

actes n°8

2015

Journée
professionnelle
du 6 juillet
La Défense

Collection Cahiers - février 2016 - 25 €

Production de logements sociaux en zone tendue : comment mieux répondre à la demande

RÉDACTION

Pierre Frick, Conseiller à la Direction de la maîtrise d'ouvrage et des politiques patrimoniales de l'Union sociale pour l'habitat

CONTRIBUTIONS

Marie Bastiat, Yann Ludmann et Mathieu Przybylski de la Direction de l'habitat, de l'urbanisme et du paysage, ministère du Logement, de l'Égalité des territoires et de la Ruralité

Cécile Semery, Christophe Boucaux, Denis Landart de la Direction de la maîtrise d'ouvrage et des politiques patrimoniales de l'Union sociale pour l'habitat



Le niveau des revenus des ménages en recherche de logement connaît une baisse structurelle depuis plusieurs années. Dans le même temps, la taille des ménages en France et en particulier celle des demandeurs de logement social n'a cessé de se réduire. En regard des difficultés d'accès au logement, ces tendances ont des conséquences particulièrement sérieuses en zones tendues. Comment la production neuve peut-elle contribuer à une adaptation progressive des parcs de logements sociaux à cette situation ? Faut-il construire plus de petits logements, des T1 en particulier ? Comment diversifier l'offre de petits logements ? Faut-il réduire la superficie des nouveaux logements sociaux pour mieux solvabiliser les locataires ? Comment assurer une bonne qualité architecturale et une fonctionnalité optimale pour ces logements ? La réduction des surfaces garantit-elle réellement une baisse du coût du logement ?

Afin de partager des analyses sur ces questions tant à partir des grandes données de la demande et du patrimoine social en zones tendues, que des expériences d'organismes Hlm, la Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages du ministère du Logement, de l'Égalité des territoires et de la Ruralité et l'Union sociale pour l'habitat ont organisé conjointement cette journée professionnelle.

Nous avons voulu, aussi, recueillir le point de vue des collectivités au travers de leurs politiques de l'habitat, de leurs approches sociales et urbaines et celui des employeurs aujourd'hui très soucieux de pouvoir loger leurs employés, et tout particulièrement les jeunes travailleurs et les apprentis.

Cette journée qui a été très riche d'enseignements, au travers de l'expression de points de vue diversifiés, complémentaires et parfois en opposition, a montré que des solutions existent et que, comme souvent, le réel progrès viendra de la détermination des acteurs à les articuler.

C'est la raison pour laquelle il nous a paru important de publier et de diffuser très largement les Actes de cette rencontre et nous espérons qu'ils contribueront à répondre aux attentes d'un public le plus large possible.

Laurent Girometti,
Directeur de l'habitat,
de l'urbanisme et des paysages

Frédéric Paul,
Délégué général de l'Union sociale
pour l'habitat

p. 04 **PROPOS INTRODUCTIFS**

Par **Hélène Dadou**, Chargée de mission auprès du Directeur de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages

et **Dominique Hoorens**, Directeur des études économiques et financières, l'Union sociale pour l'habitat

p. 09 **PRÉSENTATION D'ANALYSES PORTANT SUR LES BESOINS TERRITORIALISÉS EN NIVEAUX DE LOYER ET EN TYPOLOGIES**

Par **Mathieu Przybylski**, Chef de bureau à la connaissance du logement et de l'habitat, Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages

p. 23 **RÉFLEXIONS DES TERRITOIRES ET DES ENTREPRISES POUR LA RECHERCHE D'UNE MEILLEURE ADÉQUATION ENTRE OFFRE ET DEMANDE DE LOGEMENTS**

› **Hélène Delmotte**, Directrice habitat et dynamique urbaine, DGA aménagement, logement et mobilité, Métropole Nice Côte d'Azur.

› **Laurence Fieschi-Mège**, Responsable habitat politique de la ville, communauté d'agglomération Val Maubuée

› **Philippe Peltier**, Directeur des ressources humaines, Clear-Channel

*Animation par **Hélène Dadou**, Chargée de mission auprès du Directeur de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages*

*et **Denis Landart**, Responsable du département production et patrimoine, Direction de la maîtrise d'ouvrage et des politiques patrimoniales de l'Union sociale pour l'habitat.*

PROGRAMME DE LA JOURNÉE

p. 41 **PRÉSENTATIONS D'OPÉRATIONS ÉTUDIÉES OU RÉALISÉES EN VUE D'UNE MAÎTRISE DES COÛTS
AU TRAVERS D'UNE MAÎTRISE DES SURFACES**

avec une réflexion sur la prise en compte, dans ce contexte, des contraintes de conception afin d'offrir des logements de qualité

- › Maud Aboudaram, Directrice de la construction locative, Expansiel
- › Catherine Baumet, Directrice agence développement, Immobilière 3F
- › Nathalie Dutheil, Directrice stratégie & développement, Logirem
- › Gilles Gal, Directeur général d'Eure Habitat

Débat avec la salle sur l'élaboration et la mise en œuvre de modalités de stratégies territorialisées visant un rééquilibrage de la production au profit des petites surfaces.

