

Plénière Action Tank

Coût global du logement social

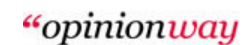
4 février 2014



croix-rouge française



THE BOSTON CONSULTING GROUP



The innovative research company

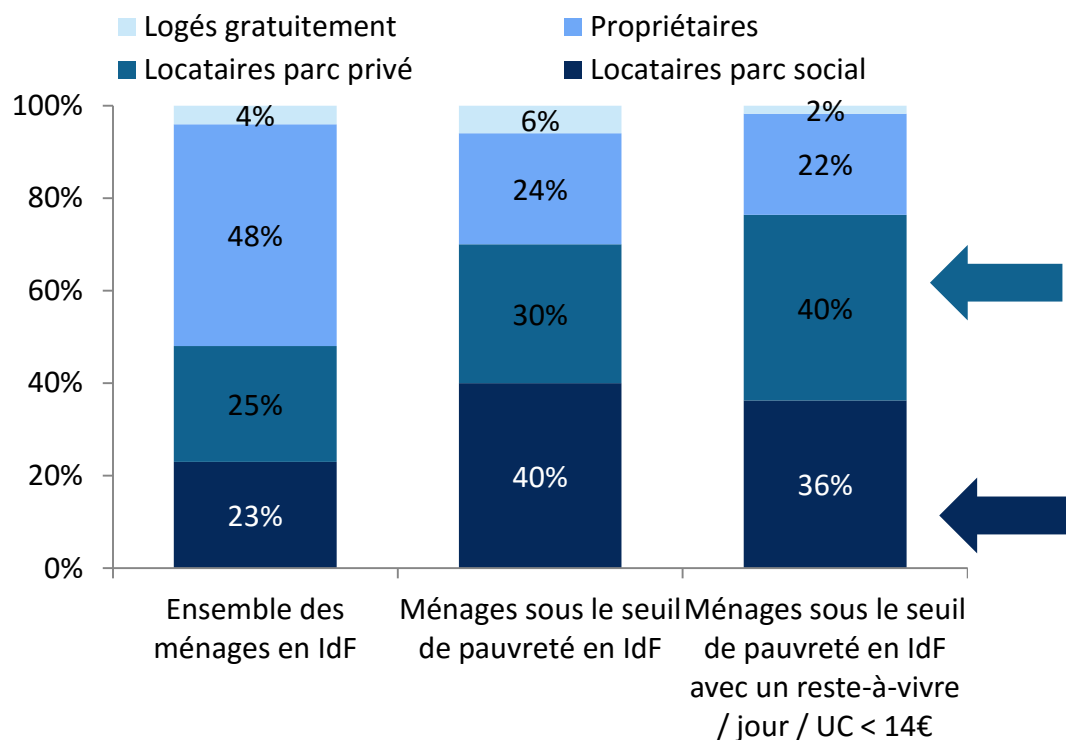
Première proposition d'une offre de logements adaptés et abordables

- **Présentation de notre démarche**
- Principes
- Publics cibles
- Caractéristiques de notre offre
- Notre proposition

Présentation de notre démarche

ENJEUX

Où logent les ménages à bas revenus en IdF? Répartition en fonction de leur statut d'occupation et de leur reste-à-vivre ¹



Manque de logements locatifs privés abordables et sociaux:

140k ménages avec un taux d'effort de **49%**

Manque de logements sociaux avec des petites surfaces

125k ménages avec un taux d'effort de **25%**

1. Etude sur l'accès au logement des ménages à bas revenus (CESER), Reste-à-vivre minimal de 14€/jour/UC après paiement de son loyer, charges récupérables, charges directes

