

LES RENCONTRES D'UN TOIT POUR TOUS - Édition 2024

Produire davantage de logements très sociaux : les outils mobilisables à l'échelon local



Début de la séance à 8h30
LE TEMPS POUR LES PARTICIPANTS DE SE
CONNECTER

Un évènement organisé par Un Toit Pour Tous et ses partenaires :



PARTENAIRE
DE LA FONDATION
ABBÉ PIERRE

absise | les bailleurs sociaux
de l'Isère



Pacte
Laboratoire de sciences sociales

GRUPEMENT DES
POSSIBLES

SCIENCES PO
Grenoble

UGA

UGA
INSTITUT
URBANISME
GÉOGRAPHIE
ALPINE
Université
Grenoble Alpes

Fédération
des acteurs de
la solidarité
AUVERGNE-RHÔNE-ALPES





PROGRAMME

En amont pour mieux comprendre...

3 webinaires

Jeudi 11 janvier

« État des lieux de l'offre disponible pour loger les plus précaires dans nos territoires »

Jeudi 18 janvier

« Produire davantage de logement abordable : les outils mobilisables à l'échelon local »

Jeudi 25 janvier

« Logement social, un flux qui se tarit – De moins en moins de logements disponibles »

TEMPS FORT

Les Rencontres : une matinée pour s'informer et débattre



*Une crise du logement qui s'aggrave !
Quels impacts pour les plus démunis ? Quelles marges de manœuvres locales ?*

Jeudi 1er février →

BIENVENUE



Posez vos questions
A TOUT MOMENT VIA LE Q+R



Levez la main
POUR QU'ON ACTIVE VOTRE MICRO



Ce webinaire est enregistré afin d'être diffusé en replay sur notre site internet et les réseaux sociaux d'UTPT.

Les personnes ne souhaitant pas être filmées doivent couper leur caméra

LES RENCONTRES D'UN TOIT POUR TOUS

Webinaire

Jeudi 18 janvier 2024

8h30 – 9h30

**Produire davantage de logements accessibles: les outils mobilisables
à l'échelon local**



Intervenant·e·s :

Delphine Trosset : *directrice Ventes et Syndic – SDH*

Michaël Mollet : *directeur habitat, développement social urbain – Communauté du Pays Voironnais*

Virginie Tardieu : *directrice de l'action commerciale – AIH (Alpes Isère Habitat)*

Rémy Vincent : *directeur général de l'EPFL (établissement Public Foncier local) du Dauphiné*

Animateur : **Jean-François Lapière** - *administrateur Un Toit Pour Tous*

Quels outils mis en œuvre par les Bailleurs sociaux ?

Delphine Trosset : *directrice Ventes et Syndic – SDH*



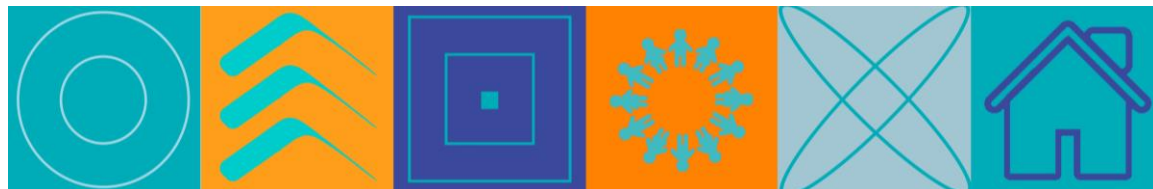


LE BAIL RÉEL SOLIDAIRE

Propriétaire autrement

SDH^{AL}

Groupe ActionLogement

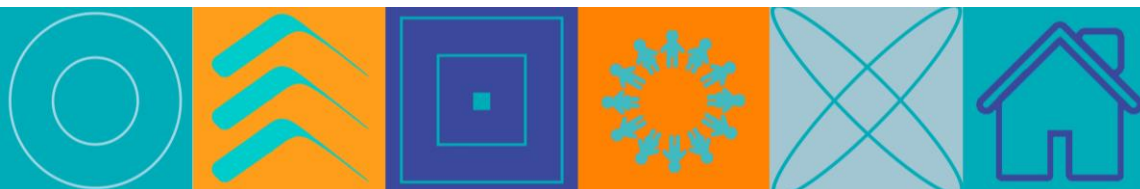


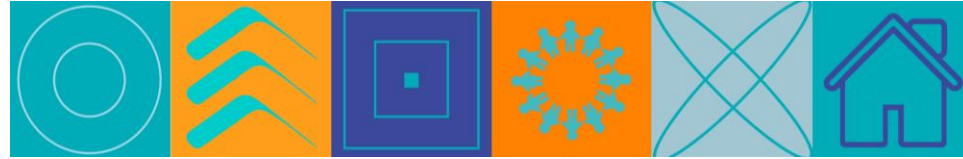
Le dispositif

1. Qu'est-ce que le BRS ?
2. Quels avantages clients ?

SDH^{AL}

Groupe ActionLogement





LE BRS

Le bail réel solidaire (BRS) est un dispositif destiné à faciliter l'accès à la propriété des ménages aux revenus modérés.

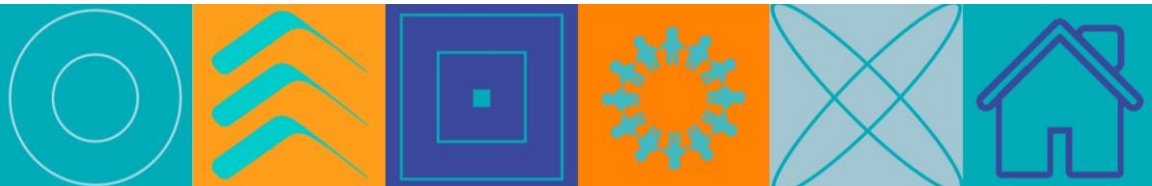
L'Organisme Foncier Solidaire acquiert un terrain et cède des droits réels.

