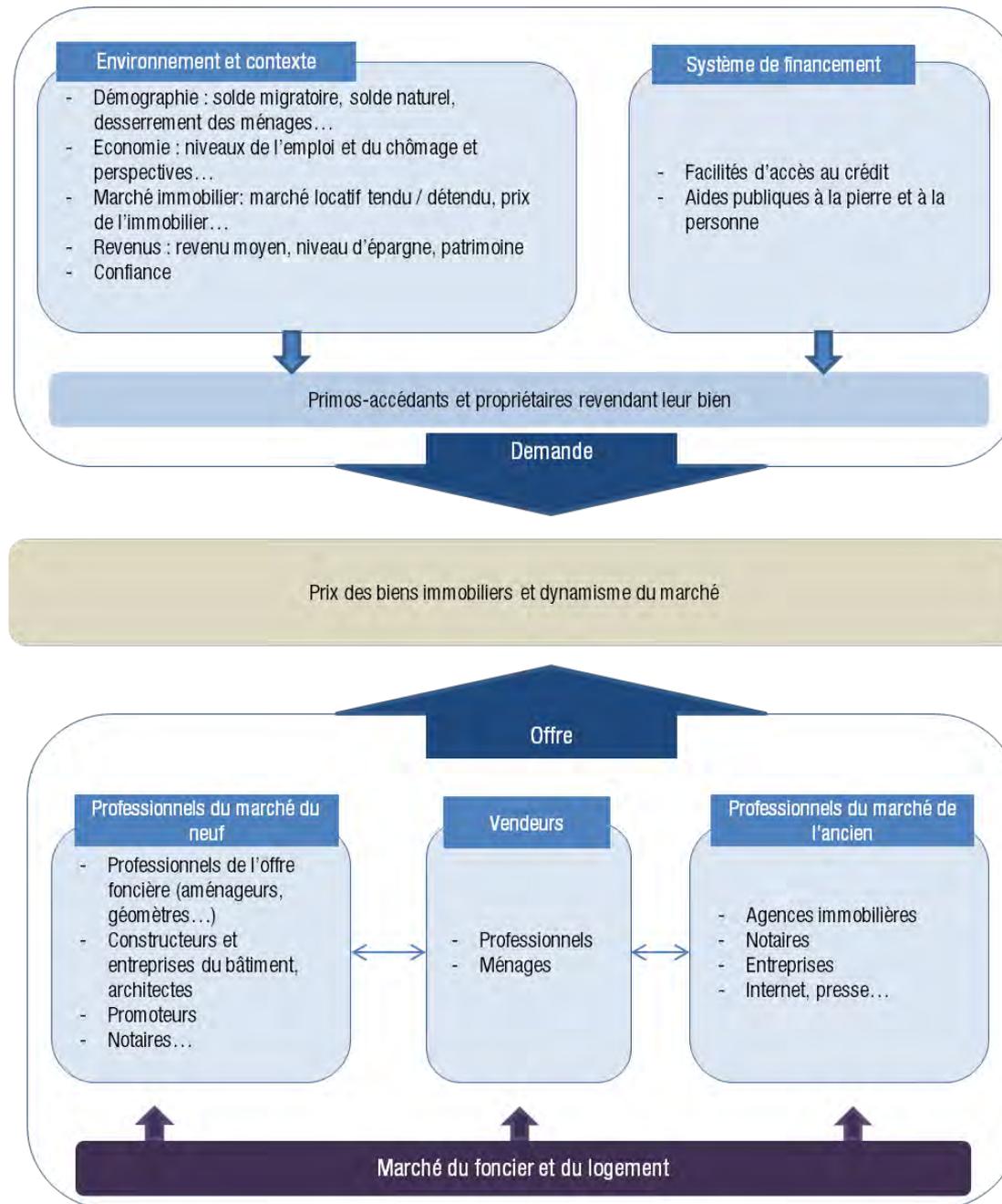
3.1 Les marchés de la maison individuelle

Part des maisons dans le parc de logements :