Présentation de notre démarche

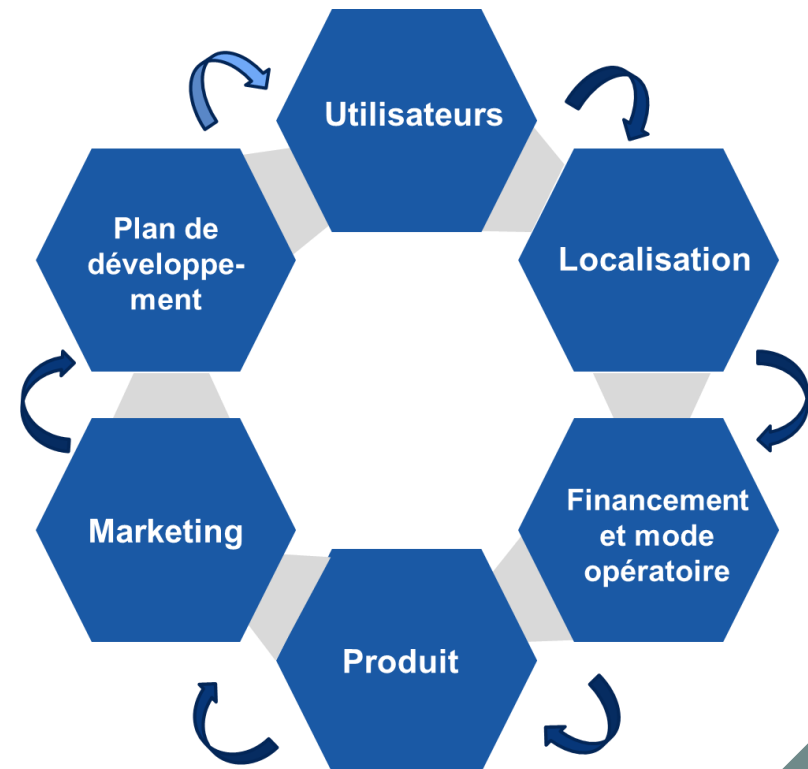
OBJECTIF ET PLAN DE TRAVAIL



- **OBJECTIF:** Permettre l'accès en **zones tendues** à un logement **abordable** et décent pour les personnes qui en sont exclues et contribuer à leur insertion sociale dans et grâce à ces logements

- **PLAN DE TRAVAIL EN 2 ETAPES:**

- Travail en chambre de **conception de l'offre** de logement en partant de l'analyse des besoins de logement des habitants
- Volonté de **concrétiser** cet exercice théorique par une **expérimentation**



Présentation de notre démarche

UN GROUPE DE TRAVAIL DIVERSIFIÉ

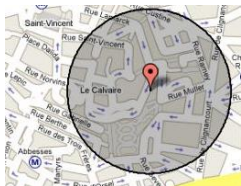
- **Laurent BASNIER** – Ex-Directeur Général, Adagio
- **Anne CHARPY** – Fondatrice et Directrice Générale, Voisin Malin
- **Agnès DAEL** – Chargée de mission Insertion et Social Business, Bouygues Bâtiment IDF Habitat Social
- **Damien DELBENDE** – Ingénieur principal R&D et Social Business, Bouygues Bâtiment IDF Habitat Social
- **Cyril DOUHARD** – Directeur technique, Bouygues Bâtiment IDF Habitat Social
- **Martine FLAMANT** – Consultante
- **Guillaume GINEBRE** – Chef de projet, Action Tank Entreprise et Pauvreté
- **Christine NASSIET-DAVID** – Directrice de la gérance, RIVP
- **Bruno ROLLET** – Brunot Rollet Architecte



Principes



- **Prise en compte des profils des futurs habitants** pour adapter l'offre de logements à leurs capacités financières en priorité, et à leurs besoins et usages spécifiques de logements



- **Priorité de la localisation** du logement par rapport à la **surface** du logement afin de permettre **l'insertion professionnelle et sociale** des habitants