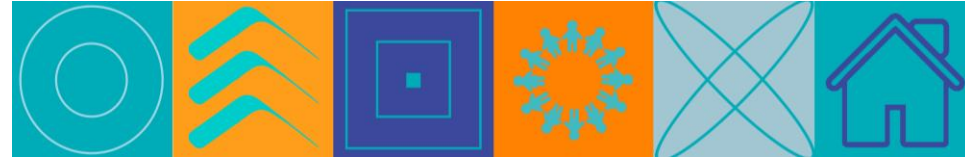
L'AGRÉMENT OFS VOIT LE JOUR EN 2014 dans la loi ALUR

- L'OFS est une structure à but non lucratif agréée (ou un organisme d'Hlm) contrôlée par le Préfet.
- **Son objet principal est d'acquérir des terrains ou des immeubles et de les mettre à disposition à des acquéreurs au moyen de baux de 18 à 99 ans, parmi lesquels le BRS est privilégié.**
- **Possibilité de BRS dans le neuf, en vente HLM, etc.**
- **La loi ELAN permet également aux organismes d'HLM de solliciter l'agrément d'OFS pour céder des biens avec un BRS.**

ROLE DE L'OFS

- L'OFS assume le prix d'acquisition du terrain, et applique une redevance mensuelle au ménage.
- Le ménage achète donc des droits réels sur le logement, pour un prix de cession correspondant aux coûts de construction du logement.
- L'OFS garantit la dimension sociale du dispositif sur le long terme et la vocation anti spéculative du logement.
- L'objectif est de rendre l'acquisition en accession sociale durable dans le temps et cela à partir de la 1ère revente





1. QU'EST-CE QUE LE BRS ?

LE PRINCIPE : « DISSOCIER LE TERRAIN DU BÂTI »



L'OFS fait l'acquisition d'un terrain



Sur le terrain de l'OFS des programmes immobilier à prix abordables sont développées



Les ménages achètent grâce au Bail Réel Solidaire, les droits réels sur leur logement



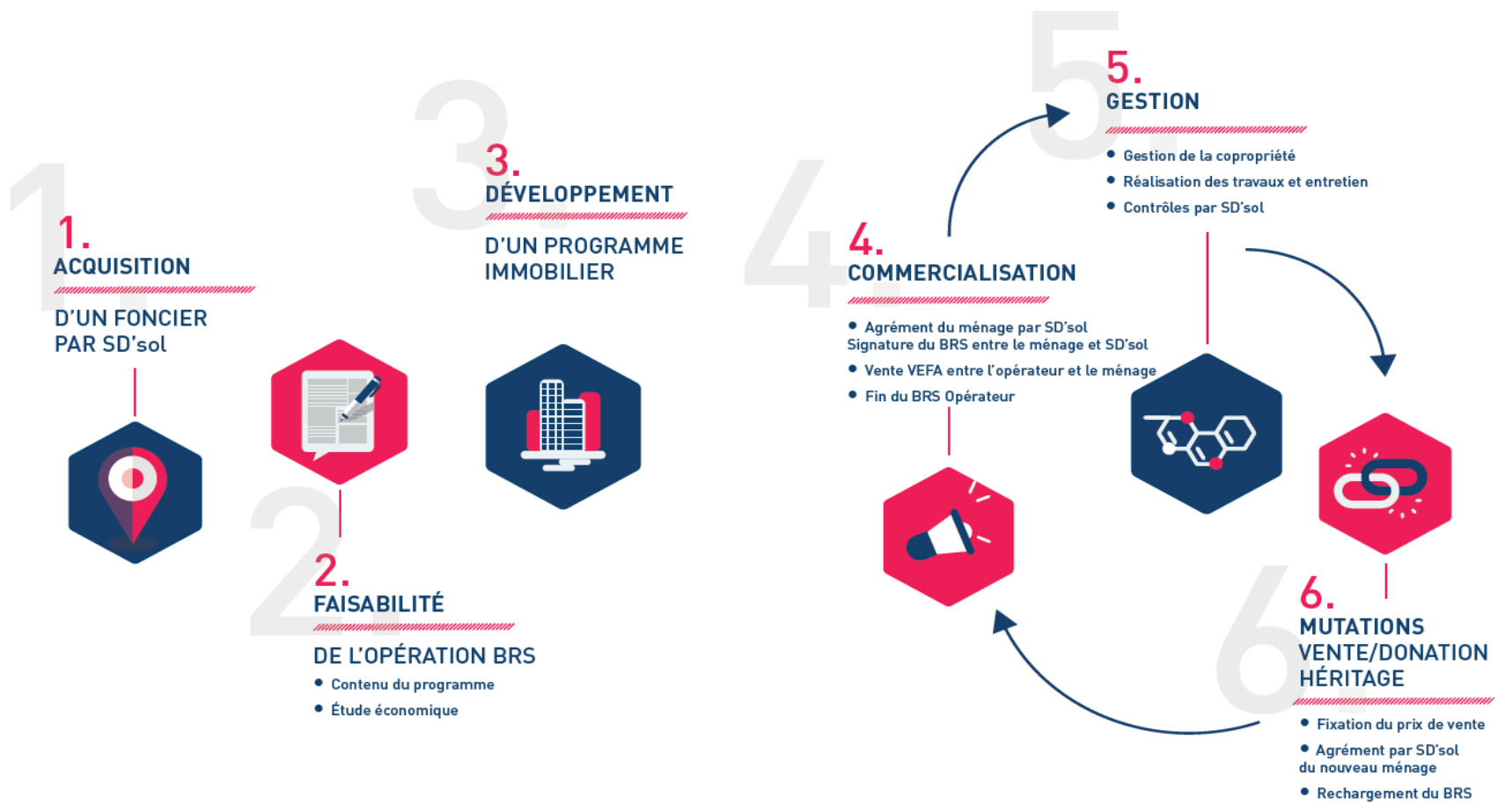
Les acquéreurs payent à l'OFS une redevance