Traitement ADIL 26, source INSEE RGP 2010 et Sitadel

- **3.2 - LES ACTEURS DE LA MAISON
INDIVIDUELLE**

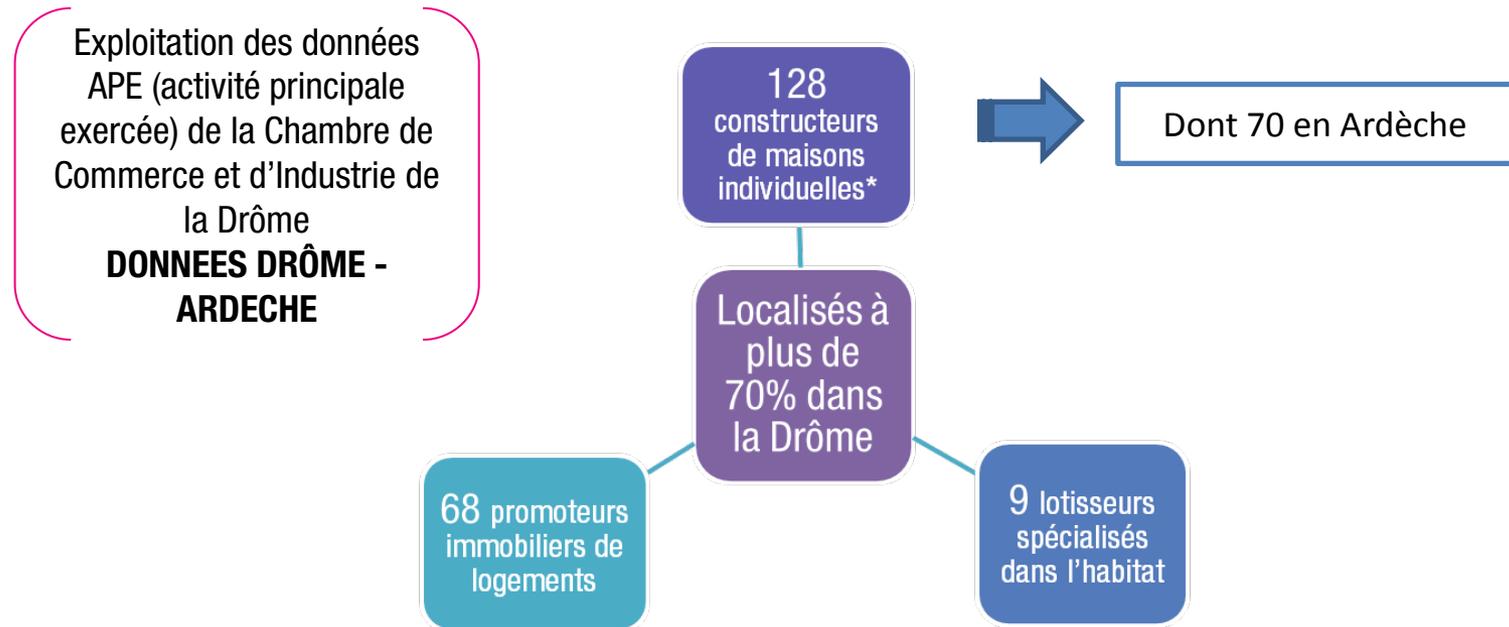


Un système d'offres et de demandes aux acteurs multiples

Source ADIL 26

9 et 18 décembre 2014

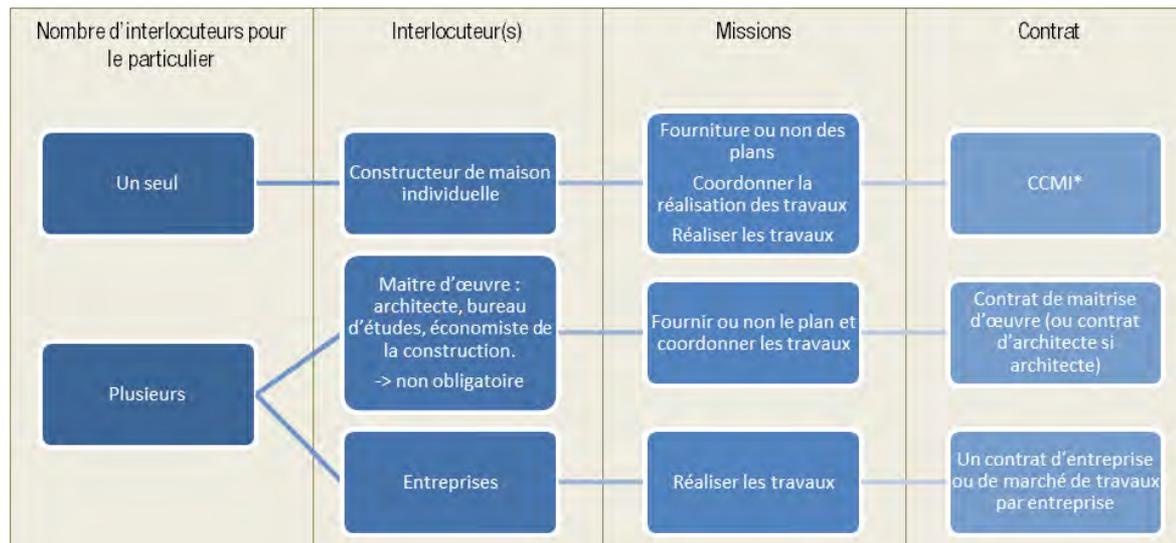
Estimation du nombre et localisation des constructeurs de maisons individuelles, de promoteurs et lotisseurs pour l'habitat (selon le code APE)



- Essentiellement localisés :
 - dans la vallée du Rhône et l'axe Valence–Romans
 - dans les communes principales (en particulier sur le secteur de Valence et de Montélimar). Une part non négligeable des entreprises a très peu ou pas d'activité.
- Attention, biais dans la source -> ce sont des déclarations sur l'activité principale + la radiation des entreprises de cette liste peut prendre beaucoup de temps.

Définitions

- **Promoteur** : monte des opérations immobilières (bureaux ou logements).
 - Recherche le terrain
 - Définit la réalisation du projet avec des architectes
 - Fait construire les logements.
 - Commercialise lui-même les opérations
- **Lotisseur** :
 - Achète le terrain dans le but de le diviser par lots.
 - Aménage (rend viable) les lots.
 - Vend les lots à des constructeurs.
- **Les entreprises construisant des maisons individuelles** :
 - Construisent la maison du particulier sur un terrain aménagé que le particulier a acquis au préalable.
 - Différents contrats -> différentes garanties et différentes obligations pour les entreprises.

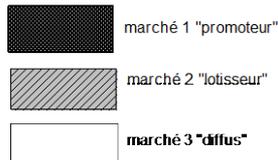
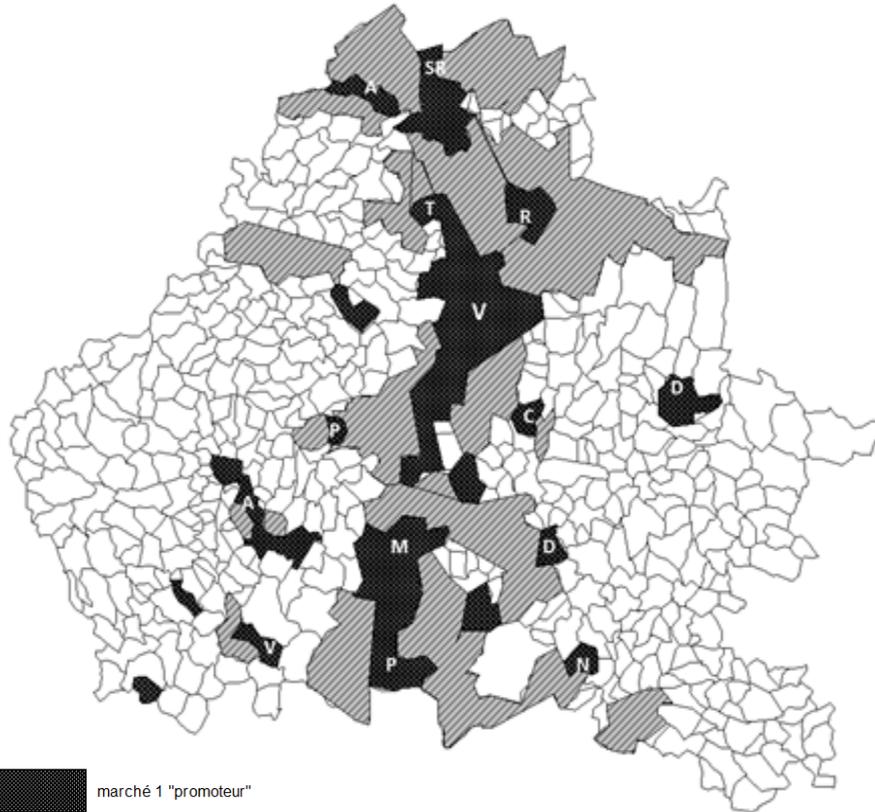


*CCMI :
contrat de construction de maison individuelle

La répartition du marché de la construction neuve entre les différents acteurs

L'analyse des permis de construire et des données sur les marchés fonciers permet d'établir une typologie générale des marchés de la construction neuve sur les deux départements :

Les trois marchés de l'habitat :



Source ADIL26

-> Marchés urbains et périurbains où le foncier est plus rare et plus cher = zones plus tendues :

Marché 1 : promotion immobilière : production et mise en vente de logements et non pas de simples terrains.

Marché 2 : développement des **lotisseurs** qui aménagent les terrains.

-> Dans les territoires ruraux

Marché 3 : « diffus » : orienté vers la production de maisons de type individuel pur en diffus.

Le coût et la disponibilité des terrains ne justifie pas l'intervention des promoteurs et des lotisseurs.

- **3.2 - LES ACTEURS DE LA MAISON
INDIVIDUELLE**

Le déroulement d'une opération d'accession groupée

1 – la préparation du déroulement général de l'opération d'accession

- * élaboration du programme : étude de micro marché et faisabilité, définition du produit
- * fixation du prix en fonction des acheteurs ciblés et de leurs moyens de solvabilisation
- * mise en place du planning général de l'opération

2 - Le montage financier de l'opération

- * financements disponibles auprès des banques par le constructeur
- * demandes d'agrément et négociations avec les CIL/CCI les banques avec garanties
- * bilan financier prévisionnel et un plan de trésorerie

3 - La maîtrise du foncier

Négocier avec les élus et les vendeurs de terrains

- * promesse de vente, conditions suspensives
- * cahier des charges

4 - La définition du projet

- * travailler avec l'architecte et la maîtrise d'œuvre et le bureau d'études
- * mise en cohérence des attentes commerciales et de la faisabilité technique

Le déroulement d'une opération d'accession groupée (suite)

5 - La phase de pré-commercialisation

- * la pré-commercialisation : procédures, aspects contractuels, méthodes et suivi
- * méthodes de vente spécifiques aux opérations d'accession sociale
- * définition des conditions de vente (lieu de vente, panneaux, documents de vente, publicité)
- * le contrat de réservation et le dépôt de garantie
- * gérer les « listes » et les demandes des acheteurs
- * le « reporting » des résultats les décisions à prendre en fonction des résultats de la pré-commercialisation et des appels d'offres

6 - La réalisation de l'opération

- * le financement de l'opération
- * fonds propres, financement interne, financement bancaire, financement clients
- * le plan de trésorerie
- * les frais financiers

7- La vente

- * vendre en interne ou en externe
- * l'administration des ventes
- * impact des différents labels et qualité énergétique
- * gérer le choix des prestations contractuelles, les options et les travaux supplémentaires
- * livrer le logement au client.