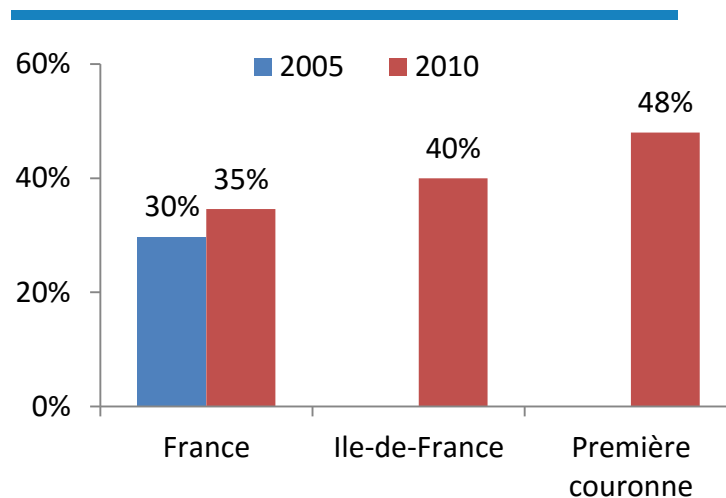
- **Prise en compte du coût global** du logement. Passer de la question «Le projet tient-il dans le budget d'investissement du donneur d'ordre ?» à «Le coût des logements que l'on construit tient-il dans le budget de leurs futurs habitants?»

Publics cibles

FAMILLES MONOPARENTALES

- **Un taux de pauvreté élevé et en augmentation en IdF**
- Une **surreprésentation** des familles monoparentales parmi les ménages ayant connu des **difficultés de paiement**
- **Fragilité économique et sociale** des mères de famille
- **Absence de typologie de logement adaptée** pour les familles composées d'une mère et d'un enfant

Taux de pauvreté des familles monoparentales selon la localisation en 2005 et 2010¹



130k familles monoparentales sous le seuil de pauvreté en IdF

Profil-cible retenu :



- Femme âgée de 35 ans, mère d'un enfant de 8 ans
- Revenu disponible faible (966€, 1^{er} décile IdF), travail à temps partiel
- Besoin de logement assez urgent

Publics cibles

JEUNES ACTIFS

- **Les 18-24 ans ont le taux de pauvreté le plus important de toutes les tranches d'âge** (passant de 17% en 2004 à 22,5% en 2009)
- Les 18-30 ans actifs ont le taux de pauvreté le plus important
- Les jeunes actifs n'ont **pas accès au logement étudiant.**

Tranche d'âge	Taux de pauvreté monétaire à 60% des personnes en emploi
18-30 ans	7,2%
30-45 ans	6,7%
45-55 ans	6,9%
55-65 ans	6,1%
Ensemble	6,7%

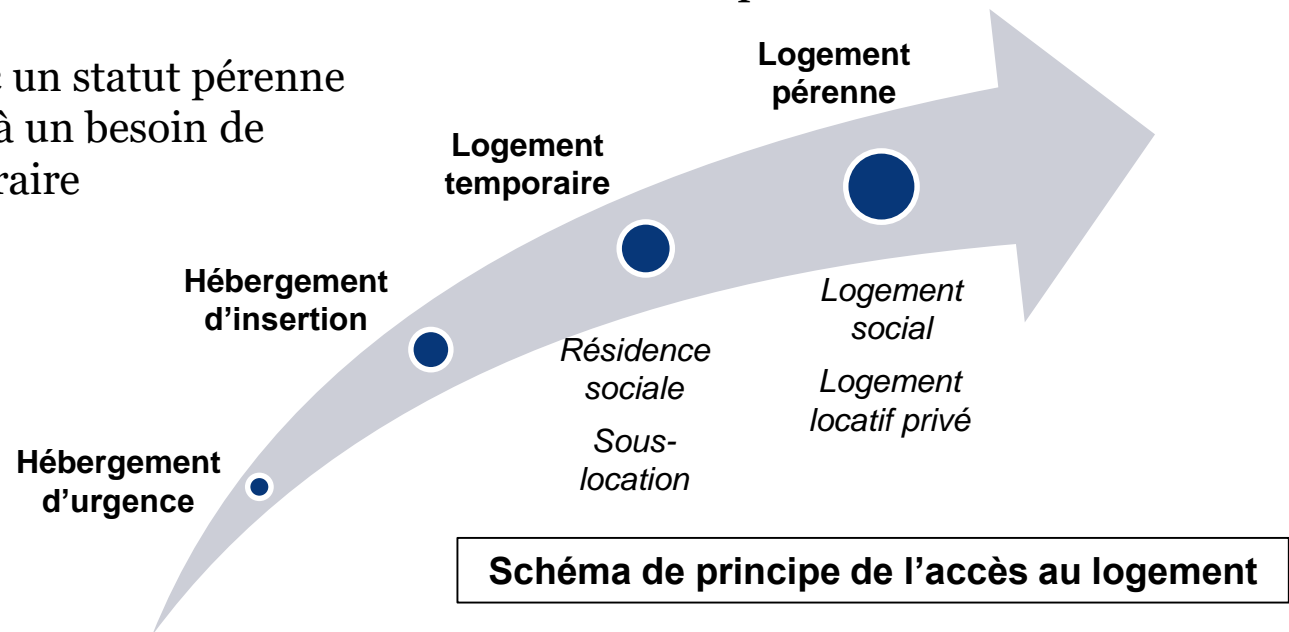
Profil-cible retenu :