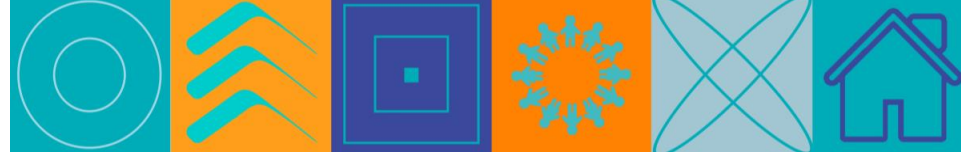


Possibilité de céder leur bail avec une plus-value limitée sous le contrôle de l'OFS



Le logement est disponible pour de nouveaux ménages sous plafonds de ressources à prix abordable





Quelques chiffres

Livraisons en 2022 - 23
BRS à Crolles , 4 à SMH

Plus de 150 logements à
livrer entre 2023 - 2025

CHIFFRES
SDH

COMMERCIALISATION BRS NEUF

2022 : 36 logements

2023 : 271 logements
(23 opérations)

2024 : 300 logements
(25 opérations)

3 programmes
en BRS vente
HLM soit 60
logements





LES PLAFONDS

L'ACHAT EST SOUMIS À DES CONDITIONS DE RESSOURCES
RAPPEL PLAFONDS 2023

Nombre de personnes destinées à occuper le logement	Zone B/C
1	26 921
2	35 899
3	41 525
4	46 014
5	50 489

Plafonds en vigueur du 1^{er} janvier au 31 décembre 2023

LES PLAFONDS DE RESSOURCES
SONT LES MÊMES QUE LE PSLA

LES PLAFONDS

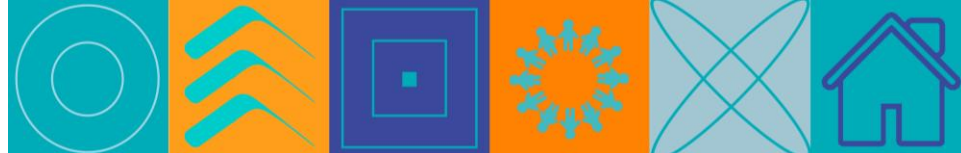
L'ACHAT EST SOUMIS À DES CONDITIONS DE RESSOURCES NOUVEAUX PLAFONDS 2024

Nombre de personnes destinées à occuper le logement	Zone B1	Zone B2/C
	Augmentation des plafonds entre 45% et 80%	Augmentation des plafonds entre 25% et 40%
1	37 581	32 673
2	56 169	43 633
3	67 517	52 471
4	80 875	63 347
5	95 739	74 518

Plafonds en vigueur du 1^{er} janvier au 31 décembre 2024

LES PLAFONDS DE RESSOURCES
SONT LES MÊMES QUE LE PSLA





Un prix de vente
encadré par
DES PLAFONDS
selon les territoires

LES PLAFONDS DE PRIX

RIX MOYENS HT PAR M² DE SURFACE UTILE

Zone	Abis	A	B1	B2	C
Prix HT	5941	4 501	3605	3147	2 751

La majorité des projets en BRS sont réalisés en zone B1.

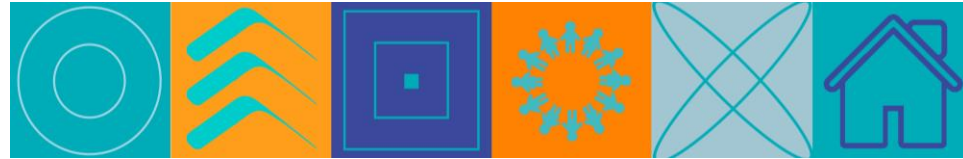
2. Quels avantages clients ?

Redevance foncière
mensuelle entre
0,8 € et **1,5€** par
m²
de surface habitable

PRIX MOYENS PAR M²

ACCESSION NEUVE LIBRE	3200 €TTC
ACCESSION SOCIALE 20%	3000 €TTC
ACCESSION PSLA 5,5%	2700 € à 2800 €TTC
BRS	2400 € TTC
ANCIEN	1800 € à 2200 €TTC





2. Quels avantages clients ?

APPARTEMENT – T4 DE 86 m²

APPORT : 10 000€ - PRÊT À 4,5 % SUR 25 ANS



Une économie
estimative de

660 €

par mois !

	CLASSIQUE	BRS
PRIX DE VENTE	300 000€	235 000 €
MENSUALITÉS CRÉDIT (ASSURANCES COMPRISES)	2 046€	1 250€
REDEVANCE FONCIÈRE 1.50 m ²	-	130€
TOTAL	2 046€	1 380 €



Quels avantages clients ?