Le déroulement d'une opération de promotion immobilière

Toute opération comporte deux grandes phases :

- Développement et montage à partir d'une opportunité foncière, pour permettre de décider de l'opération en prenant un risque calculé,
- Réalisation du programme, sa construction, sa commercialisation (en moyenne 18 mois à 2 ans).

- Initiation du projet et maîtrise du terrain correspondant,
- Étude de faisabilité technique, commerciale et financière,
- Mise en place des financements apports de fonds propres et concours bancaires,
- Coordination de l'opération de construction depuis les études architecturales et techniques, le recueil des autorisations de construire, la signature des marchés de travaux et le suivi de la construction jusqu'à la réception auprès des entreprises et la livraison des locaux vendus à leurs acquéreurs ;
- La commercialisation du programme
- L'achèvement de l'opération avec l'apurement des comptes et des engagements divers

- **3.4 - PLANS DE FINANCEMENT D'UN ACCEDANT**

PLAN DE FINANCEMENT

Montant maximum : 0 €

Votre situation

| | | | |
|----------------------------------|---------------|------------------------------------|---------|
| Statut familial | Unité fiscale | Région de construction | 0174 2 |
| Adressé au département d'origine | 2 | Titulaire fiscal de référence 2012 | 23945 2 |

Votre projet : construction d'une maison individuelle

| | | | |
|---------------------------|----------|---------------------------------|--------------------|
| Coût total | 114000 € | Zone géographique | Zone C |
| Coût constructif | 108000 € | Surface habitable | 186 m ² |
| Prix de base | 102000 € | Local | Quatre |
| Options et prestations | 0 € | Appellation du terrain | Terrain agricole |
| Frais accession au sol | 0 € | (vendeur non assujéti à la TVA) | |
| Régime de VMD | 0 € | Coût du terrain | 80700 € |
| Aménagements locaux | 0 € | Prévu ou existant | 00000 € |
| Absence Cotracte Garantie | 0 € | Travaux en -100 | - |
| Frais d'accession au sol | 0 € | Frais de gestion | - |
| Actes | 0 € | Frais de négociation | - |
| Coûts annexes | 0 € | Ballastage et études | - |
| | | Frais de notaire | 7700 € |
| | | Coût de transport | 1000 € |
| | | Type de garantie | Financielle |
| | | Coût de la garantie | 1100 € |
| | | Frais de dossier | 000 € |
| | | Charges | 0 € |

Financement de votre projet

Liquidité disponible : 10000 €
 Emprunts contractés : 200000 €

| Catégorie de prêt | Montant | Taux (%) | Durée | Mensualité (1) (100% assurance) | Assurance |
|-------------------|----------|----------|----------|---------------------------------|-----------|
| PAS | 115300 € | 3.10 % | 200 mois | 812.23 € | 60.64 € |
| PTZ+ | 30000 € | 3.00 % | 360 mois | 3.00 € | 19.60 € |
| Prêt hypothécaire | 150000 € | 1.20 % | 180 mois | 81.45 € | 6.00 € |

(1) mensualité déduite de la première année
 Assurances : emprunteur doit payer les primes et règlementer l'assurance (RT 2012) ou bénéficier d'un cas OC 2006.

Première mensualité (assurance comprise) : 1020.11 €
 APRU (valeur approchée) : 0 €
 Taux d'effort sans APRU : 32.4 %
 Taux d'effort avec APRU : 32.4 %



Construction

Evolution des charges de remboursement des prêts

Montant des mensualités (1) (montants assurés en € HT)

| Année | PAS (115300 €) | PTZ+ (30000 €) | Prêt hypothécaire (150000 €) | Total charges | Capital restant dû |
|-------|-------------------|-------------------|---------------------------------|------------------|-----------------------|
| 1 | 911.90 € | 19.00 € | 87.43 € | 1028.33 € | 188174 € |
| 2 | 911.90 € | 19.00 € | 87.43 € | 1028.33 € | 182167 € |
| 3 | 911.90 € | 19.00 € | 87.43 € | 1028.33 € | 176259 € |
| 4 | 911.90 € | 19.00 € | 87.43 € | 1028.33 € | 170350 € |
| 5 | 911.90 € | 19.00 € | 87.43 € | 1028.33 € | 164442 € |
| 6 | 911.90 € | 19.00 € | 87.43 € | 1028.33 € | 158534 € |
| 7 | 911.90 € | 19.00 € | 87.43 € | 1028.33 € | 152626 € |
| 8 | 911.90 € | 19.00 € | 87.43 € | 1028.33 € | 146718 € |
| 9 | 887.81 € | 234.09 € | 87.43 € | 1109.33 € | 140810 € |
| 10 | 887.81 € | 234.09 € | 87.43 € | 1109.33 € | 134902 € |
| 11 | 887.81 € | 234.09 € | 87.43 € | 1109.33 € | 128994 € |
| 12 | 887.81 € | 234.09 € | 87.43 € | 1109.33 € | 123086 € |
| 13 | 887.81 € | 234.09 € | 87.43 € | 1109.33 € | 117178 € |
| 14 | 887.81 € | 234.09 € | 87.43 € | 1109.33 € | 111270 € |
| 15 | 887.81 € | 234.09 € | 87.43 € | 1109.33 € | 105362 € |
| 16 | 795.54 € | 234.09 € | 87.43 € | 1028.33 € | 99454 € |
| 17 | 795.54 € | 234.09 € | 87.43 € | 1028.33 € | 93546 € |
| 18 | 795.54 € | 234.09 € | 87.43 € | 1028.33 € | 87638 € |
| 19 | 795.54 € | 234.09 € | 87.43 € | 1028.33 € | 81730 € |
| 20 | 795.54 € | 234.09 € | 87.43 € | 1028.33 € | 75822 € |
| 21 | 795.54 € | 234.09 € | 87.43 € | 1028.33 € | 69914 € |
| 22 | 795.54 € | 234.09 € | 87.43 € | 1028.33 € | 64006 € |
| 23 | 1028.33 € | 234.09 € | 87.43 € | 1350.85 € | 58098 € |
| 24 | 1028.33 € | 234.09 € | 87.43 € | 1350.85 € | 52190 € |
| 25 | 1028.33 € | 234.09 € | 87.43 € | 1350.85 € | 46282 € |

PLAN DE FINANCEMENT

Nom du candidat: BT

Votre situation

Situation familiale: célibataire marié veuf
 Nombre de personnes à charge: 2 Revenu mensuel moyen: 2221 €
 Revenu fiscal de référence 2012: 2380 €