- Jeune homme, âgé de 22 ans
- Revenu d'activité faible (850€) en temps partiel
- Besoin de logement lié au travail

Positionnement de notre offre

- **Dimension transitoire de la pauvreté monétaire¹** : parmi les ménages qui ont connu la pauvreté, 12% ont toujours été pauvres, 50% ne l'ont été qu'une année, 28% l'ont été de deux à trois ans.
- **Logement coup de pouce** : loyer abordable, charges maîtrisées, localisation favorable à la recherche d'un emploi
- **Logement avec un statut pérenne** mais répondant à un besoin de logement temporaire



1. Etude Insee Trajectoires individuelles et pauvreté (M.Fall, J-P.Lorgnet, N.Missègue) sur les transitions vis-à-vis de la pauvreté

Caractéristiques de notre offre

REINVESTIR DES ZONES FONCIERES AUJOURD'HUI INACCESSIBLES

- **Importance de la localisation dans notre réponse à un besoin de logements :**
 - On habite d'abord un lieu avant d'habiter un logement
 - Le lieu de vie conditionne l'accès au travail, aux commerces et aux services publics
 - Cela peut être un **facteur de stigmatisation** comme un **levier de sortie de la pauvreté**.
- Notre offre doit se situer à 10 minutes à pied d'un **transport en commun structurants** (métro, RER, Tram – pas le bus) dans une zone de commerces et de services publics.



Caractéristiques de notre offre

OPTIMISER LE COUT GLOBAL...

- Sélection des **leviers d'économies pertinents** par rapport au contexte spécifique à chaque projet de construction
- Deux sujets creusés en particulier:
 - **Coûts de gestion** : identifier un nouveau mode opératoire pérenne entre celui de la résidence sociale ou étudiante et du logement social familial
 - **Modèle de financement** : opportunité d'attirer des investisseurs privés / solidaires grâce à un emplacement de qualité et la rentabilité opérationnelle

Caractéristiques de notre offre

...AFIN D'AUGMENTER LE RESTE-A-VIVRE

- Mettre en adéquation le **coût global du logement** et l'objectif de **reste-à-vivre minimal de 14€/jour/UC** pour l'habitant après paiement de son loyer, charges récupérables, charges directes, coûts de transport (IAU Ile-de -France et ICF Habitat)
- Pour une opération en financement privé avec un foncier à 1200 euros/m² :
 - Loyer + charges à 500 euros / mois pour **22m²** (hors APL)
 - Loyer + charges à 400 € /mois pour **15m²** (hors APL)

Caractéristiques de notre offre

CRÉER UNE INCITATION ÉCONOMIQUE PERMETTANT UNE DYNAMIQUE DE GROUPE

- **Participation des habitants à la gestion des parties communes et des espaces partagés** permettant une réduction significative des charges et la création d'une dynamique de groupe
- **Construire sur cette dynamique en créant un système d'échange de biens et de services entre locataires favorisant le lien social**
 - Mutualisation de courses
 - Mise en place de trajets scolaires groupés
 - Système de service de garde des enfants pour dégager du temps libre ou se rendre au travail...

