

Piloter des projets de construction de logements sociaux par le reste à vivre des futurs habitants

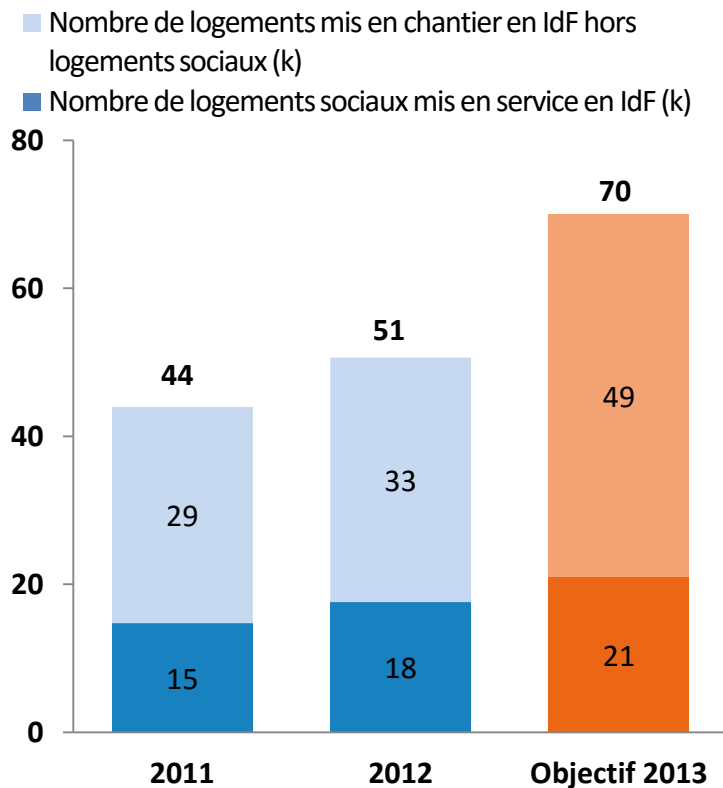
Mars 2014

Approfondissement de l'étude sur le coût global du logement social

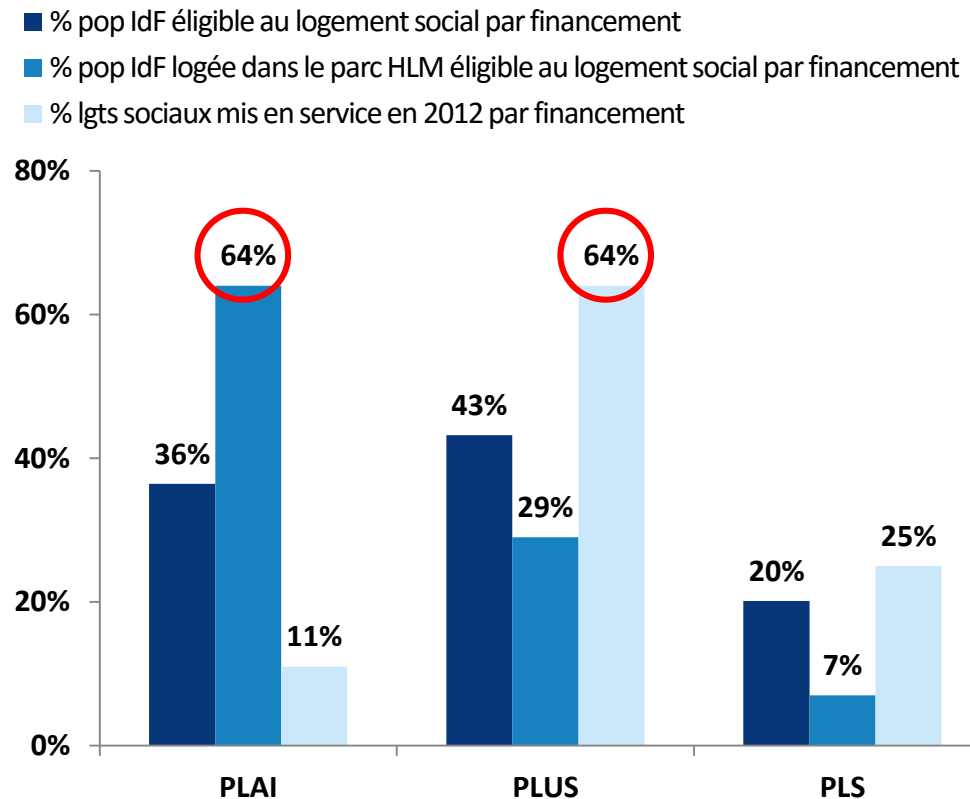
- **Enjeux de la construction neuve des logements sociaux en IdF**
- Rappel des principaux résultats et enseignements
- Méthodologie d'approfondissement
- Leviers d'économies identifiés

Inadéquation quantitative et qualitative de l'offre nouvelle de logements sociaux en IdF

Une offre de logement très inférieure aux besoins estimés ... ¹



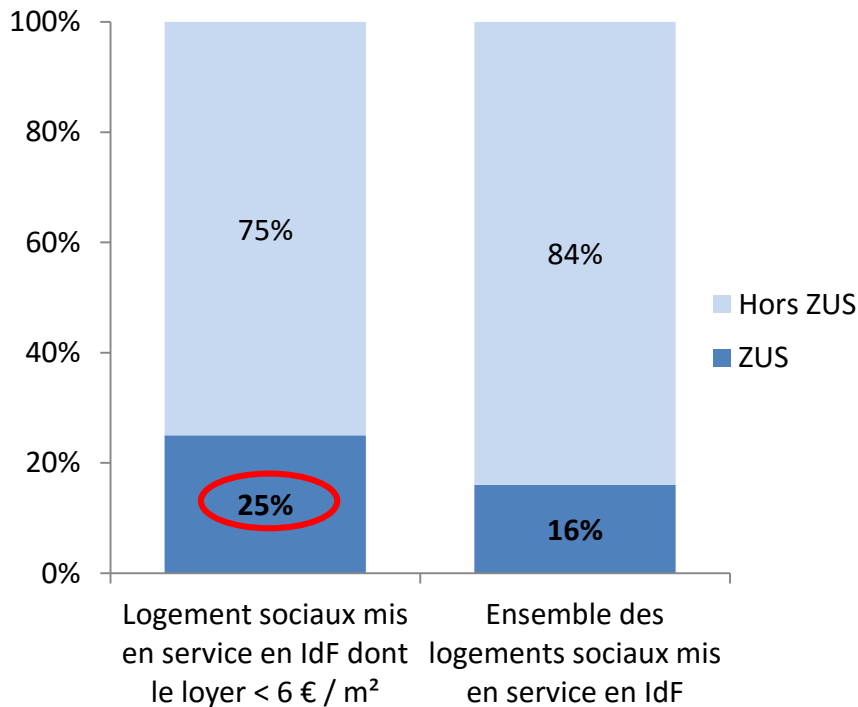
... et à des niveaux de loyers inadaptés à la demande²