Votre projet : acquisition logt ancien, avec ou sans travaux

| | | | |
|-----------------------------|-------------------|---------------------|-----------------|
| Coût total | 12888 € | Zone géographique | Zone BT |
| Étiquette énergie | non classé | Coût de l'emprunt | 1488 € |
| Surface habitable | 49 m ² | Type de garantie | hypothécaire |
| Coût acquisition | 11400 € | Coût de la garantie | 900 € (valoris) |
| Prix de l'acquisition | 10000 € | Prêt à court terme | 0 € |
| Frais notariaux acquisition | 1100 € (valoris) | Charges | 0 € |
| Frais d'agence | 0 € | autres frais | 0 € |
| Coût des travaux | 2000 € | | |
| Charges travaux | 0 € | | |
| Est. des VV | 0 € | | |
| Taux de l'emprunt | 0,0000% | | |
| Montant du prêt | 0 € | | |
| Assurance | 0 € | | |

Financement de votre projet

Liquidités disponibles: 10000 €
 Emprunts contractés: 12888 €

| Caractéristiques du prêt | Montant | Taux (%) | Durée | Montant (*) | Assurance |
|--------------------------|---------|----------|----------|-------------|-----------|
| | (€) | | (mois) | (€) | (€) |
| PAS | 10000 € | 0,00% | 240 mois | 10 000 € | 0,00 € |
| État 0,00% 0% | 10000 € | 0,00% | 100 mois | 9 228 € | 0,00 € |
| Prêt hypothécaire | 1888 € | 1,25% | 100 mois | 1000 € | 450 € |

(*) Montant des remboursements de la première année

Spécificité particulière (assurances comprises): 727,84 €
 ARJAL (montant approximatif): 0 €
 Taux d'intérêt avant ARJAL: 0,15 %
 Taux d'effort global ARJAL: 0,15 %



Acquisition dans l'ancien

Evolution des charges de remboursement des prêts

Montant des remboursements (y compris assurance des prêts):

| Année | PAS (10000 €) | État 0,00% 0% (10000 €) | Prêt hypothécaire (1888 €) | Total Annuel | Capital restant dû |
|-------|------------------|----------------------------|-------------------------------|-----------------|-----------------------|
| 1 | 971,30 € | 91,00 € | 64,88 € | 727,84 € | 10168,9 € |
| 2 | 971,30 € | 91,00 € | 64,88 € | 727,84 € | 11551,9 € |
| 3 | 971,30 € | 91,00 € | 64,88 € | 727,84 € | 11000,9 € |
| 4 | 971,30 € | 91,00 € | 64,88 € | 727,84 € | 10453,9 € |
| 5 | 971,30 € | 91,00 € | 64,88 € | 727,84 € | 9920,9 € |
| 6 | 971,30 € | 91,00 € | 64,88 € | 727,84 € | 9397,9 € |
| 7 | 971,30 € | 91,00 € | 64,88 € | 727,84 € | 8879,9 € |
| 8 | 971,30 € | 91,00 € | 64,88 € | 727,84 € | 8361,9 € |
| 9 | 971,30 € | 91,00 € | 64,88 € | 727,84 € | 7847,9 € |
| 10 | 971,30 € | 91,00 € | 64,88 € | 727,84 € | 7333,9 € |
| 11 | 971,30 € | 91,00 € | 64,88 € | 727,84 € | 6820,9 € |
| 12 | 971,30 € | 91,00 € | 64,88 € | 727,84 € | 6307,9 € |
| 13 | 971,30 € | 91,00 € | 64,88 € | 727,84 € | 5797,9 € |
| 14 | 971,30 € | 91,00 € | 64,88 € | 727,84 € | 5287,9 € |
| 15 | 971,30 € | 91,00 € | 64,88 € | 727,84 € | 4777,9 € |
| 16 | 971,30 € | 91,00 € | 64,88 € | 727,84 € | 4267,9 € |
| 17 | 971,30 € | 91,00 € | 64,88 € | 727,84 € | 3757,9 € |
| 18 | 971,30 € | 91,00 € | 64,88 € | 727,84 € | 3247,9 € |
| 19 | 971,30 € | 91,00 € | 64,88 € | 727,84 € | 2737,9 € |
| 20 | 971,30 € | 91,00 € | 64,88 € | 727,84 € | 2227,9 € |

- **3.5 - EXEMPLES D'OPERATION
D'ACCESSION A LA PROPRIETE :**

**UCI (Union des constructeurs immobiliers)
Union des Maisons françaises**



- Recherche foncière
- Aménageur
- Promoteur
- Constructeur

www.2607immo.com

PRESENTATION DROME ARDECHE IMMOBILIER

Alain GIRAUD

Société DROME ARDECHE IMMOBILIER Société par actions créée en 1995

Première activité de transactions Immobilières et aménagements fonciers.

Dès 2000 premières construction en promotion et groupes d'habitations

En 2002 Constructions de maisons individuelles dans le cadre de CCMI

En 2002 Création de la société BATI TERRE pour des aménagements dans le département de l'Isère et la construction de maisons individuelles.

En 2011 Création de DAI Constructeur pour scinder les activités, d'une part la promotion verticale, horizontale et les aménagements fonciers sous Drôme Ardèche Immobilier et d'autre part la construction de maisons individuelles sous DAI Constructeur.

Chiffre d'affaire consolidé moyen sur 10 ans : de 10 000 K euros à 12 000 K euros

Production annuelle moyenne : 80 lots de terrain , 60 maisons individuelles, logements collectifs selon les programmes.

Activité spécifique et complémentaire : Maitrise d'ouvrage déléguée pour les aménagements fonciers et le construction réalisés pour le compte de personnes physiques ou morales.

Effectif de 15 personnes salariées , environ 50 personnes permanente en sous-traitance sur nos chantiers et 5 prestataires techniques, **soit un total de 70 emplois permanents**

SOMMAIRE

I – Marché du Logement

- 1° Logements toutes catégories
- 2° Maisons individuelles groupées
- 3° Maisons individuelles diffuses CCMI

II – Financement du Logement

- 1° Prêt Bancaire
- 2° Le PTZ
- 3° Le Locatif Social Privé – PLS
- 4° Investissement Locatif Défisicalisant

I – Marché du Logement

1° Logements toutes catégories

Les chiffres comparatifs donnés par le Ministère ne concernent que les *Logements Collectifs* (Appartements) et les *Maisons Individuelles Groupées et Diffuses*.

« Objectif de construction de 500 000 logements par an »

Logements concernés **toutes catégories** ACCESSION + LOCATIF

Evolution France entière

Annexe 1 - Construction de Logements

| | | | |
|---------------------------------------|------|---------|----------|
| Logements commencés toutes catégories | 2013 | 339 957 | |
| | 2014 | 301 240 | - 11,4 % |

Evolution en Rhône-Alpes

| | | | |
|---------------------------------------|------|--------|----------|
| Logements commencés toutes catégories | 2013 | 41 530 | |
| | 2014 | 33 334 | - 19,7 % |

« Diminution de 1/3 de la production en 2 ans »