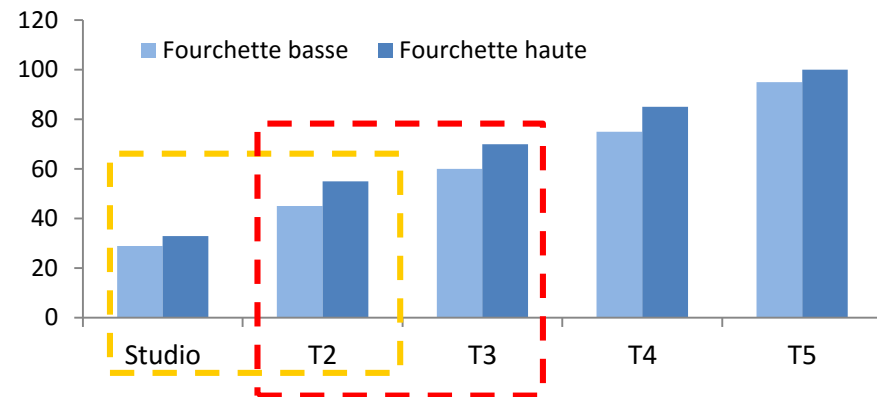


Caractéristiques de notre offre

NOS AXES DE TRAVAIL EN MATIERE DE PLANS

- Obligation de **sortir des conventions** en matière de surfaces des logements
- **Lien entre surface des logements et durée de séjour**
- Réflexion en termes d'**usages**: recevoir / stocker / faire son linge / besoin d'intimité croissant avec l'âge de l'enfant

Surface moyenne de logement social par typologie et par composition familiale ¹



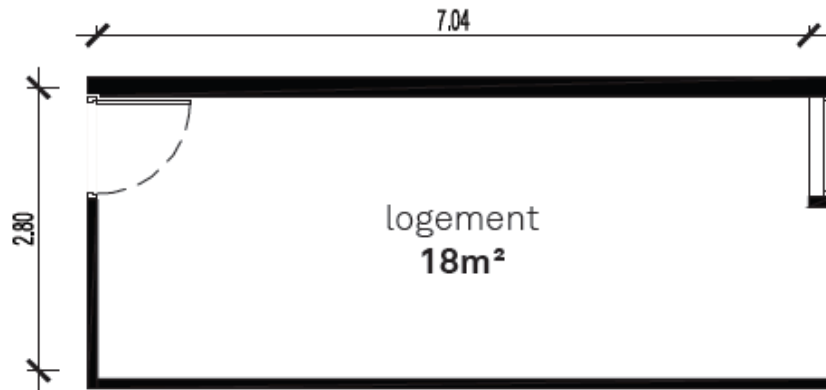
Jeune actif

Famille monoparentale composé d'une mère et d'un enfant

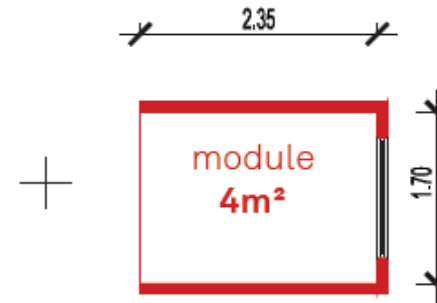
- Réflexion sur la possibilité de **partiellement meubler** les logements afin d'optimiser les espaces de rangements dans un logement de surface contrainte

Caractéristiques de notre offre

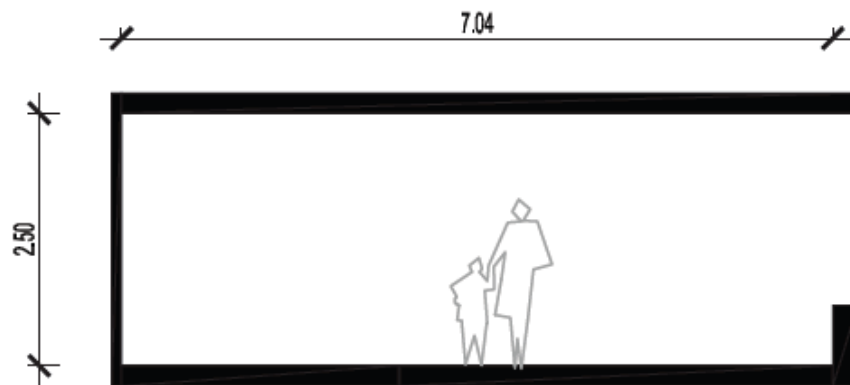
PROPOSITIONS DE PLAN: FAMILLES MONOPARENTALES (1/2)