- > **TVA RÉDUITE**
////////////////////////////////////
- > **PRIX INFÉRIEURS DE 20% À 30%**
(VOIR JUSQU'À 50%)
////////////////////////////////////
- > **COÛT DE CRÉDIT PLUS FAIBLE**
////////////////////////////////////
- > **ACQUISITION D'UNE PIÈCE SUPPLÉMENTAIRE**
////////////////////////////////////
- > **FRAIS DE NOTAIRE RÉDUITS ET ACCÈS AU PTZ**
////////////////////////////////////
- > **PLUS-VALUE ENCADRÉE**
////////////////////////////////////
- > **SÉCURISATION DE L'ACQUISITION GRACE AUX GARANTIES**
////////////////////////////////////



Quels clients pour le BRS

- > **PRIMO ACCEDANTS POUR 90% de nos clients**
////////////////////////////////////
- > **Plus de 60% sont locataires du parc social**
////////////////////////////////////
- > **Les acquéreurs en BRS achètent principalement sur leur commune d'habitation actuel ou proche De leur lieu de travail**
- > **Une clientèle qui se projette pour une occupation Plus longue**
////////////////////////////////////



Cas concret

Des opérations de BRS sur la commune de Crolles

Virginie Tardieu : *directrice de l'action commerciale – Alpes Isère Habitat*





Présentation des opérations BRS de la commune de Crolles





Résidence Les Ardillais : Mise en vente du patrimoine en BRS

La Résidence Les Ardillais est un ensemble immobilier de 114 logements (7 bâtiments)

En 2021, Alpes Isère Habitat en accord avec la commune de Crolles réoriente le projet de vente du patrimoine vers une vente en BRS :

Prix moyen de vente des logements : 1 400 €/m² SH

(Prix du marché de l'ancien : 2 600 €/m² SH en moy)

Redevance : 1.50 €/m² SH

6 ventes réalisées au 31 12 2023 dont :

- 4 Primo accédants
- 4 locataires d'un Logement social, 1 locataire du parc privé et un propriétaire

Quelques caractéristiques :

- Le rythme de vente est un peu plus lent,
- L'accompagnement des conseillers commerciaux est plus soutenu
- Les logements vendus sont en bon, voire très bon état
- Le réseau des banques qui accompagnent le BRS reste "étroit" : CERA, Crédit Agricole et désormais La Banque Postale



Résidences Les Bois Debout et Les Quatre Temps : Offre nouvelle en BRS

Les Bois Debout (11 logements) et les Quatre Temps (9 logements) font partie d'un projet urbain plus vaste (démolition et reconstruction sur le site du GAS)

Sur le foncier, ces deux résidences ont bénéficié d'accompagnement financier (Banque des Territoires, Action Logement, Commune) ce qui permet :

- Prix de vente des logements 2 980 € / m² SH
- Niveau de redevance : 1.12 € /m² SH

Ex : 1 T3 : 190 000 € et une redevance de 68.40 €/mois

Quelques caractéristiques :

- La commercialisation lancée début 2022, a été rapide : 1 invendu à la livraison
- 100 % de primo accédants
- 15% locataires du parc locatif social, pour les autres décohabitation parentale ou location dans le parc locatif privé
- Age moyenne : 35 ans

Les outils mobilisables à l'échelle de la *Communauté du Pays Voironnais*

Michaël Mollet : *directeur habitat, développement social urbain*



ESTIMATION DES BESOINS QUANTITATIFS EN LOGEMENTS

UNE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE EN PERTE DE VITESSE

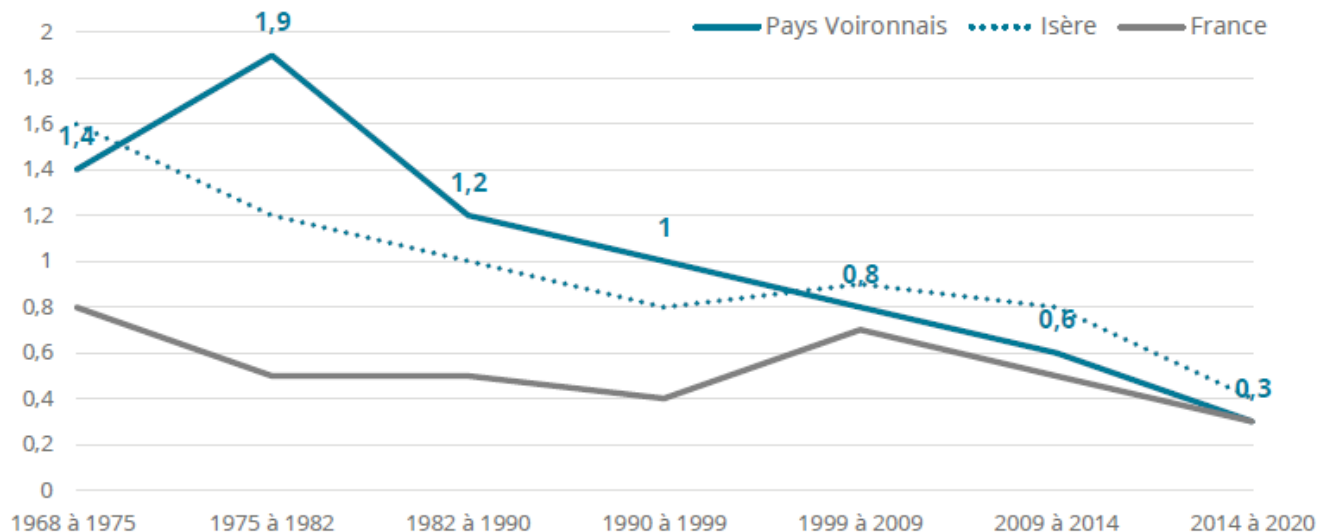


95 590
habitants en 2021

+ 390 habitants / an
par an entre 2014 et 2020

- > La croissance démographique du Pays Voironnais est en baisse continue depuis 1975, et inférieure à la dynamique départementale depuis 1999.
- > Si le dynamisme démographique des années 1970 était propre au Pays Voironnais, **le tassement démographique est également observé aux échelles nationales et départementales.**