Immeuble Collectif – Appartements en Accession



I – Marché du Logement

Appartements en ACCESSION à la Propriété

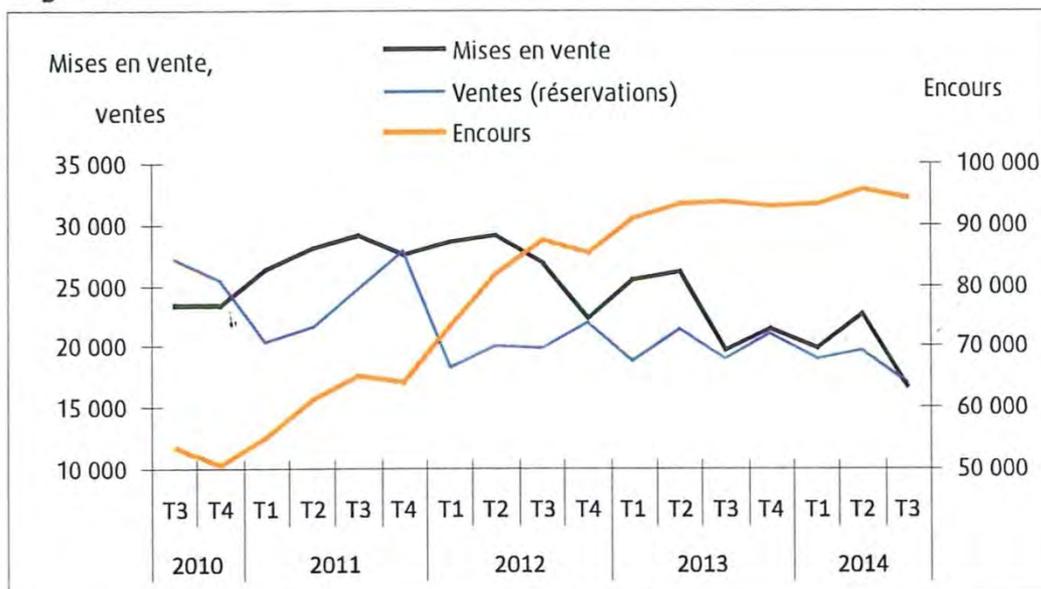
Annexe 2 – Commercialisation des logements neufs

Avec environ 80 000 logements vendus en 2014, les ventes ont reculé de 20% par rapport en 2013, l'encours proposé à la vente est d'environ 95 000 logements.

Les mises en vente ont reculé de 16% sur 1 an mais le stock reste élevé (14 mois de stock).

Le prix de vente moyen au m² recule de 0.9% sur 1 an.

Graphique 2 : la commercialisation des appartements
Logements



Source : SOeS, ECLN

Maison Individuelle Groupée «Les Pléiades »



I – Marché du Logement

2° Maisons Individuelles Groupées (Hors CCMI)

Annexe 2 – Commercialisation des logements neufs

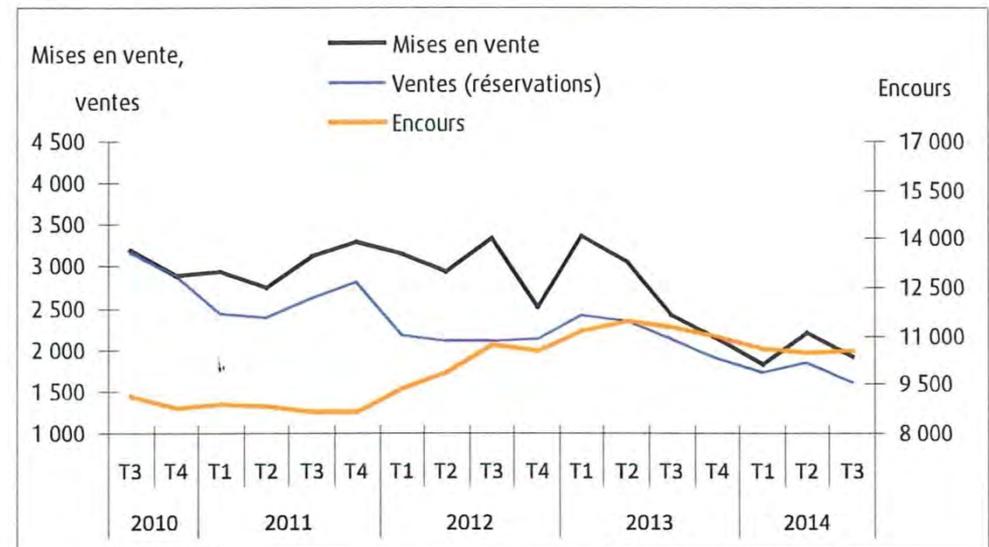
Les mises en vente ont
reculées de 20% en 1 an :

soit **6 500 maisons vendues**

soit **7.5 % de la vente de
logements.**

Graphique 3 : la commercialisation des maisons individuelles

Logements



Source : SOeS, ECLN

I – Marché du Logement

2° Maisons Individuelles Groupées (Hors CCMI)

Annexe 2 – Commercialisation des logements neufs

REGION RHONE- ALPES

Au 3^{ème} trimestre 2014

| | | |
|--------------------------------|---------------|-------|
| Appartements | Mise en vente | 2 591 |
| | Vente | 2 714 |
| | Encours | 1 438 |
| Maisons individuelles groupées | Mise en vente | 263 |
| | Vente | 231 |
| | Encours | 1 438 |
| 1 an et demi de stock | | |

Tableau 4 : la commercialisation par région des logements neufs au troisième trimestre 2014

Logements

| Régions | Maisons individuelles | | | | Appartements | | | |
|------------------------------|-----------------------|--------------|------------------|-------------------|----------------|---------------|------------------|-------------------|
| | Mises en vente | Ventes | Encours proposés | Prix de vente (1) | Mises en vente | Ventes | Encours proposés | Prix de vente (1) |
| Alsace | 99 | 78 | 357 | 211,4 | 1 435 | 737 | 4 195 | 3 377 |
| Aquitaine | 87 | 91 | 709 | 224,5 | 1 013 | 1 115 | 5 784 | 3 609 |
| Auvergne | 26 | 11 | 67 | 213,9 | 0 | 118 | 502 | 2 961 |
| Basse-Normandie | 21 | 39 | 250 | 215,5 | 80 | 153 | 1 412 | 3 779 |
| Bourgogne | 0 | 6 | 117 | 216,5 | 291 | 153 | 1 466 | 3 062 |
| Bretagne | 47 | 50 | 608 | 236,0 | 970 | 573 | 6 035 | 3 338 |
| Centre | 23 | 66 | 240 | 198,3 | 359 | 286 | 2 160 | 3 000 |
| Champagne-Ardenne | 0 | 14 | 156 | 197,4 | 64 | 57 | 507 | 3 043 |
| Corse | 20 | 22 | 220 | 400,1 | 364 | 291 | 1 381 | 3 666 |
| Franche-Comté | 29 | 16 | 190 | 183,1 | 153 | 126 | 963 | 2 907 |
| Haute-Normandie | 15 | 9 | 175 | 174,4 | 61 | 163 | 1 691 | 3 065 |
| Ile-de-France | 167 | 244 | 1 208 | 325,3 | 3 180 | 4 113 | 19 711 | 4 810 |
| Languedoc-Roussillon | 163 | 76 | 672 | 216,6 | 1 276 | 1 083 | 4 511 | 3 583 |
| Limousin | 0 | 0 | 22 | // | 0 | 18 | 128 | nd |
| Lorraine | 28 | 29 | 278 | 184,9 | 248 | 223 | 1 602 | 2 748 |
| Midi-Pyrénées | 256 | 124 | 671 | 225,0 | 724 | 1 058 | 3 696 | 3 343 |
| Nord-Pas-de-Calais | 212 | 156 | 981 | 225,7 | 512 | 467 | 3 999 | 3 038 |
| Pays de la Loire | 148 | 113 | 664 | 232,7 | 1 158 | 1 004 | 5 927 | 3 532 |
| Picardie | 52 | 22 | 252 | 182,0 | 98 | 165 | 931 | 3 066 |
| Poitou-Charentes | 40 | 58 | 380 | 286,8 | 116 | 203 | 1 031 | 3 703 |
| Provence-Alpes-Côte d'Azur | 238 | 159 | 875 | 294,2 | 2 002 | 2 316 | 10 499 | 4 092 |
| Rhône-Alpes | 263 | 231 | 1 438 | 308,1 | 2 591 | 2 714 | 16 400 | 3 764 |
| France métropolitaine | 1 934 | 1 614 | 10 530 | 259,7 | 16 695 | 17 136 | 94 531 | 3 886 |

nd : non diffusable.