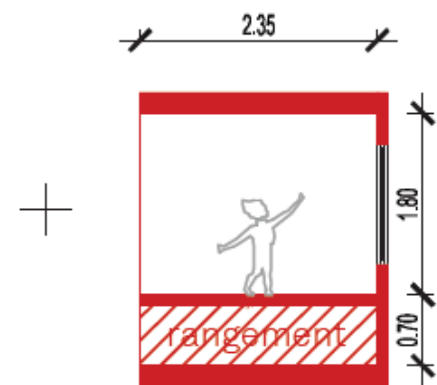
principe en plan



une chambre
un bureau
une annexe
un balcon

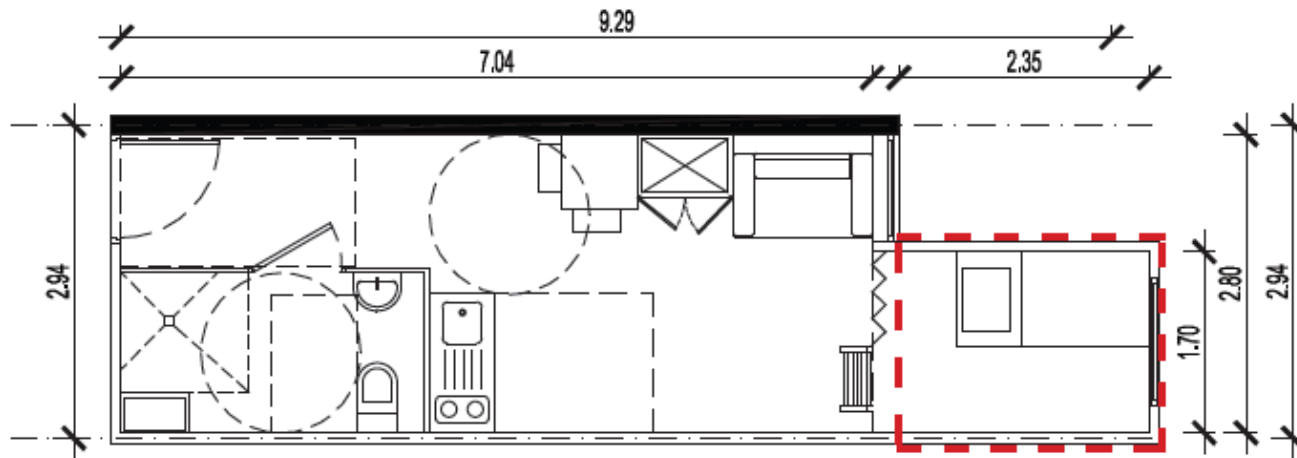


principe en coupe



Caractéristiques de notre offre

PROPOSITIONS DE PLAN: FAMILLES MONOPARENTALES (2/2)