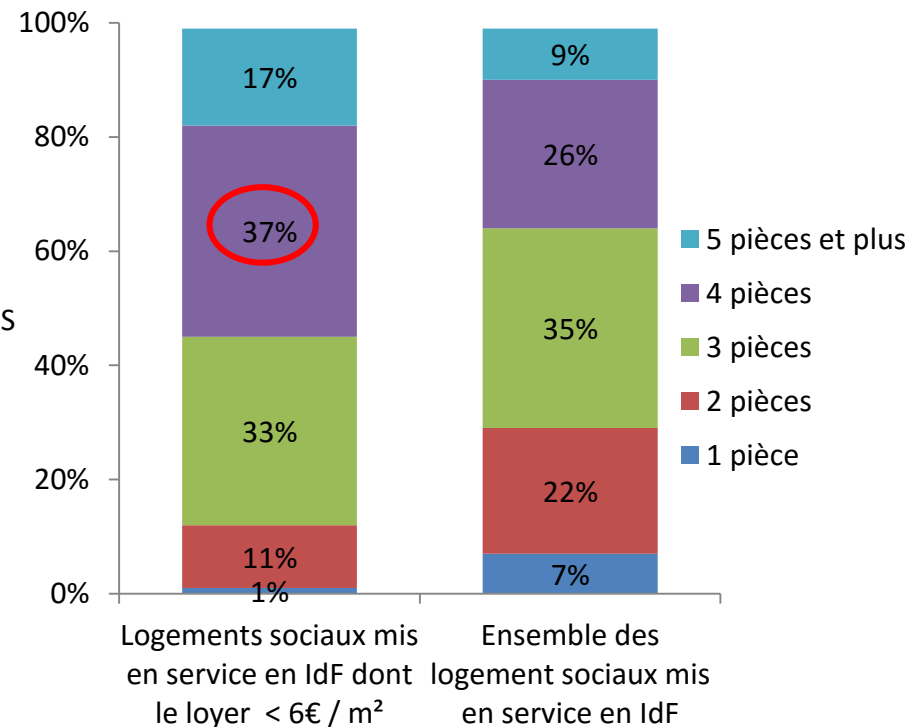
1. DRIEA, Ministère Développement Durable, Sitadel, SDRIF 2013-2030 2. DRIHL, Etude sur l'accès au logement des ménages à bas revenus (CESER).

Inadéquation qualitative de l'offre nouvelle de logements très sociaux en IdF

Une surreprésentation de logements très sociaux situés en ZUS (25%)¹



... et de grandes typologies de logements^{1 2}



1. Etude sur l'accès au logement des ménages à bas revenus (CESER) 2. Pour rappel, 48,3% des ménages sous le seuil de pauvreté en IdF sont des personnes isolées.

Approfondissement de l'étude sur le coût global du logement social

- Enjeux de la construction neuve des logements sociaux en IdF
- **Rappel des principaux résultats et enseignements**
- Méthodologie d'approfondissement
- Leviers d'économies identifiés

5 postes clés dans le coût global d'un logement



Charges foncières

Coût du terrain

Frais d'acquisition

- Notaire ...

Taxes

- Taxe locale d'équipement
- Taxe d'assainissement ...

Préparation du terrain

- Géomètre terrain
- Branchements
- Etudes sol, carrières, géotechnique, pollution



Coût de construction

Coût des travaux

- Frais de chantier
- Réalisation travaux ...

Honoraires

- Architecte
- Bureau d'études
- Coordination sécurité santé
- Labellisation de l'ouvrage ...

Coût du risque

- Assurances
- Garantie d'achèvement
- Frais divers et imprévus



Frais de financement

Coût de la dette et du capital pour le terrain et la construction¹

- 75% du coût financé par prêt CDC PLUS
- 13% capitaux propres
- 12% de subventions



Coût d'utilisation

Charges (récupérables et non récupérables)

- Eau froide
- Eau chaude
- Chauffage
- Gardiennage
- Nettoyage
- Electricité ascenseur
- Coûts de gestion

Charges directes

- Electricité
- Box téléphone / TV / web
- Assurance
- Taxe d'habitation



Coût de maintenance

Entretien courant

- Entretien et comptage chauffage et eau chaude
- Entretien ascenseur
- Entretien parties communes...