// : non concerné.

(1) Prix "à la réservation" pour l'ensemble de la France.

Prix de vente moyen d'une maison en milliers d'euros.

Prix de vente moyen d'un appartement en euros/m².

Source : SOeS, ECLN

Maison Individuelle Diffuse



I – Marché du Logement

3° Maisons Individuelles Diffuses (CCMI)

Annexe 3 - Economie Résultat de la construction neuve 2014

Le marché de la Maison Individuelle « diffuse » a régressé de 19.1 % sur les 12 derniers mois avec **117 234 maisons réservées** et **94 184 maisons commencées**.

Toutefois, cette forme d'habitat reste porteuse car elle représente **un tiers de la production globale des Logements en France**.

La Maison Individuelle « diffuse » représente 91 % de la totalité des maisons construites en France.

Seulement 45% des Maisons Individuelles sont construites dans le cadre du CCMI, les autres représentent 65% :

5% par des Architectes

50% par des Entreprises générales du bâtiment, maître d'œuvre et auto constructeurs.

+ de garanties pour le CCMI :

- Assurance Dommage-Ouvrage obligatoire
- Garantie de remboursement obligatoire
- Garantie de livraison à prix et délai convenu

I – Marché du Logement

3° Maisons Individuelles Diffuses (CCMI)

Annexe 3 - Economie Résultat de la construction neuve 2014

Nombre de logements avec création de surface

| LOGEMENTS | Septembre 2014 | 3 derniers mois | | 12 derniers mois | |
|--------------------------------------|----------------|-----------------|-------------------------------|------------------|-------------------------------|
| | créations | cumul créations | variation en % ⁽¹⁾ | cumul créations | variation en % ⁽²⁾ |
| AUTORISES | 33 396 | 103 221 | 3,3 | 391 001 | -12,5 |
| Selon le type de construction | | | | | |
| Construction neuve | 29 383 | 91 087 | 4,4 | 342 982 | -11,4 |
| Construction sur bâtiment existant | 4 013 | 12 134 | -4,7 | 48 019 | -19,5 |
| Selon le type de logement | | | | | |
| Logements ordinaires | 30 681 | 93 541 | 0,2 | 360 274 | -14,0 |
| individuels purs | 10 652 | 30 980 | 3,7 | 117 234 | -19,1 |
| individuels groupés | 4 002 | 12 412 | 0,3 | 48 128 | -29,1 |
| collectifs | 16 027 | 50 149 | -1,8 | 194 912 | -5,5 |
| Logements en résidence | 2 715 | 9 680 | 45,8 | 30 727 | 10,0 |
| Annulations | -5 072 | | | | |
| COMMENCES | 27 198 | 72 146 | -5,1 | 301 758 | -11,7 |
| Selon le type de construction | | | | | |
| Construction neuve | 24 190 | 64 291 | -4,9 | 269 099 | -10,9 |
| Construction sur bâtiment existant | 3 008 | 7 855 | -7,0 | 32 659 | -18,2 |
| Selon le type de logement | | | | | |
| Logements ordinaires | 24 969 | 67 485 | -7,3 | 278 853 | -13,5 |
| individuels purs | 7 482 | 23 598 | -20,3 | 94 184 | -19,8 |
| individuels groupés | 2 998 | 8 471 | -19,2 | 37 135 | -16,5 |
| collectifs | 14 489 | 35 416 | 8,2 | 147 534 | -8,1 |
| Logements en résidence | 2 229 | 4 661 | 44,0 | 22 905 | 18,1 |
| Annulations | -163 | | | | |

Source : MEDDE/SOeS : Sitadel2 Unité : logement

¹(juillet 2014 à septembre 2014) / (juillet 2013 à septembre 2013)

²(octobre 2013 à septembre 2014) / (octobre 2012 à septembre 2013)

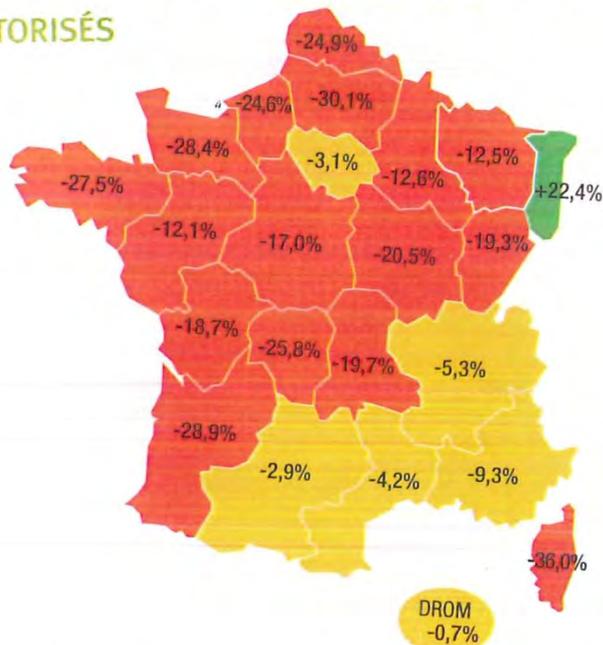
I – Marché du Logement

3° Maisons Individuelles Diffuses (CCMI)

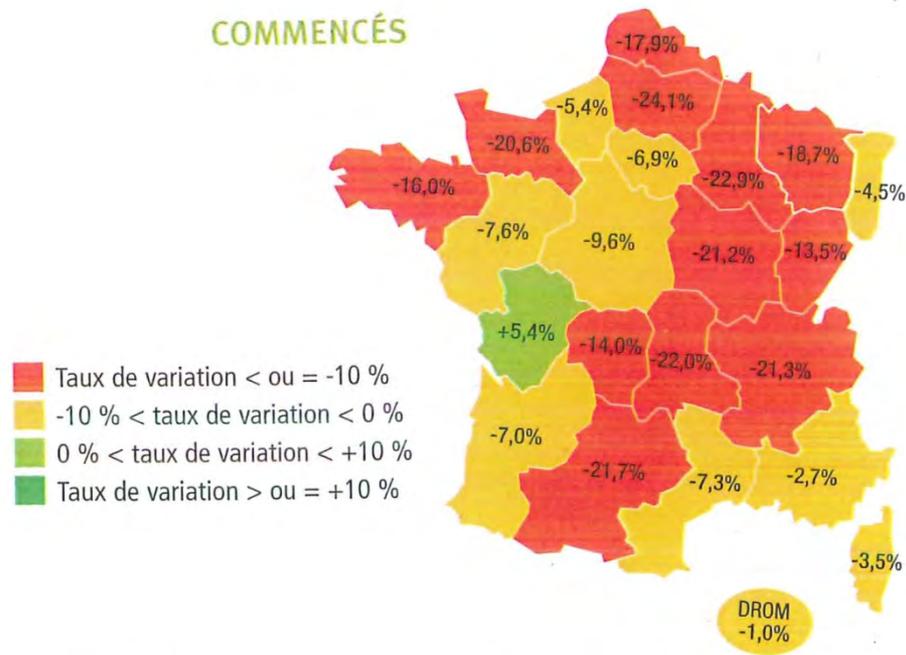
Annexe 3 - Economie Résultat de la construction neuve 2014

Nombre de logements ordinaires par région

AUTORISÉS



COMMENCÉS



- Taux de variation $\leq -10\%$
- $-10\% <$ taux de variation $< 0\%$
- $0\% <$ taux de variation $< +10\%$
- Taux de variation $\geq +10\%$

Taux de variation moyen pour la France métropolitaine : **-13,1%**

Taux de variation moyen pour la France entière : **-12,5%**

DROM : Départements et Régions d'Outre-Mer

Variation : octobre 2013 à septembre 2014 / octobre 2012 à septembre 2013

Taux de variation moyen pour la France métropolitaine : **-12,1%**

Taux de variation moyen pour la France entière : **-11,7%**

44

> Le département de la Drôme est moins touché avec un recul sur 12 mois de 7%.