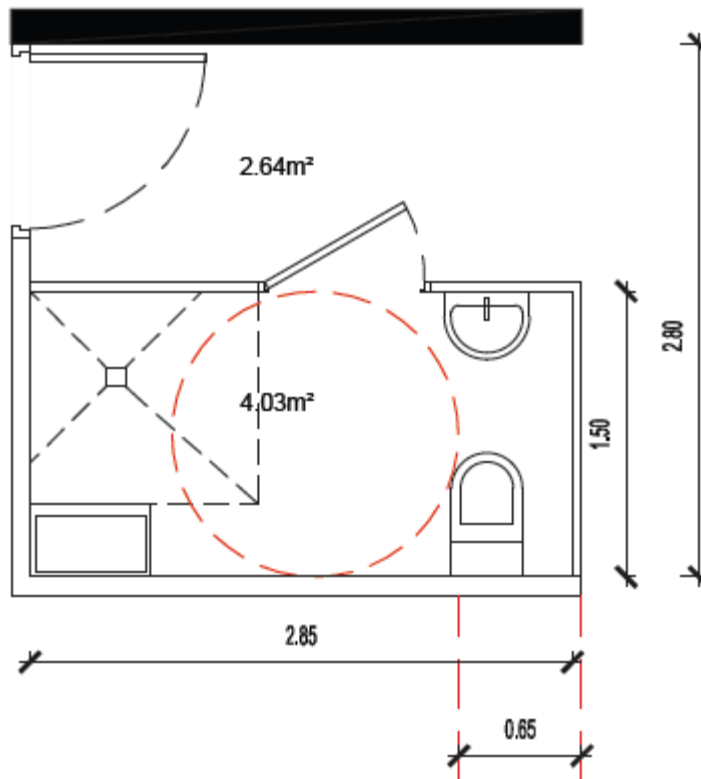
plan



coupe perspective

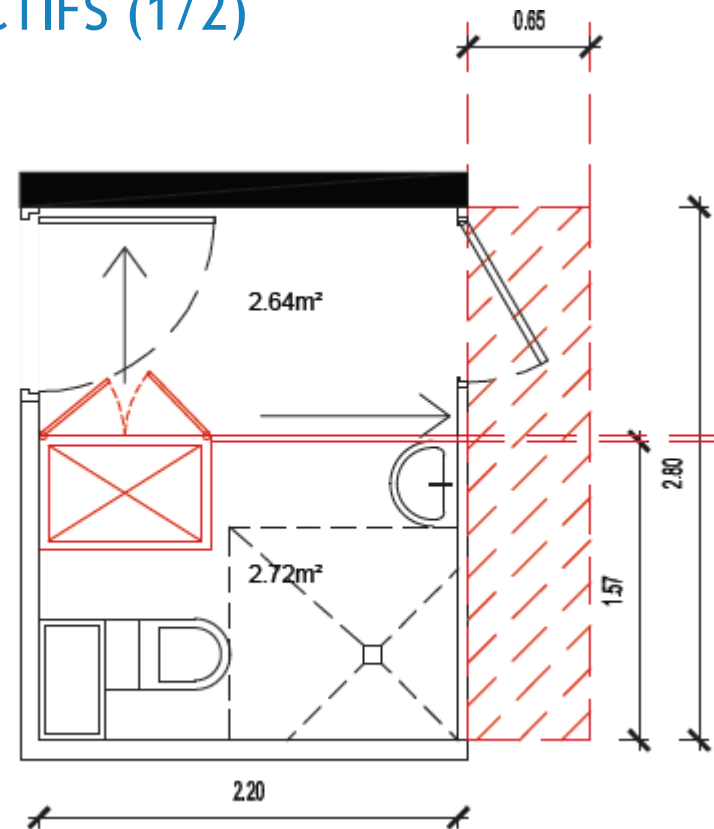
Caractéristiques de notre offre

PROPOSITIONS DE PLANS : JEUNES ACTIFS (1/2)



SALLE DE BAIN
ACCESSIBLE PMR

$$S = 4,03\text{M}^2$$



PROPOSITION :