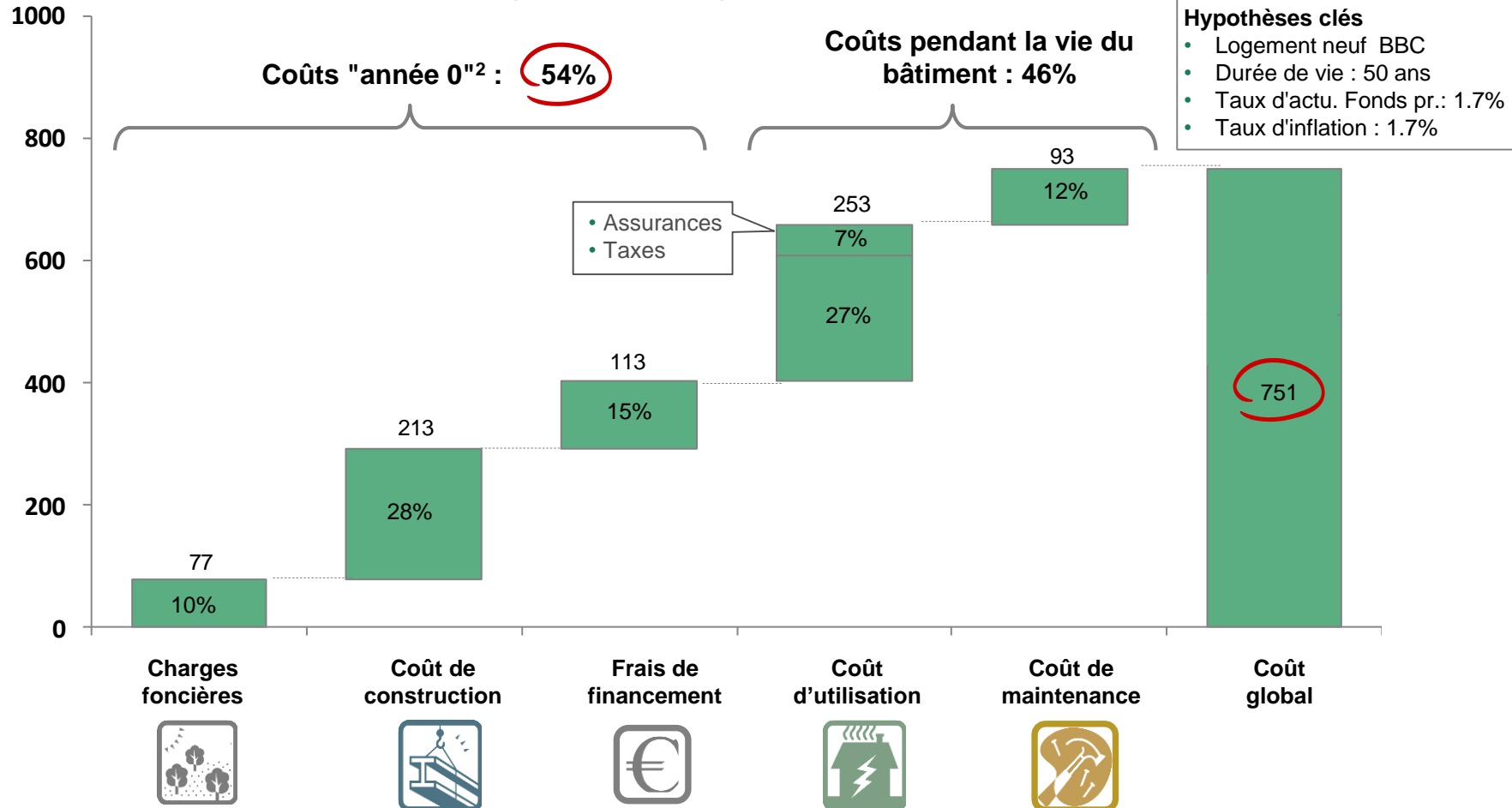
Gros travaux

- Travaux gros entretien
- Travaux grosses réparations

Un coût global de ~750€/mois/logement sur 50 ans

Coût par logement
par mois (€ TTC)

Coût global d'un logement social type¹ neuf



1. Exemple d'un projet type C: proche de Paris (ex. 94), R+7, 65 logements, 65m² par logement 2. "Année 0" = période avant que le premier habitant ne s'installe dans le logement
Source: Bouygues Bâtiment IdF, APOGEE, CDC, comptes de résultats bailleurs sociaux, analyse BCG

Une vingtaine de leviers avec un impact cumulé de 50€ sur le coût global

1

Leviers d'optimisation (cœur de l'étude)

Sans impact sur le mode de vie des locataires

Leviers "classiques"

Approche "low cost", bonnes pratiques, check lists

- Ex. Optimiser la disposition des parkings pour réduire le coût de construction

Leviers "coût global"

Arbitrages entre construction, utilisation et maintenance

- Ex. Investir en sols à haute dureté pour réduire les coûts d'entretien

2

Leviers de réinvention

(1er travail sur une sélection de leviers)

Changement perceptible dans le mode de vie des locataires

Leviers respectant les normes en vigueur

- Ex. Fusionner des pièces

Leviers impactant les normes en vigueur

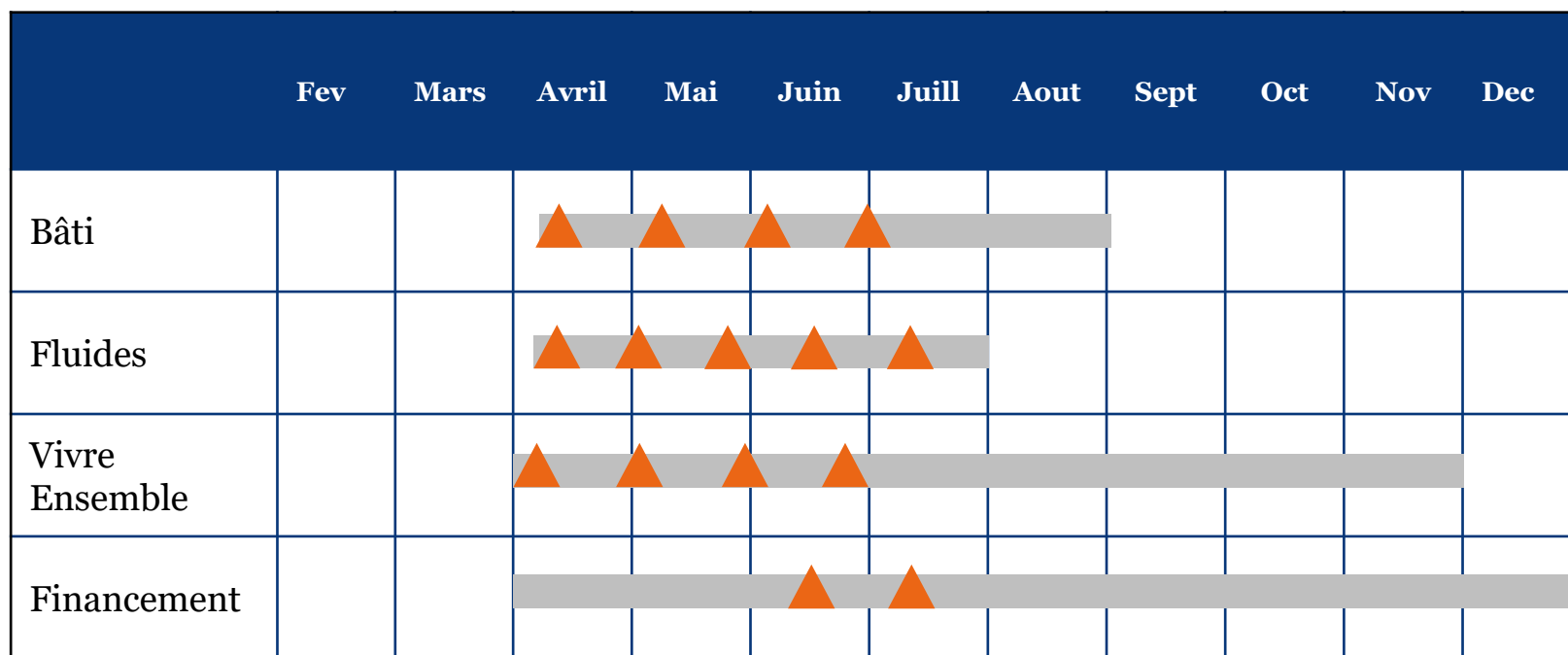
- Ex. Réduire le nombre de places de parking par logement