*Animation par **Pierre Frick**, Conseiller à la Direction de la maîtrise d'ouvrage et des politiques patrimoniales de l'Union sociale pour l'habitat et **Rémi Costantino**, Responsable de la mission lutte contre l'habitat indigne à la Direction régionale et interdépartementale de l'hébergement et du logement.*



◆ Propos introductifs

En rentrant dans la salle, vous avez pu découvrir les panneaux de l'exposition qui présentent les résultats du palmarès de l'habitat de Provence-Alpes-Côte d'Azur. Cette exposition montre des opérations de logements sociaux, qui sont plébiscitées par leurs habitants et par les maires des communes concernées. C'est toute l'originalité de ce palmarès : présenter des opérations habitées. J'insiste beaucoup sur le fait que ce sont des opérations habitées, pour montrer que l'on peut répondre aux besoins de nos concitoyens, tout en continuant à améliorer la ville et le « vivre ensemble ».

L'ensemble des acteurs de Provence-Alpes-Côte d'Azur ont organisé ce palmarès pour donner envie de construire des logements, dont des logements sociaux. Et ce, en prenant le contrepied d'un certain air du temps. Nous espérons que cette exposition, qui va circuler dans toute la région, va donner envie aux maires de construire ou de réhabiliter.

L'Union sociale pour l'habitat et la Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages ont dédié la journée professionnelle qui nous réunit aujourd'hui aux acteurs des régions PACA et Île-de-France.

C'est dans ces deux régions qu'il est le plus difficile de trouver un logement. Et où ce dernier, s'il est dans le parc privé, est le plus cher. Ce sont les deux régions où les recours sur permis de construire sont monnaie cou-

rante. Ce sont les deux régions qui cumulent le plus grand nombre de territoires où le taux de logements sociaux devrait être de 25 %, et dans lesquelles le nombre de communes carencées au titre de l'article 55 est le plus élevé. C'est dans ces deux régions que la demande de logements sociaux est la plus forte et le délai d'attente le plus élevé. Ce qui signifie que c'est là que le déficit de logements accessibles est le plus grand.

Dans le cadre de l'agenda Hlm, il a été décidé de mener un travail en commun Union sociale pour l'habitat/DHUP, sur la question de l'adaptation de la production des logements sociaux en zone tendue. D'où le fait de cibler ces deux régions.

L'idée de cette journée professionnelle repose sur plusieurs constats, qui seront rappelés en première partie, et qui permettent de poser le décor. Le stock de logements locatifs sociaux, c'est deux tiers de T3 et de T4. A l'époque de leur construction, il fallait surtout loger des familles avec plusieurs enfants. Nous continuons de produire pratiquement deux tiers de T3 et T4, alors que la demande émane majoritairement de ménages ayant des ressources faibles, en diminution, et composés d'isolés pour 45 % d'entre eux.

Les Directions départementales de la cohésion sociale rappellent constamment que les logements financés en PLAI ne sont pas accessibles aux ménages défavorisés.



Hélène Dadou
Chargée de mission auprès du
Directeur de l'habitat, de l'urbanisme
et des paysages

“ Le stock de logements locatifs sociaux, c'est deux tiers de T3 et de T4. ”

L'objectif de la journée n'est pas de balayer toute la politique du logement, de l'aménagement, du foncier, de l'urbanisme. Ni d'aborder l'évolution des coûts de construction et des plans de financement, ni l'inflation des normes. Ce sont des sujets très importants, mais qui sont traités dans d'autres enceintes.

L'objectif de la journée est à contexte socio-économique donné d'échanger, de partager et surtout de trouver des moyens, des pistes qui permettront de mieux répondre aux besoins en logements, et plus particulièrement en logements sociaux, dans des conditions financières qui permettent de garantir la solvabilité des ménages.

Que vous dire après cette introduction d'Hélène Dadou ? Peut-être que l'on vit un moment formidable pour le logement social. Pourquoi ? Parce qu'en l'an 2000 – ce n'est pas si loin – nous faisons 40 000 logements sociaux par an. Maintenant, c'est plus de 100 000, 120 000 logements, certaines années. Nous avons multiplié la production par 2,5, presque 3. Nous nous doutons de l'énergie que tous les partenaires ont dû mettre en place, tout ce que vous avez fait sur le terrain.