Croissance démographique par période (en % par an)



ESTIMATION DES BESOINS QUANTITATIFS EN LOGEMENTS

L'IMPACT DÉMOGRAPHIQUE DE LA CONSTRUCTION ÉLEVÉE DEPUIS 2017

EN 2022



1 270

Logements autorisés



491

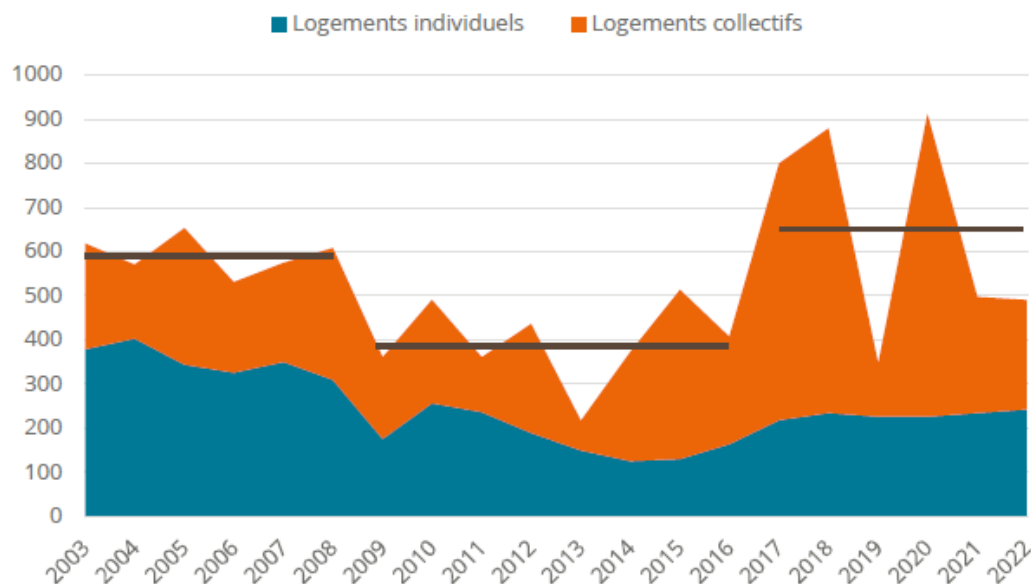
Logements commencés



48%

Logement collectif

Construction de logements individuels et collectifs dans le Pays Voironnais



Période 2003-2008

Production élevée

592 logements / an

Période 2009-2016

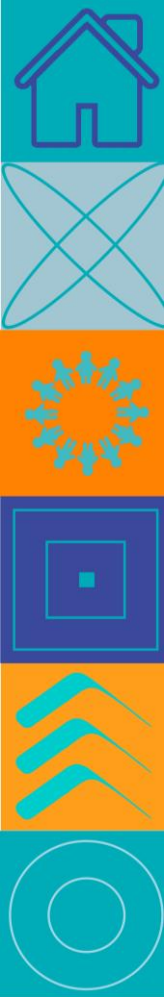
Baisse de la production

395 logements / an

Période 2017-2022

Reprise de la production

654 logements / an



ESTIMATION DES BESOINS EN LOGEMENTS DU PAYS VOIRONNAIS

UN NOUVEAU CONTEXTE RÉSIDENTIEL POUR LE PLH 2025-2031

Un tassement démographique dû à une baisse du solde naturel qui induit **des besoins en logements plus faibles**.

Dans le même temps, **une demande en logements alimentée par des évolutions de mode de vie** (vieillesse, ménages plus petits, besoin de fluidité, plus fortes attentes sur la qualité du logement, ...).

Une montée en puissance des enjeux énergétiques, climatiques et de lutte contre l'artificialisation :

- Objectif de Zéro Artificialisation Nette établi en 2050
- Interdiction progressive de location des passoires énergétiques entre 2025 et 2034, induisant de forts besoins en réhabilitation du parc existant
- Plan Climat Air Energie Territoire du Pays Voironnais approuvé en 2019

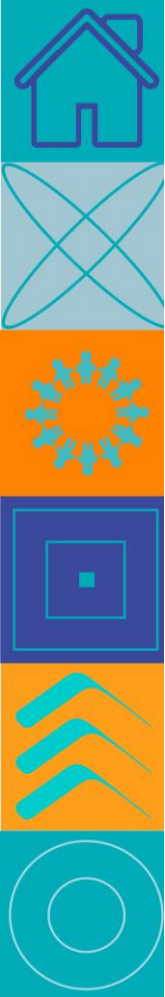
Une crise immobilière qui s'amplifie depuis fin 2022 avec des tensions de plus en plus fortes sur le logement, que ce soit pour les habitants ou les opérateurs. Un équilibre économique complexifié des opérations de production de logements, en construction neuve ou en réhabilitation. En parallèle, **une forte augmentation des prix fonciers et immobiliers dans le Pays Voironnais**.