Approfondissement de l'étude sur le coût global du logement social

- Enjeux de la construction neuve des logements sociaux en IdF
- Rappel des principaux résultats et enseignements
- **Méthodologie d'approfondissement**
- Leviers d'économies identifiés

Des groupes de travail pour valider l'approche et approfondir la recherche de leviers

- 4 groupes de travail **diversifiés**
- **2 à 5 réunions par groupe** entre février et juillet 2013
- Des rencontres d'experts pour confirmer les **hypothèses de modélisations**



■ Recherches et rencontres d'experts

▲ Réunions des groupes de travail

Des participants diversifiés pour avoir une vision la plus globale possible

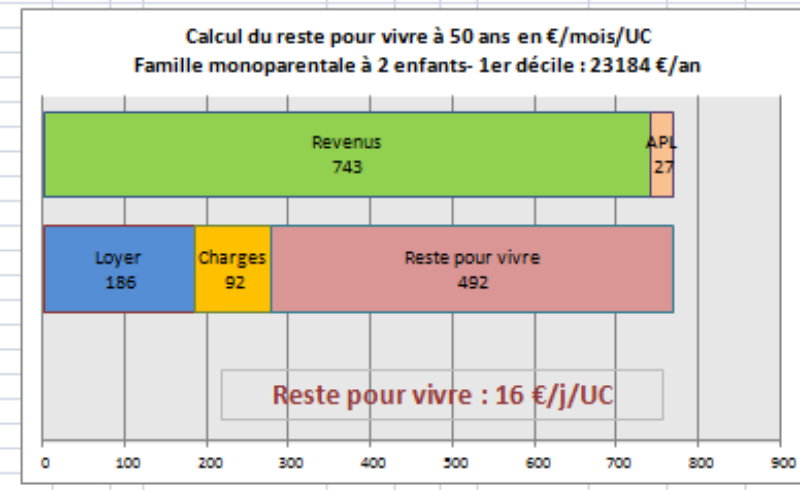
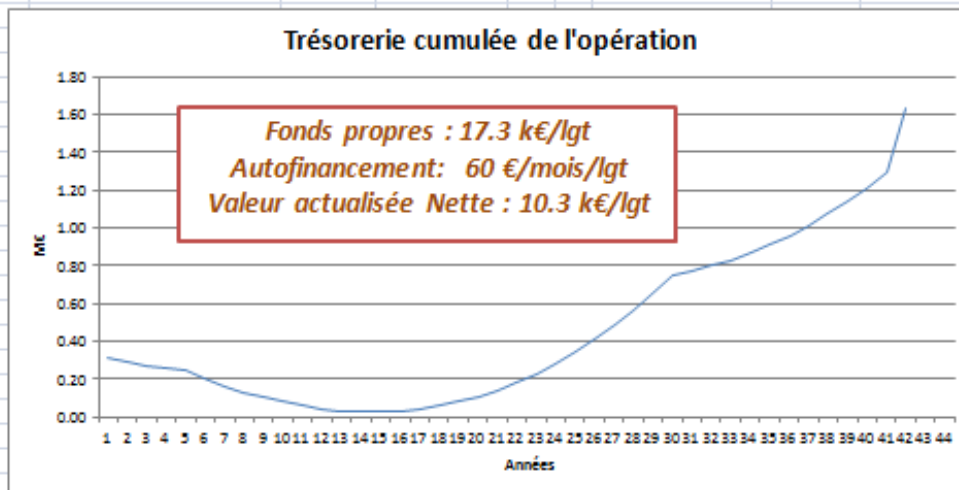
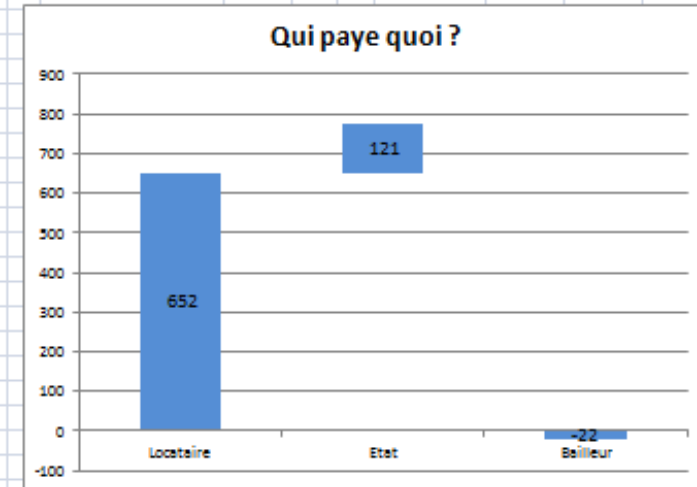
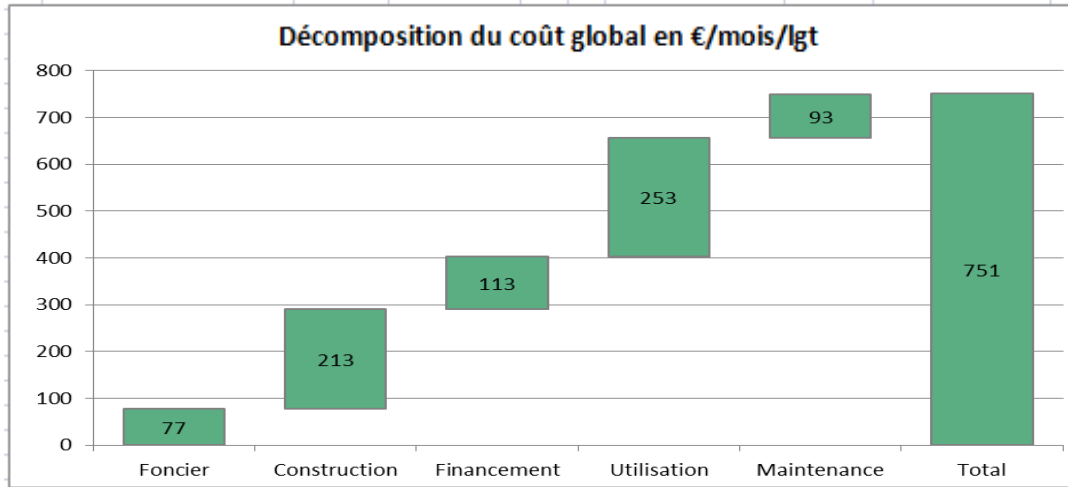
5 groupes de travail et des entretiens avec des acteurs clés du logement social