Le paradoxe, c'est que chaque jour on nous dit que ce n'est pas assez. Ce n'est pas assez quantitativement, face à une demande de 1,7 million.

“ Nous avons multiplié la production par 2,5, presque 3. ”

Grâce au Système national d'enregistrement (SNE) nous le savons maintenant précisément. Ce n'est pas assez qualitativement non plus. Il ne s'agit évidemment pas de la qualité des bâtiments. Il

suffit de voir l'exposition pour voir que ce n'est pas cela qui est en jeu. Pourquoi qualitativement ? Parce que la production ne répond pas à notre défi, celui de l'accessibilité des ménages les plus modestes à la production neuve. C'est un véritable défi. Une grande partie de la production neuve ne peut pas accueillir des ménages qui pour 70 % d'entre eux, sont au niveau de ressources du PLAI, pas très loin du seuil de pauvreté.

**“ Il nous faut multiplier
les actions sur le terrain
pour limiter la quittance. ”**

Pourquoi ? Parce qu'il y a des hausses du coût de la production, du foncier, de la construction, et une baisse des aides publiques unitaires. Pourquoi ? Parce qu'il y a une baisse de la solvabilisation par l'APL et une paupérisation des locataires. Pourquoi ? Parce qu'il y a des tensions sur les fonds propres des organismes. Chacun de ces thèmes mériterait un colloque en lui-même. Il n'y a cependant pas de fatalité. C'est justement lors de journées comme celle-ci qu'il convient de trouver des moyens tous ensembles pour lever un certain nombre de ces difficultés.

Il nous faut multiplier les actions sur le terrain pour limiter la quittance. Il n'y pas que le loyer, mais aussi tout ce que l'on fait sur la quittance pour limiter les charges. Il y a aussi ce que faisons, nous, maintenant, mouvement Hlm, à travers la mutualisation actuellement en place, qui a pour objectif de mieux faire circuler les fonds propres entre organismes. Et il y a la mutualisation qui se profile, avec le PLAI Hlm, qui justement a pour objectif d'améliorer l'accessibilité d'un



Dominique Hoorens
Directeur des études économiques
et financières, l'Union sociale
pour l'habitat

certain nombre de PLAI. Puis il y a ce que vous faites sur le terrain, en matière d'adaptation de la production aux besoins et aux contraintes locales.

Le but de cette journée est de rassembler des acteurs qui vivent cela sur le terrain. De faire circuler les idées, mais surtout, de repérer et de lever tous ensembles des difficultés. C'est très important, il existe des sujets à travailler. Cela peut être administratif, financier, juridique.

Le sujet que nous allons traiter aujourd'hui, c'est la superficie, c'est la typologie. C'est un des axes de réflexion sur lesquels certains d'entre vous ont déjà fait beaucoup de choses.

PARTIE 1

Présentation d'analyses portant sur les besoins territorialisés en niveaux de loyer et en typologies

► Mathieu Przybylski, Chef de bureau à la connaissance du logement et de l'habitat,
Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages

Le « Constat chiffré » est destiné à alimenter les débats de la journée. Il s'agit d'un ensemble de chiffres qui vont être avant tout des moyennes nationales et régionales. Tout le monde ne se retrouvera peut-être pas dans ces moyennes nationales et régionales ce qui est normal. L'objectif est de montrer des tendances structurelles qui ne couvriront pas l'ensemble des situations rencontrées sur le terrain.

La majorité des données présentées ici sont issues des différents systèmes d'information de l'Etat, qui ont atteint leur pleine maturité après avoir évolué fortement ces cinq dernières années. Des données de l'INSEE, ont également été utilisées.

Les données recueillies au sein de ces systèmes d'information, sont issues du travail des services sur le terrain, de leur capacité à les consolider en permanence et d'assurer une saisie au fil de l'eau.

Ce qui permet aujourd'hui de consolider ces systèmes d'information, c'est ce que l'on appelle l'urbanisation des systèmes et les croisements qui sont faits entre ces différents systèmes d'information qui permettent de récupérer des données, sans qu'il n'y ait de ressaisie. Mais surtout, sans générer des erreurs et des décalages.

Les sources utilisées au sein de cette présentation sont connues :

- ▶ le Système national d'enregistrement (SNE), qui permet de suivre la demande de logement social, de sa création, jusqu'à sa radiation, qu'elle soit motivée par une attribution ou non. Annuellement, 450 000 demandes sont radiées pour attribution ;

- ▶ le Répertoire des logements locatifs sociaux (RPLS) est une source qui permet de capitaliser le parc de logements sociaux « ordinaires » sur le territoire. Les prochains projets de loi proposeront des dispositions permettant de compléter cette source par les logements foyers, les résidences sociales ;
- ▶ le Système d'information de suivi des aides au logement (SISAL). Il s'agit de l'infocentre qui centralise l'ensemble des financements de logements sociaux – y compris par l'ANRU – sur les territoires. Il permet de suivre très précisément les prix de revient, les plans de financement, la qualité technique de construction, en flux. Flux qui viendra alimenter plus tard le stock RPLS.