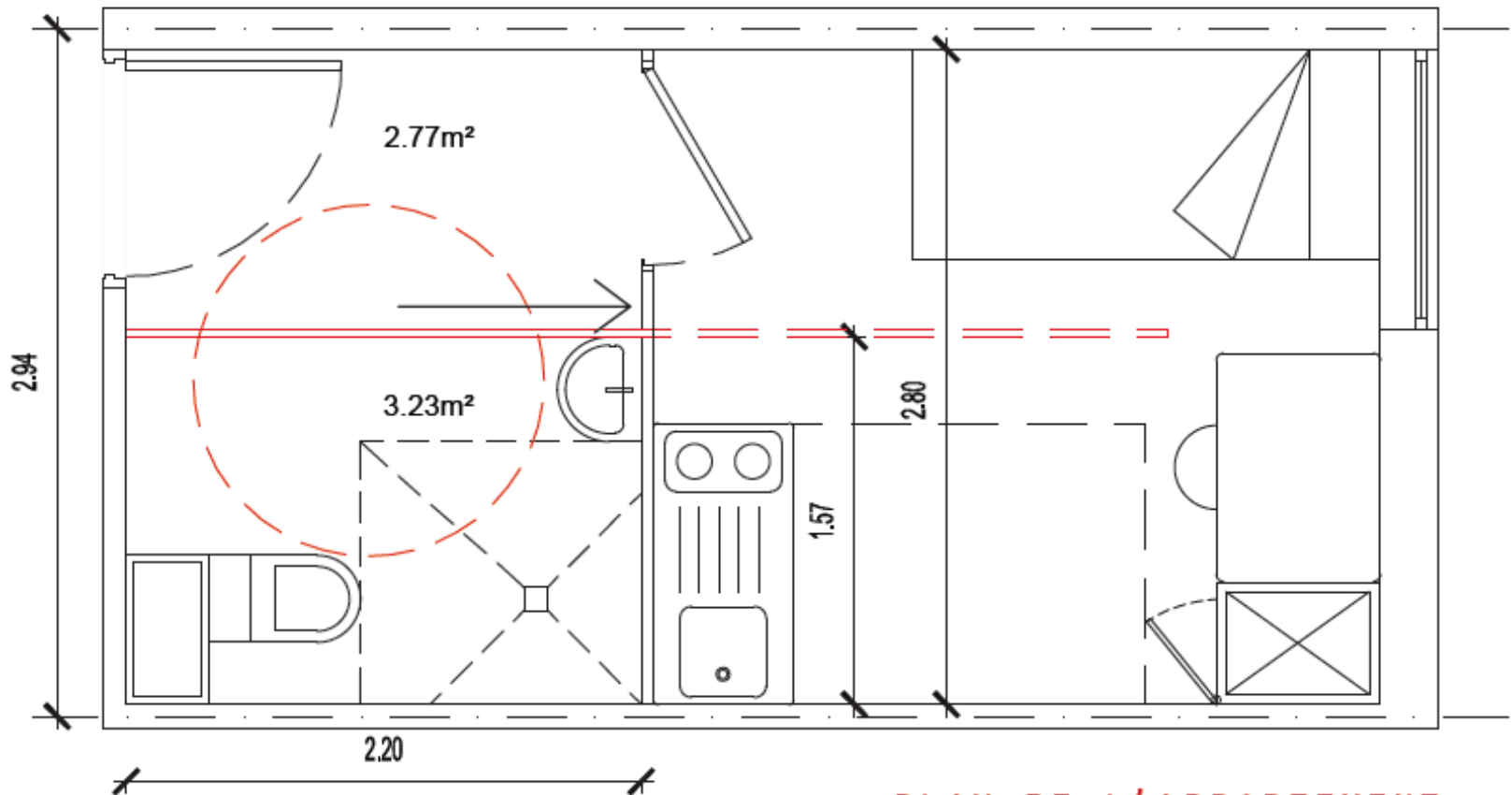
MEUBLE MOBILE
CLOISON COULISSANTE

$$S = 2,72\text{M}^2$$

GAIN DE 1,28M²

Caractéristiques de notre offre

PROPOSITIONS DE PLANS : JEUNES ACTIFS (2/2)



PLAN DE L'APPARTEMENT
SITUATION DE HANDICAP

$$S = 15M^2$$

Caractéristiques de notre offre

SYNTHESE

- Un logement **dont le coût est en adéquation avec les capacités financières des habitants ciblés**
- Un logement très bien placé, ayant des surfaces réduites mais décentes
- Une économie sur le loyer qui repose sur une **participation active des habitants** à une démarche collective
- **Un mode d'exploitation** adapté au taux de rotation des petites surfaces
- Un bâtiment qui propose des espaces partagés
- **Une offre complémentaire des offres de logement existantes qui peut s'intégrer dans un programme immobilier**

Prochaines étapes

- Poursuite du travail sur le **modèle économique** à la fois avec un financement privé et social
- Approfondissement du **mode opératoire** et de son coût
- Echanges avec des **collectivités locales et des bailleurs sociaux** afin d'améliorer notre offre et identifier des pistes d'expérimentations