Bailleurs / Gestionnaires	Conception/ Construction	Banques/ Entreprises	Conseil / Associations
APES Helene BARIL Joel GUILLOUX	Paris Habitat Julien DARRAS M-C. MALPEL Benoit TOULOUSE	Agence Bruno ROLLET Bruno ROLLET Emeline PACREAU	Cerqual E.COURREGE- -LONGUE
Arcade Denis RONSSERAY	Plaine Commune Habitat Galla BRIDIER	AI Environnement Paul-Etienne DAVIER Antoine BOULLA	Cirmad T. DE SEVERAC
Batigère Sonia LANDOULSI	RIVP C. NASSIET-DAVID Laurent VUIDEL	Ecotech Christian MENEUT	BPCE Arnaud BERGER
Efidis Stéphane BOUAFIA J-B. DESANLIS Grégory GILLOT Damien SALVIGNOL	SAIMV Robert YAKAN	Ekko Xavier JAFFRAY	Caisse d'Epargne Jacques BRIANCEAU Serge TISSERANT
Eure Habitat Gilles GAL Dominique GLORIAN P. VAN HUMBEECK	Semise C.MENNESSON	Icade Claudine DUFAT	Cogemex Thierry CHAPUIS Mathieu GUILLOT
France Habitation Alexandra SAUGE J.-WAWRZYNOWICZ	SNL Marc BOULANGER	Tohier / Facéa Eric LE DREO	Ecosense Yves PELIGRY
Habitat et Humanisme Olivier LAUNAY Bernard USQUIN	USH Brigitte BROGAT	Bouygues HAS Agnès DAEL Antoine DESARBRES A. DESJONCQUERES C. DOUHARD Magalie DUARTE Damien DELBENDE Xavier GAUVIN Julien JENDRON Pascal LAFFOND Ninon LAMARQUE Bruno MAROTTE Carlos MEIRA Arnaud MUSSAT Xavier RODARIE Théophile ROUAUD Vram SALAMANIAN François TERRIER Jean TORQUATO	Lyonnaise des Eaux Ingrid JAUGEY
OPAC Oise Gabriel CANTEINS			Ocea Smart Building Jean NAEM
			Schneider Electric Didier COULOMB Bruno CAPDORDY
			Accorderies Laetitia JACOB
			Action Tank Laurent BASNIER Jacques BERGER Guillaume GINEBRE Christine PELLERIN
			Apogée Michel JOUVENT
			BCG Antonia RAUPACH
			BeCitizen Sophie NICOLAS Hugo VIGNERON Sebastien DELPONT
			CJA Avocats Guillaume MAROT
			Goodwill Ekopolis Alain FUSTEC Grigor HADJIEV Maxime RICBOURG
			Kea & Partners Arnaud THAMIN
			Voisin Malin Anne CHARPY

Evolution de notre méthodologie de mesure d'impact des leviers

	Outil V0	Outil V1
Types de financement	PLUS	PLAI / PLUS / PLS / Libre
Indicateurs de modélisation	Vision uniquement en coût global	3 visions complémentaires: <ul style="list-style-type: none"> - Vision en coût global - Vision locataire (taux d'effort, reste-à-vivre) - Vision bailleur (fonds propres, trésorerie, VAN)
Hypothèses de leviers	Vingtaine de leviers avec des hypothèses figées	70 leviers avec des hypothèses adaptables à chaque projet

Notre outil de modélisation



NB: Chiffrages sur la base d'un projet proche de Paris (ex. 94), R+7, 65 logements, 65m² par logement, financement 100% PLUS

Approfondissement de l'étude sur le coût global du logement social

- Enjeux de la construction neuve des logements sociaux en IdF
- Rappel des principaux résultats et enseignements
- Méthodologie d'approfondissement
- **Leviers d'économies identifiés**

70 leviers modélisés, sur la base d'hypothèses indiquées et modifiables

1 Leviers d'optimisation

Leviers "classiques"

Approche optimisation, "low cost", bonnes pratiques, check lists

Bâti

- Optimiser la disposition des parkings pour réduire le coût de construction
- Livrer un logement prêt à finir par le locataire
- Pack « construire moins cher »
- Valoriser le zéro déchet

Leviers "coût global"

Arbitrages entre construction, utilisation et maintenance

Fluides

- Installer un interrupteur stop-veilles
- Installer une buanderie commune
- Isolation de l'enveloppe thermique
- Equiper les logements de tableaux de suivi des consommations
- Installer un power-pipe

Financement

- Prêt in fine
- Bail emphytéotique

2 Leviers de réinvention

Leviers respectant les normes en vigueur

Bâti

- Construction "industrialisée" (2D)
- Conception-réalisation
- Diminuer la taille des lgts (Harmonia +)

Fluides

- Accompagnement énergétique des habitants

Vivre ensemble

- Salle commune
- Internet partagé
- Participation à la gestion des parties communes
- Participation des habitants à la remise en état des logements