« Les perspectives pour 2024 sont alarmantes »

FFB, Vincent Bourget

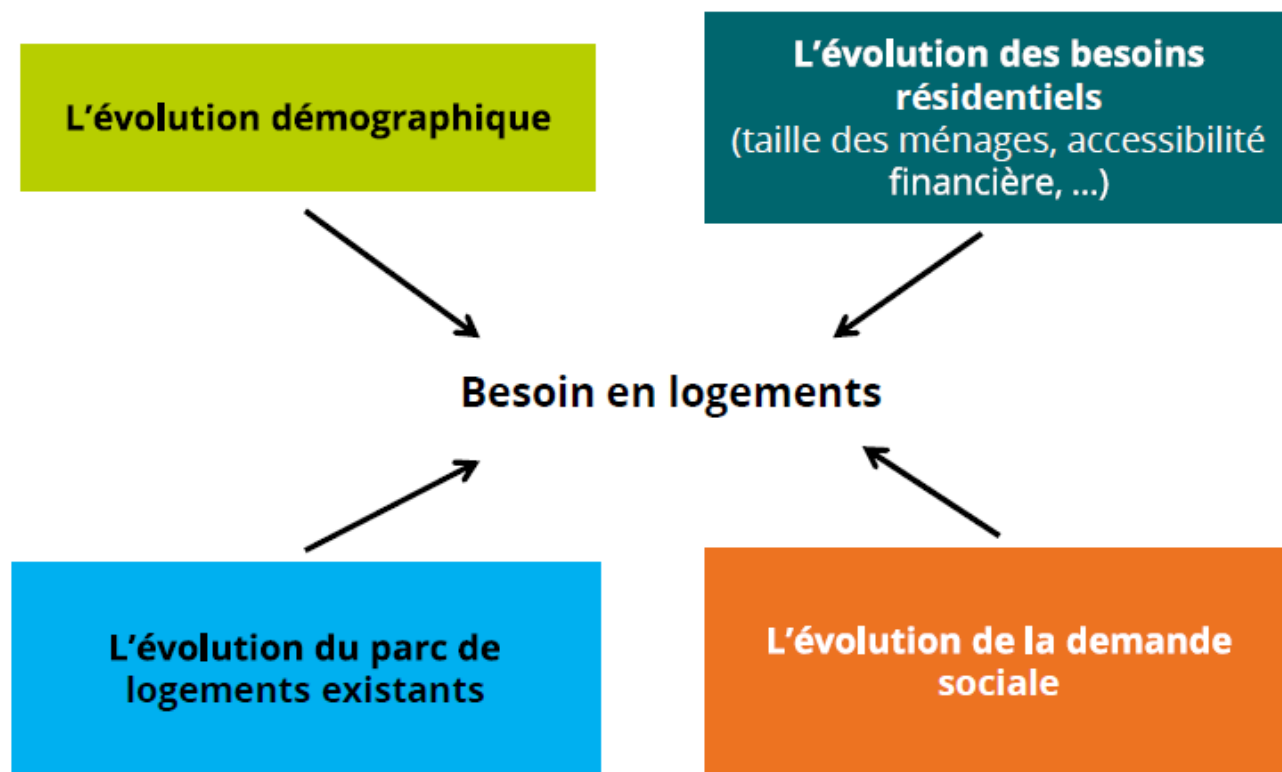
« On se dirige vers une crise majeure de l'accès au logement »

FPI, Gilles Trignat

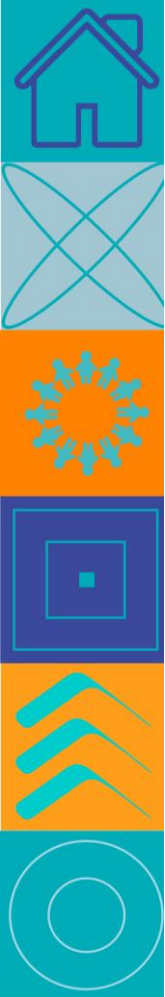


ESTIMATION DES BESOINS EN LOGEMENTS DU PAYS VOIRONNAIS

MÉTHODOLOGIE DE DÉFINITION DES BESOINS EN LOGEMENTS



Mise en regard avec les capacités foncières et immobilières,
et les obligations légales et réglementaires