I – Marché du Logement

3° Maisons Individuelles Diffuses (CCMI)

Annexe 3 - Economie Résultat de la construction neuve 2014

La Maison Individuelle est plébiscitée par les Acquéreurs.

La Maison Groupée reste toutefois difficile à commercialiser.

Les raisons évoquées par les acquéreurs :

- Terrain trop petit et souvent plus couteux
- Jumelage souvent sur les deux côtés
- Plan imposé
- Constructeur imposé
- Prix souvent plus élevé

La charge foncière est souvent aussi élevée en Groupée qu'en Lotissement pour une superficie inférieure :

- Situé plus proche des centres urbains
- prix de revient au m² du terrain plus élevé en raison de l'obligation de compenser la densité par plus d'espaces libres :
- 17% de l'assiette d'opération en Lotissement
- 25% de l'assiette d'opération en groupé

La construction en CCMI est moins contraignante :

- Pas d'obligation de bureau de contrôle
- Pas d'obligation de CCSPS externe
- Pas d'obligation d'étude de sol
- Pas d'obligation de base de vie sur la chantier
- Assurance Dommage-ouvrage plus couteuse
- Frais d'actes notariés plus élevés
- TVA plus importante
- Taxes d'urbanismes incluses et prélevées à l'achat

COMPARATIF DU PRIX DE REVIENT

| | VILLA VEFA | | VILLA CCMI | |
|--|------------------|------------|------------------|-------------|
| | VILLA VEFA | TVA 20% | VILLA CCMI | TVA / Marge |
| Terrain 300 m ² | 55 000 € | + 11 000 € | | |
| Terrain 450 m ² | | | 60 000 € | + 5 500 € |
| Cout de construction | 100 000 € | | 95 000 € | |
| Cout de conception | 4% | 4 000 € | 2% | 2 000 € |
| Maitrise d'œuvre | 4% | 4 000 € | 2% | 2 000 € |
| Bureau de contrôle | 1,50% | 1 500 € | 0 | |
| CCSPS | 1% | 1 000 € | 0 | |
| Etude de sol | 0,50% | 500 € | 0 | |
| Assurance Dommage-Ouvrage | 2,50% | 2 500 € | 1,20% | 1 200 € |
| Cout de construction + Frais technique | 113 500 € | | 100 200 € | |
| TVA 20% | 22 700 € | | 20 040 € | |
| Frais Financiers 3% | 4 080 € | | 0 | |
| Taxes d'aménagement et assainissement | 7 500 € | | 0 | |
| Prix de revient | 213 780 € | | 185 740 € | |
| Frais de notaires 7,5% | 16 030 € | | 4 910 € | |
| TA + Assainissement (différé de 18 et 36 mois) | 0 | | 7 500 € | |
| | 229 810 € | | 198 150 € | |

VEFA = 31 000 euros de plus pour la même maison sur un terrain plus petit

II – Financement du Logement

1° Prêt Bancaire

Durée Moyenne de 20 ans

Taux 2.65 % en Fixe

Taux 2.20 % en Variable (ou Capé 2 %)

Les Banques recherchent des emprunteurs mais les critères sont très sélectifs :

- stabilité de l'emploi
- niveau de revenus
- apport personnel

Le taux d'endettement de 30% est souvent un grand maximum.

II – Financement du Logement

2° Le Prêt à Taux Zéro PTZ+

Annexe 4 – PTZ+

Le prêt à taux zéro est de nouveau d'actualité suite à la réforme du 1^{er} Octobre 2014.

Les principales évolutions :

- > Augmentation des plafonds de ressources
- > Plafond du prix de vente du Bien
- > Augmentation des quotités de prêt
- > Possibilité de PTZ+ dans les Zones B2 et C

II – Financement du Logement

2° Le Prêt à Taux Zéro PTZ+

A compter du 1er octobre 2014 (date d'émission de l'offre de prêt), les plafonds de ressources PTZ+ 2014 :

> Augmentation des plafonds de ressources

| Occupants du logement | Zone A | Zone B1 | Zone B2 | Zone C |
|-----------------------|-----------|----------|----------|----------|
| 1 personne | 36 000 € | 26 000 € | 24 000 € | 22 000 € |
| 2 personnes | 50 400 € | 36 400 € | 33 600 € | 30 800 € |
| 3 personnes | 61 200 € | 44 200 € | 40 800 € | 37 400 € |
| 4 personnes | 72 000 € | 52 000 € | 48 000 € | 44 000 € |
| 5 personnes | 82 800 € | 59 800 € | 55 200 € | 50 600 € |
| 6 personnes | 93 600 € | 67 600 € | 62 400 € | 57 000 € |
| 7 personnes | 104 400 € | 75 400 € | 69 600 € | 63 800 € |
| 8 personnes et plus | 115 200 € | 83 200 € | 76 800 € | 70 400 € |

Plafonds du prix du bien dans le neuf en 2014, ils varient en fonction de la localisation du bien :

> Plafond du prix de Bien

| Occupants du logement | Zone A | Zone B1 | Zone B2 | Zone C |
|-----------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 1 occupant | 150 000 € | 135 000 € | 110 000 € | 100 000 € |
| 2 occupants | 210 000 € | 189 000 € | 154 000 € | 140 000 € |
| 3 occupants | 255 000 € | 230 000 € | 187 000 € | 170 000 € |
| 4 occupants | 300 000 € | 270 000 € | 220 000 € | 200 000 € |
| 5 occupants et plus | 345 000 € | 311 000 € | 253 000 € | 230 000 € |

Montants maximum du PTZ + 2014, selon le pourcentage appliqué par zone :

> Augmentation des quotités de prêt

| Occupants du logement | Zone A : 26% | Zone B1 : 26% | Zone B2 : 21% | Zone C : 18% |
|-----------------------|--------------|---------------|---------------|--------------|
| 1 occupant | 39 000 € | 35 100 € | 23 100 € | 18 000 € |
| 2 occupants | 54 600 € | 49 140 € | 32 340 € | 25 200 € |
| 3 occupants | 66 300 € | 59 800 € | 39 270 € | 30 600 € |
| 4 occupants | 78 000 € | 70 200 € | 46 200 € | 36 000 € |
| 5 occupants et plus | 89 700 € | 80 860 € | 53 130 € | 41 400 € |

Maisons Locatif Social Privé - PLS



II – Financement du Logement

3° Le Locatif Social Privé - PLS

Principe : Logement vendu à une personne physique ou morale privée
Avis favorable du Préfet pour une programmation annuelle

Agrément de l'Etat

- > Décision favorable d'attribution du Prêt Locatif Social (PLS)
- > Convention de location agrément du Préfet
- > Loyer applicable par zone (B2, C) et par commune