Financement

- Revente partielle des logements

Leviers impactant les normes en vigueur

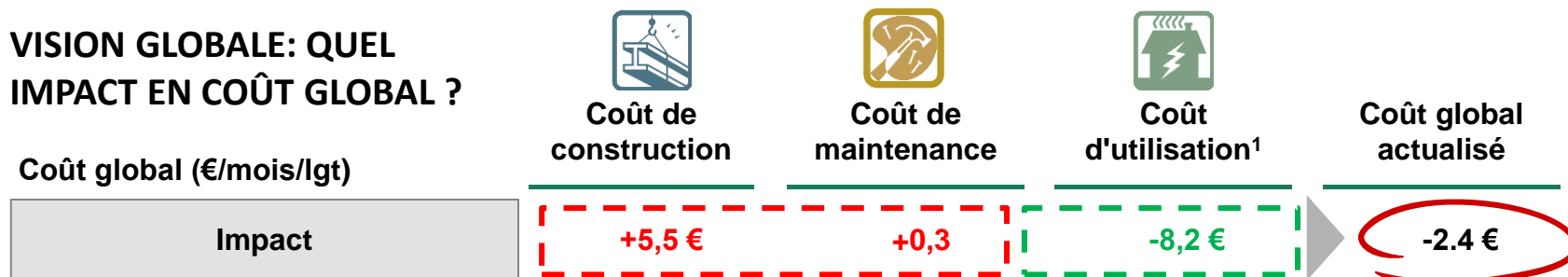
Bâti

- Assouplir la nouvelle réglementation handicapés (NRH) à 20% des logements
- Réduire le nombre de places de parking par logement

Mesurer les consommations et sensibiliser le locataire aux économies d'énergie

- **Hypothèses:** Installation d'un système de pilotage des consommations (700€) et accompagnement des ménages par une association deux fois par an (70€)
- **Impact:** Diminution des consommations de 11%
- **Contraintes:** Capacité des locataires à s'approprier le matériel; Technicité de la plateforme de pilotage

VISION GLOBALE: QUEL IMPACT EN COÛT GLOBAL ?



VISION BAILLEUR: QUELLES SOLUTIONS POUR FINANCER L'INVESTISSEMENT?

	Loyer (€/mois/lgt)	Fonds propres (€/lgt)	Prix de revient (€/m ²)	Val. actuelle Nette (€/lgt)
Impact	+7.1 €	+305 €	-23.5€	-2700 €

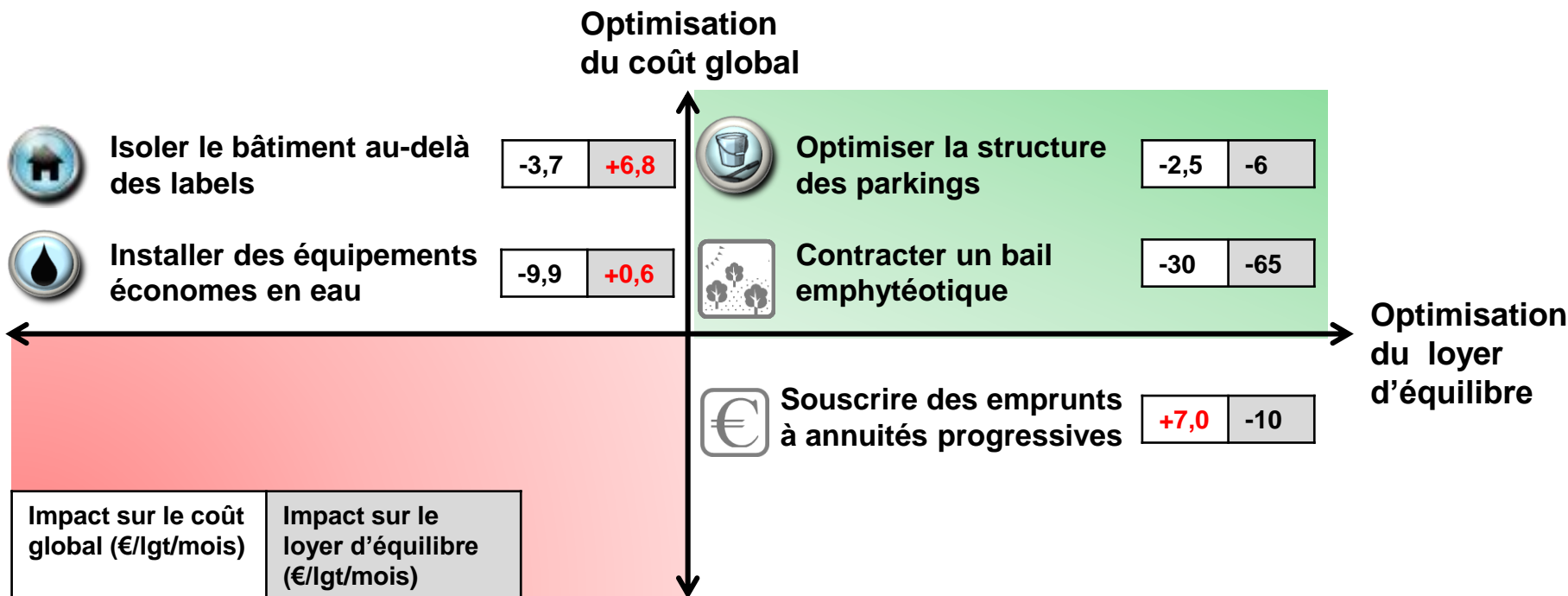
VISION LOCATAIRE: QUEL IMPACT SUR LE RESTE-A-VIVRE?