UN NOUVEAU CONTEXTE POUR LE PLH

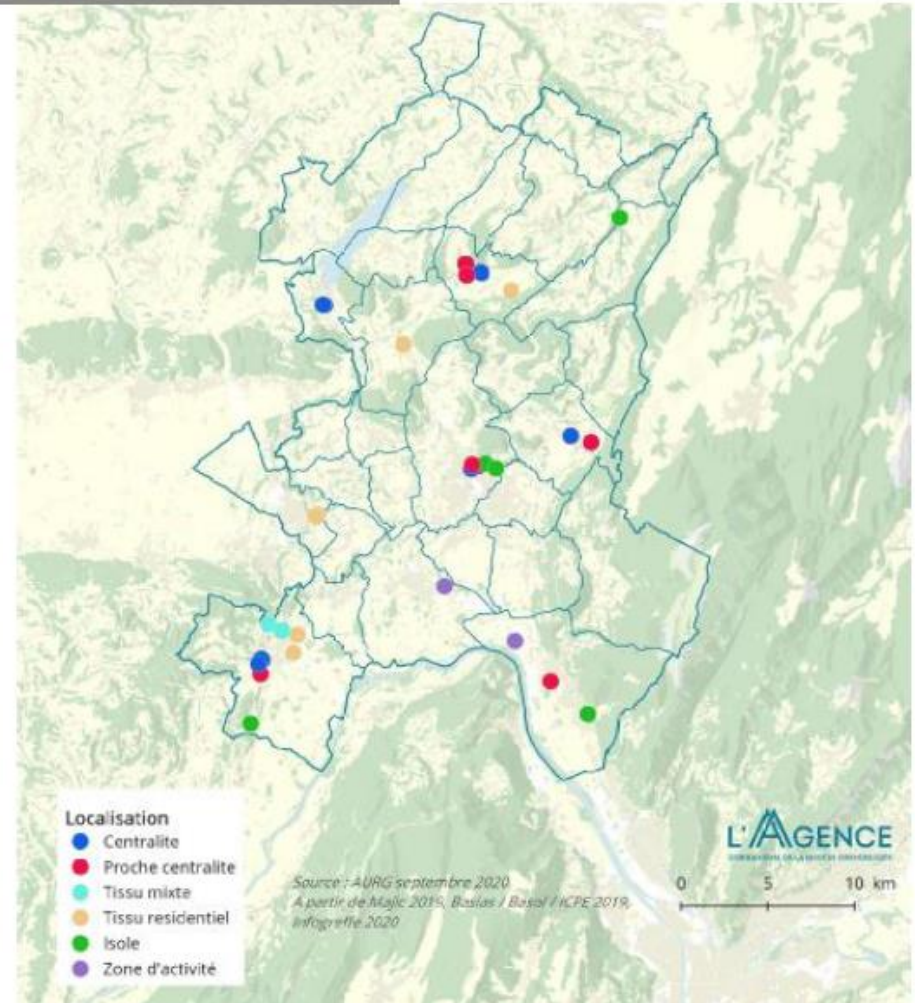
LA VALORISATION DES FRICHES, UN LEVIER DE L'ÉQUATION ZAN

Enseignements issus de l'étude EPFL-D en lien avec les services du Pays Voironnais :

- **Une 30aine de friches** identifiées, dont certaines déjà requalifiées ou en cours de requalification
- **55,5 ha de friches**, dont 14,9 ha en cours de traitement
- Un travail en cours sur une **hiérarchisation**

[epfl...]
dauphiné
la vie des territoires,
l'art de les projeter.

**Un potentiel de
valorisation des friches à
approfondir au cas par cas**



UN NOUVEAU CONTEXTE POUR LE PLH

UNE VACANCE CROISSANTE, TOUCHANT PARTICULIÈREMENT LES PETITS LOGEMENTS



9% de logements vacants en 2021 et **5%** de logements vacants **depuis plus de 2 ans**, soit respectivement 3 723 et 1957 logements

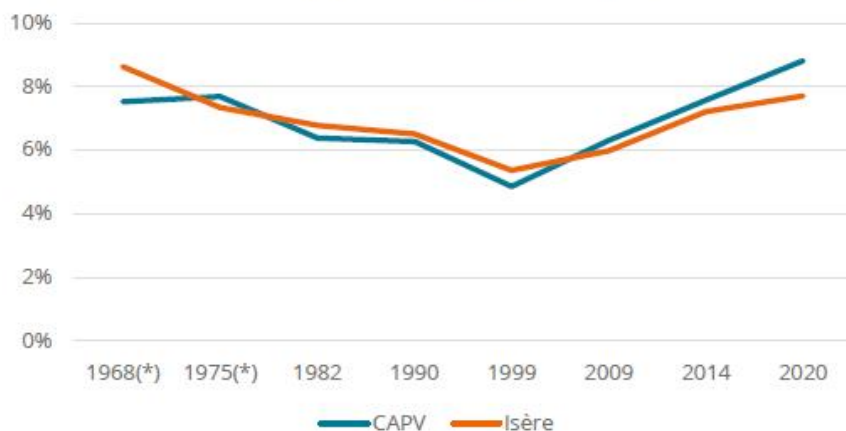


+ 911 logements vacants entre 2013 et 2019 à l'échelle de la CAPV (+ 29%)