II – Financement du Logement

3° Le Locatif Social Privé - PLS

Engagements et avantages

- > Engagement de location sur une période de 15 à 20 ans.
- > Respect de la convention du loyer et actualisation annuelle (au 1er janvier) selon indice IRL.
- > Bénéfice de la TVA réduite à 5.5%.
- > Exonération de la Taxe Foncière pendant la durée de la convention.
- > Engagement de conservation du bien avec possibilité de revente à un acquéreur qui reprend les engagements.

| | marché récent estimé | loyers 2014 (-20%) |
|--|----------------------|--------------------|
| Tain l'Hermitage | 8,63 € | 6,90 € |
| Grand valentinois | 8,80 € | 7,04 € |
| Valence, Bourg les Valence, Portes les Valence | 9,05 € | 7,24 € |
| Montélimar | 10,20 € | 8,16 € |
| Nyons | 9,80 € | 7,84 € |
| Romano-Péageois | 8,31 € | 6,65 € |
| Romans, Bourg de Péage | 8,40 € | 6,72 € |
| Tricastin | 9,21 € | 7,37 € |
| Vallée de la Drôme | 8,31 € | 6,65 € |
| Crest | 8,31 € | 6,65 € |

territoires éligibles au PLS :

zone B2 :

Montélimar, Valence, Etoile sur Rhône, Beauvallon,
Portes les Valence, Bourg les Valence, Romans
Chatuzange le Goubet, Bourg de Péage, Peyrins,
Mours St Eusèbe, Génissieux

zone C tendue :

Beaumont les Valence, Chabeuil, St Marcel les Valence,
Crest, Livron, Loriol, Nyons, Pierrelatte, St Paul Trois Châteaux
Tain l'Hermitage

Grand Valentinois = St Marcel, Chabeuil, Beaumont, Montélimar,
Beauvallon, Etoile

Exemple de Maisons Locatif Social Privé - PLS



II – Financement du Logement

3° Le Locatif Social Privé – PLS

Annexe 5 – Financement Prêt PLS sur 15 ans

Objectif de Prix :

- Foncier
de 25 000 à 45 000 euros

- Construction
1600 euros TTC
le m² habitables

INVESTISSEMENTS LOCATIFS

FINANCEMENTS PRÊT PLS sur 15 ANS

| Paramètres de calcul | | Engagement de louer pendant 15 ans mais | | |
|----------------------|--|---|--------------|---------------|
| Prix d'achat | | Montant PLS | Taux de Prêt | Loyer Année N |
| 175 000,00 | | 155 000,00 | 2,90% | 653,08 |

FONCIER 45 000,00
CONSTRUCTION 130 000,00

Actualisations des loyers : 2% par an

| Années | Loyers/mois | Loyers/an | Cumul/période |
|------------|-------------|------------|---------------|
| Année N 1 | 653,08 | 7 836,99 | |
| Année N 2 | 666,14 | 7 993,73 | |
| Année N 3 | 679,47 | 8 153,60 | |
| Année N 4 | 693,06 | 8 316,68 | |
| Année N 5 | 706,92 | 8 483,01 | 8 156,80 |
| Année N 6 | 721,06 | 8 652,67 | |
| Année N 7 | 735,48 | 8 825,72 | |
| Année N 8 | 750,19 | 9 002,24 | |
| Année N 9 | 765,19 | 9 182,28 | |
| Année N 10 | 780,49 | 9 365,93 | 9 005,77 |
| Année N 11 | 796,10 | 9 553,25 | |
| Année N 12 | 812,03 | 9 744,31 | |
| Année N 13 | 828,27 | 9 939,20 | |
| Année N 14 | 844,83 | 10 137,98 | |
| Année N 15 | 861,73 | 10 340,74 | 9 943,10 |
| Cumul | | 135 528,34 | |

Coef prêt sur 15 ans : 0,00728

Fond propres de 20 000,00

Calcul du loyer conventionné

| | |
|-------------------|------|
| Surface habitable | 92 |
| 1/2 annexes | 4,5 |
| Surface utile | 96,5 |
| Coéf. zone II | 6,5 |
| Loyer garage | 43 |
| Loyer jardin | 27 |

| Loyer m2 | loyer habitation | Cumul loyer |
|----------|------------------|-------------|
| 6,0423 | 583,08 | 653,08 |

0,77x1+1x20:surf.utilexcoef zonr 2xsurf.utile+gar.+jard.

| | Année N à N5 | Année N6 à N10 | Année N11 à N15 |
|----------------|---------------|----------------|-----------------|
| Annuité prêt | 13 540,80 € | 13 540,80 € | 13 540,80 € |
| Loyers annuel | 8 156,80 € | 9 005,77 € | 9 943,10 € |
| Ecart annuel | - 5 384,00 € | - 4 535,03 € | - 3 597,70 € |
| Ecart mensuel | - 448,67 € | - 377,92 € | - 299,81 € |
| Solde périodes | - 26 919,99 € | - 22 675,16 € | - 17 988,52 € |

| | | | |
|-----------------------------|-------------|---------------------|---------------|
| Apport | 20 000,00 € | Econ. taxe foncière | 12 750,00 € |
| Effort d'épargne sur 15 ans | | | - 80 333,66 € |

Investissement Locatif Défisicalisant – SCELLIER > DUFLOT > PINEL



II – Financement du Logement

4° L'Investissement Locatif Défisicalisant

Annexe 6 – Dispositif Pinel et réforme du zonage

DUFLOT

Réduction d'impôt correspondant à 18% du prix du logement étalé sur 9 ans

Diminution du Loyer de 20% du prix du marché, le prix au m² de référence est donné par département et par zone.
(Zone B2 = 8,69 € m²)

| Différence DUFLOT - PINEL | Loi Pinel 2014 | Loi Duflot 2013 |
|-------------------------------|--|-----------------|
| Réduction d'impôt | 13% sur 6 ans 18% sur 9 ans 21% sur 12 ans | 18% sur 9 ans |
| Location ascendant-descendant | Eligible | Non éligible |
| Plafond de loyer | = oui | = oui |
| Plafond de ressources | = oui | = oui |

PINEL

Possibilité de louer aux ascendants et descendants.

Zone B2 = 8.69 €/m²

Les Communes en Zone B2 peuvent demander une dérogation.

| Durée de la location | Taux de réduction d'impôt |
|----------------------|--|
| Loi Pinel 6 ans | 12% (2% par an) |
| Loi Pinel 9 ans | 18 % (2% par an) |
| Loi Pinel 12 ans | 21 % (2% les 9 premières années puis 1% pendant 3 ans) |

Les Communes ou établissements public de coopération intercommunale situés en Zones B2 peuvent demander au préfet de région un agrément d'éligibilité au dispositif Pinel. Cette demande est cependant réservée aux communes présentant des "besoins en logement locatif". Cet agrément n'est délivré, par le préfet de Région, que sur demande présentée pr la commune interessée ou, lorsqu'elle appartient à un EPCI doté d'un PLH exécutoire, par cet EPCI.

La Loi de Finance pour 2015 précisera les dispositions de la Loi Pinel.

Exemple Logements Collectifs ACCESSION à la Propriété et SCELLIER – DUFLOT - PINEL



II – Financement du Logement

4° L'Investissement Locatif Défisicalisant

Annexe 6 – Dispositif Pinel et réforme du zonage

Communes agrément PINEL Zone B2

Valence

Romans sur Isère

Montélimar

Bourg de péage

Bourg les Valence

Portes les Valence

Merci de votre attention

Rappel :

Diaporama téléchargeable sur le site de l' **ADIL 26**



www.adil.dromenet.org

Et du **CAUE**



www.caue.dromenet.org