	Loyer (€/mois/lgt)	Charges récupérables (€/mois/lgt)	Charges directes (€/mois/lgt)	Coût global Locataire (€/mois/lgt)
Impact	0 €	-7.2 €	-2.3 €	-9,5€
	+7.1 €	-7.2 €	-2.3 €	-2,4€

NB: Chiffrages sur la base d'un projet proche de Paris (ex. 94), R+7, 65 logements, 65m² par logement, financement 100% PLUS

Caractéristiques des leviers d'économies (1/4)

Distribution d'une sélection de leviers en fonction de leur impact sur le coût global et le loyer d'équilibre de l'opération



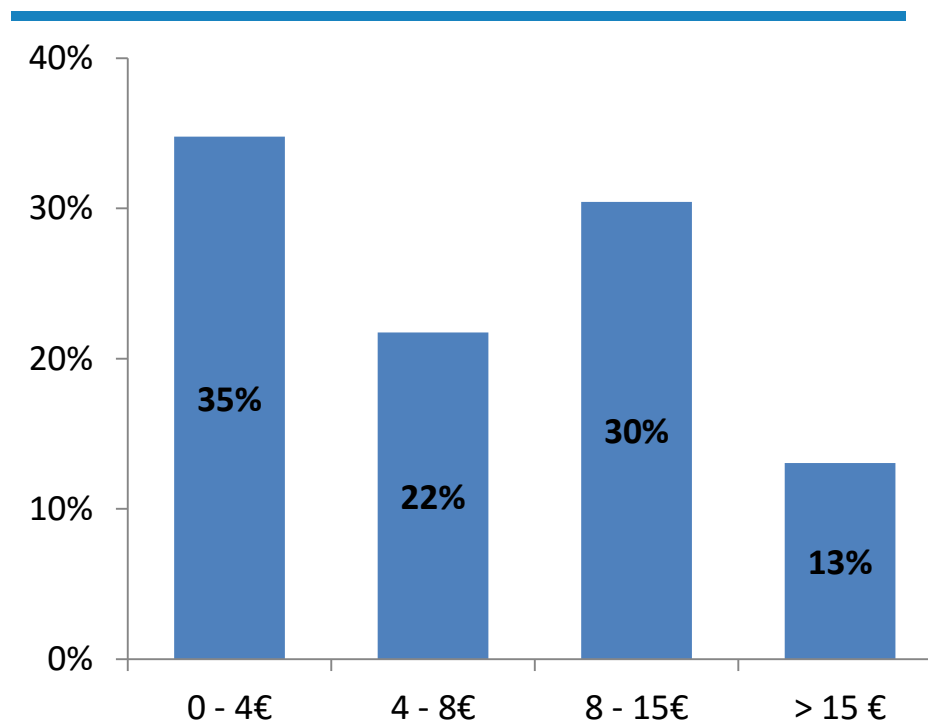
- Possibilité d'optimiser le coût global **sans dégrader l'équilibre financier** d'une opération en **déployant plusieurs leviers** d'économies

NB: Chiffrages sur la base d'un projet proche de Paris (ex. 94), R+7, 65 logements, 65m² par logement, financement 100% PLUS

Caractéristiques des leviers d'économies (2/4)

- Des leviers à **impact très variable** (de 1€ à 40€)
- Sur une sélection de 40 leviers compatibles :
 - **8 leviers pèsent près de 50%** du potentiel de diminution du coût global
 - **le gain en coût global potentiel atteint 200€** pour un coût global initial de 751€

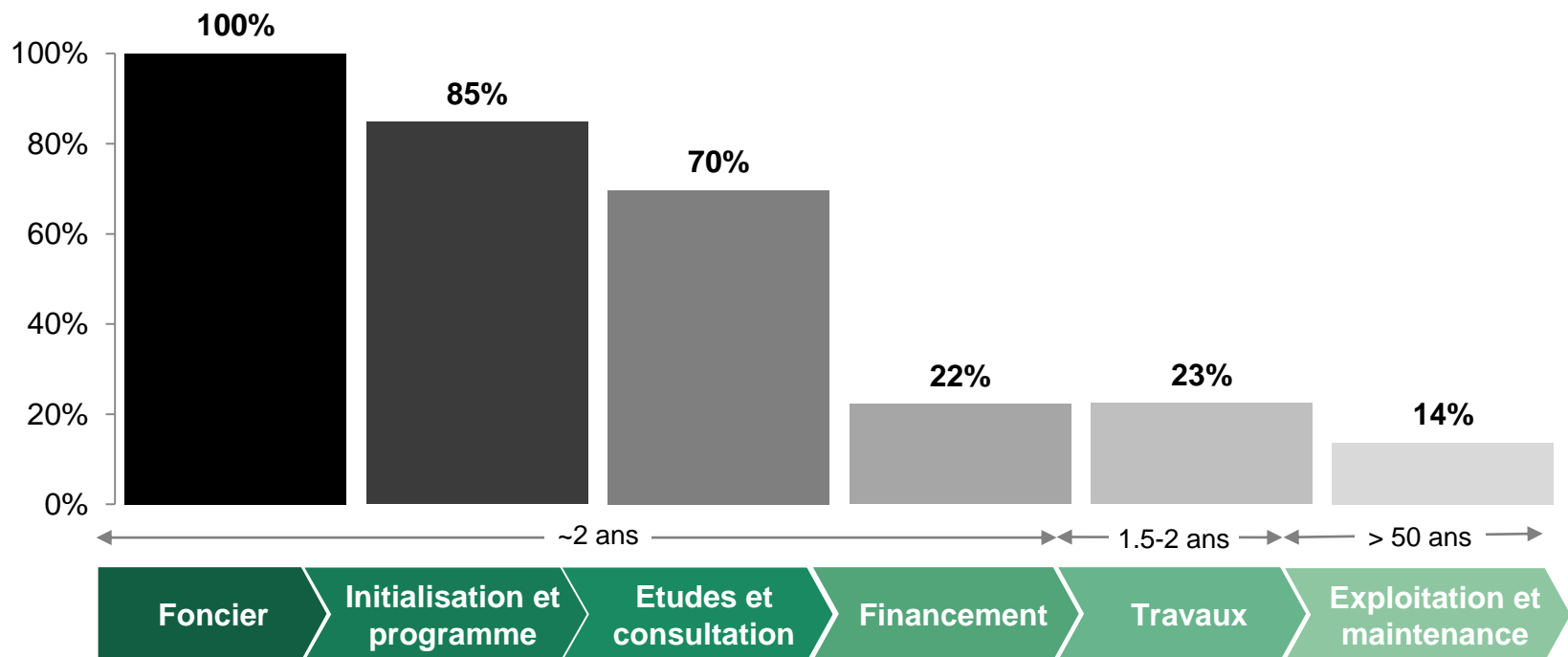
Distribution des leviers en fonction de leur impact sur le coût global



NB: Chiffrages sur la base d'un projet proche de Paris (ex. 94), R+7, 65 logements, 65m² par logement, financement 100% PLUS