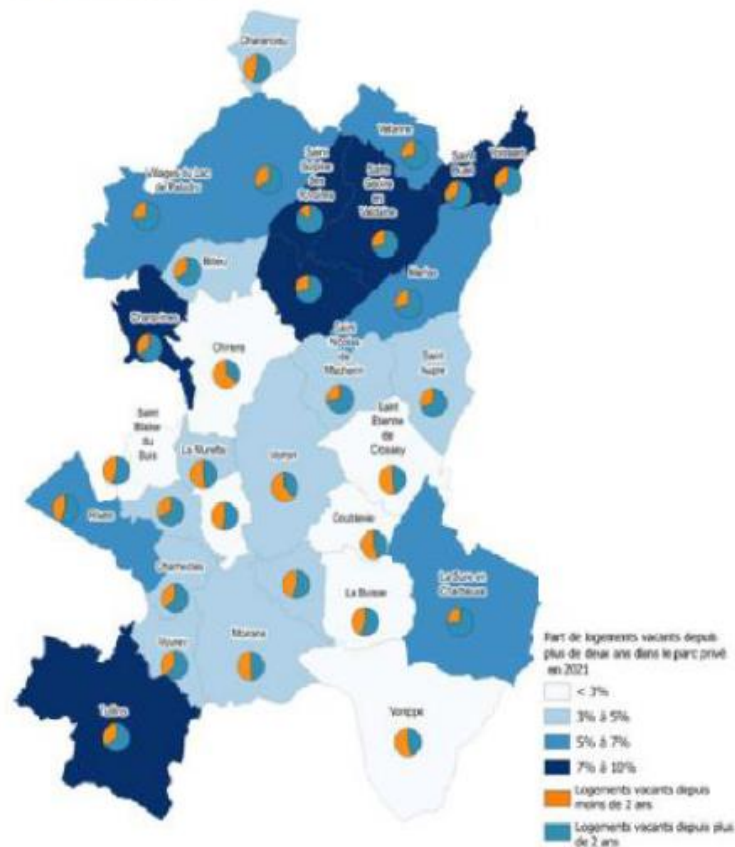


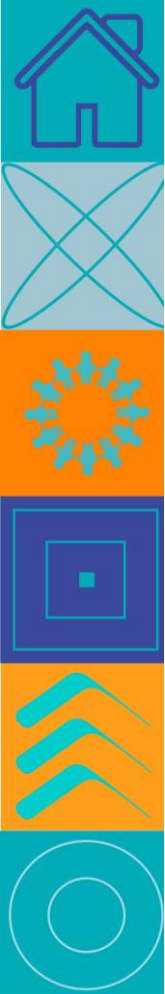
47% des logements vacants de la CAPV sont situés en **centre-bourg**

Evolution du taux de vacance



Représentation de la part de logements vacants depuis plus de deux ans dans le parc privé dans le Pays Voironnais.





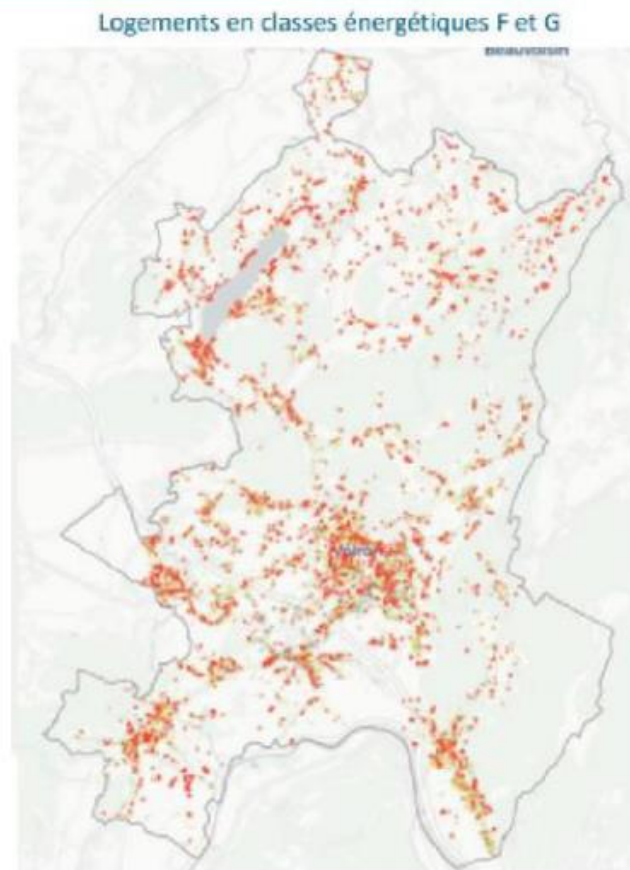
UN NOUVEAU CONTEXTE POUR LE PLH

DES PASSOIRES ÉNERGÉTIQUES À TRAITER RAPIDEMENT

Loi Climat et Résilience sur les passoires énergétiques

- Au 1^{er} janvier 2023, interdiction de louer les logements très énergivores (plus de 450 kWh / m²).
- En 2025, interdiction de louer les logements étiquetés G
- En 2028, interdiction de louer les logements étiquetés F
- En 2034, interdiction de louer les logements étiquetés E

- > Environ 7 000 logements passoires thermiques, soit 17% du parc de logements privés
 - Les passoires sont notamment des logements d'avant 1975 (87%) et des maisons individuelles (70%)
 - 1 300 logements de propriétaires bailleurs, potentiellement interdits à la location d'ici 2028
 - Environ 900 logements passoires thermiques sont également vacants (13% des passoires thermiques)
- > Des logements locatifs publics sont moins concernés
 - 4% de F/G, 12% de E, environ 1000 logements à traiter d'ici 2034



Impacts possibles de la loi CR si la dynamique de réhabilitation haute performance ne s'enclenche pas suite à l'interdiction de louer : **contraction du parc locatif privé** notamment à vocation sociale, avec, en effet-report, une tension accrue sur le parc locatif social, progression de la **vacance**, accentuation du **mal logement**, **fragilisation de certaines copropriétés**.

Enjeux à venir

1/ Décliner les objectifs globaux et de mixité de logements dans :

→ le logement neuf,

→ et en mobilisation du parc existant (résorption de la vacance, restructuration, changement de destination...),

2/ Définir des objectifs de limitation de la consommation foncière (friches, densification, renouvellement urbain...) en lien avec la trajectoire ZAN (Zéro Artificialisation Nette),

3/ Répartir les objectifs par communes en cohérence avec les projets et politiques d'urbanisme (capacités immobilières et foncières, attractivité des centres anciens : Action Coeur de Ville, Petite Ville de Demain...)

4/ Assurer les outils et moyens de la mise à l'opérationnalité (moyens financiers (aides à la pierre...), ingénierie, stratégie foncière et d'aménagement : ZAC... ; OPAH...)

Quels sont les outils fonciers mobilisables par une intercommunalité ?

Rémy Vincent : directeur général de l'EPFL (Etablissement Public Foncier local) du Dauphiné





ECHANGES

Questions ?

Partage ?

Réactions ?

Retours d'expériences?

LES RENCONTRES D'UN TOIT POUR TOUS - Édition 2024

*Une crise du logement qui s'aggrave !
Quels impacts pour les plus démunis ? Quelles marges de manœuvres locales ?*

Un évènement organisé par Un Toit Pour Tous et ses partenaires :