Caractéristiques des leviers d'économies (3/4)

Répartition du potentiel de diminution du coût global en fonction du moment d'intervention sur une sélection de 40 leviers compatibles



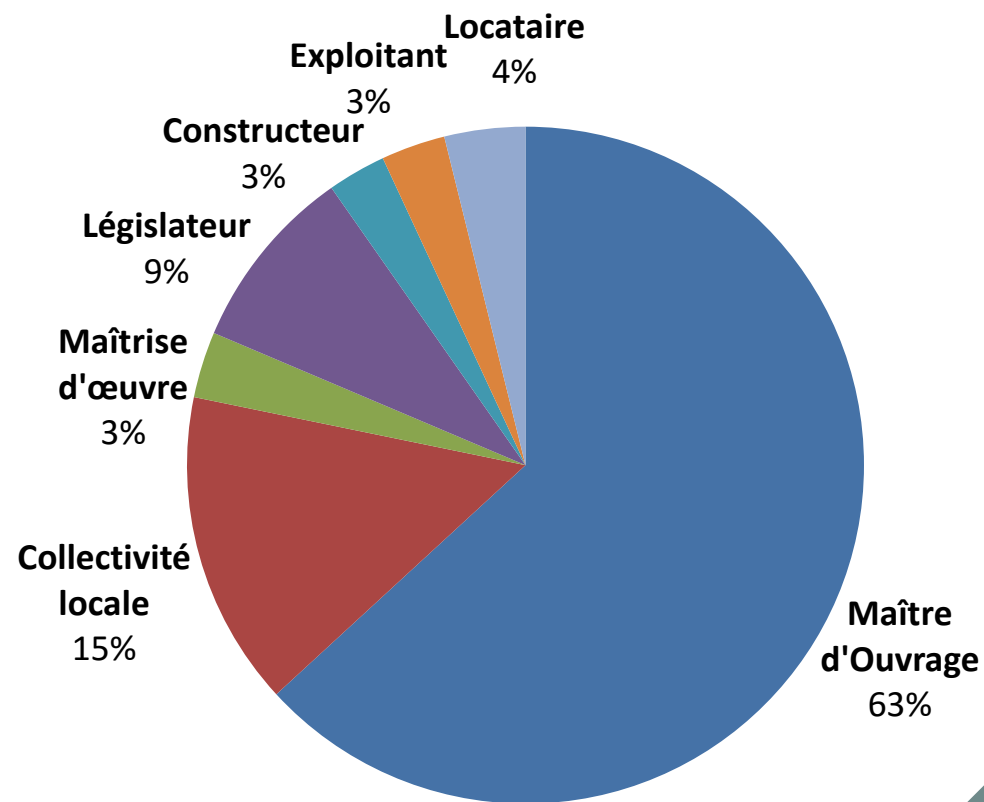
- Amorcer une réflexion en coût global **le plus en amont possible** d'un projet de construction, pour s'ouvrir le plus large éventail de leviers

NB: Chiffrages sur la base d'un projet proche de Paris (ex. 94), R+7, 65 logements, 65m² par logement, financement 100% PLUS

Caractéristiques des leviers d'économies (4/4)

- **Mobiliser l'ensemble des acteurs de la construction** pour faire baisser le coût global du logement
- **Diversité de leviers** d'économies nécessitant l'action d'un acteur en particulier ou une **collaboration en amont** de plusieurs acteurs

Répartition du potentiel de diminution du coût global en fonction des acteurs à mobiliser sur une sélection de 40 leviers compatibles



NB: Chiffrages sur la base d'un projet proche de Paris (ex. 94), R+7, 65 logements, 65m² par logement, financement 100% PLUS

Nos convictions

1. Agir sur **toutes les couches de coûts** conjointement et de manière cohérente et **le plus en amont possible** pour faire baisser le coût global du logement
2. **Mobiliser l'ensemble de la communauté de la construction** (maîtres d'ouvrages, architecte, bureaux d'études, constructeurs, pouvoir publics, gestionnaires, habitants..)
3. **Sortir du «fétichisme» du coût de construction** : dans certains cas, il faut pouvoir l'augmenter afin de réduire le coût global
4. **Adapter les leviers au contexte** technique, économique, social de chaque projet et, en particulier, prendre en compte **les profils des futurs habitants** pour ajuster le projet constructif à leurs besoins et à leur moyens.
5. **Anticiper les coûts d'accompagnement des habitants** dès la conception.

Offre d'accompagnement

- De la théorie à la pratique: notre proposition d'accompagnement
- Statut et pistes d'expérimentations

Notre proposition d'intervention

Des expérimentations pour valider la pertinence de la démarche

Maitrise d'ouvrage
(bailleur, promoteur)
Gestionnaire
Tissu local (pouvoirs
publics, autorités
locales, associations)



Maîtrise d'ouvrage
Gestionnaire
Maîtrise d'œuvre
(architecte, bureaux
d'études,...)
Constructeur

1. Identification des publics visés

- Besoins de logement spécifiques
- Charge de logement maximale mensuelle (loyer, charges)

2. Calcul et information de l'écart entre charge maximale et coût global du projet

- Modélisation du coût global initial découlant du projet
- Sensibilisation des équipes à l'enjeu du coût global

Maîtrise d'ouvrage
Gestionnaire
Associations locales
Maîtrise d'œuvre
Constructeur



Maîtrise d'ouvrage
Gestionnaire
Maîtrise d'œuvre
Constructeur



4. Suivi dans les phases ultérieures de construction jusqu'à l'habitation

- Prise en compte du coût global dans les arbitrages
- Evaluation de l'impact du projet

3. Travail itératif de mise en adéquation de l'offre et de la demande de logement

- Propositions de leviers pré-identifiés
- Systématisation de la recherche de leviers

Statut et pistes d'expérimentations

1. **Un rôle d'assistance à maîtrise d'ouvrage** dont la mission serait d'assurer la conformité d'un projet de construction à des objectifs de nature sociale
2. Une nécessité de s'adapter aux contextes spécifiques des projets
3. Un accompagnement de maîtres d'ouvrages publics ou privés, en co-conception avec des collectivités locales

OBJECTIF 2014: accompagnement de 5 à 6 projets d'expérimentations