Dans ce cadre-là des liens seront prochainement construits entre cette source stock et cette source flux, pour les mettre en adéquation et obtenir une vision beaucoup plus dynamique des mises en service dans l'année.

Pour la présentation qui suit, des « carottages » de données ont été réalisés afin de centrer l'exposé sur la production de petites surfaces dans la construction neuve. L'acquisition-amélioration a été mise délibérément de côté parce qu'il y a dans ces opérations issues de l'existant quelque chose d'un peu subi pour ce qui concerne les typologies et les surfaces.

Dans le SNE, les demandes de mutation ont été exclues. L'objectif est de se concentrer sur ceux qui sont à la porte du logement social.

Les logements individuels ont été éliminés. Ils risquaient de donner une vision tronquée de la place des petites surfaces dans la création de logements.



Mathieu Przybylski
 Chef de bureau à la connaissance du logement et de l'habitat, Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages

Enfin, pour éviter également une vue en « trompe-l'œil » les logements étudiants ont été retirés des statistiques de la construction neuve. En effet, sur certains territoires, des sursauts de production de logements étudiants apparaissent certaines années, ce qui peut amener une idée faussée de la production de petites surfaces sur ces territoires.

Le plan de l'intervention s'organise suivant quatre axes :

- ▶ la demande ;
- ▶ l'offre ;
- ▶ l'adéquation offre/demande ;
- ▶ la conclusion.

La conclusion sera plutôt une ouverture vers les différents débats de la journée.

1. LA DEMANDE

La composition des ménages en France

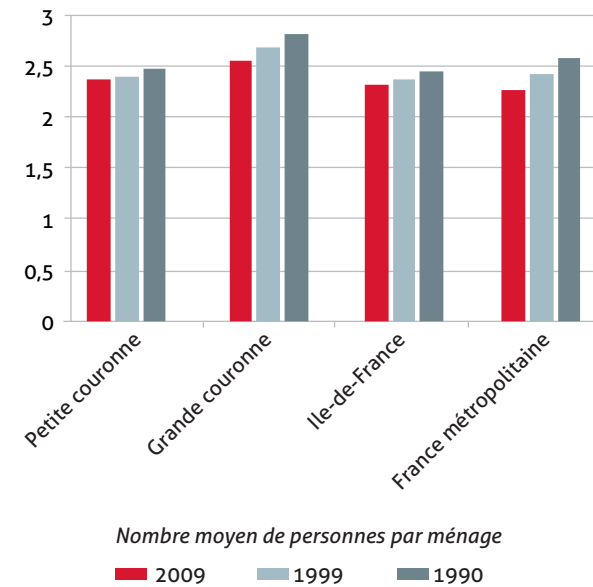
Les ménages composés d'une personne ont augmenté de 10 points entre 1995 et 2011. Le parc de logements sociaux n'a pas évolué dans le même sens, bien sûr.

Les ménages de deux personnes eux aussi ont augmenté, mouvement accompagné d'une lourde tendance à la baisse des ménages de quatre, cinq, six personnes. On a moins 6 points pour les ménages de six personnes, moins 4 points, moins 3 points respectivement pour les ménages de cinq et quatre personnes.

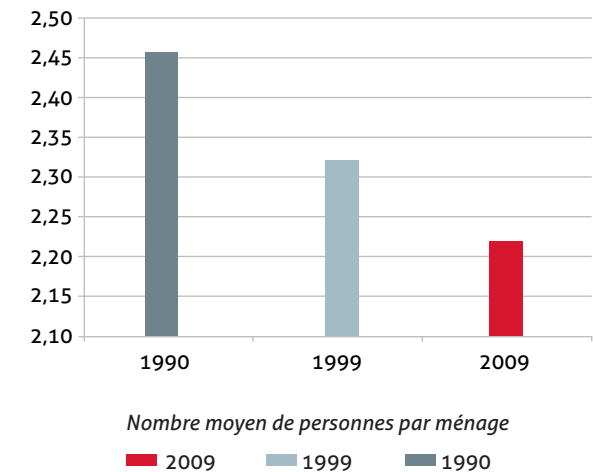
Pour l'Ile-de-France et pour Provence-Alpes-Côte d'Azur (PACA) les mêmes données ne sont pas disponibles. Une approche différente a été développée, au travers du nombre moyen de personnes par ménage. On constate sur les trois années de recensement une baisse continue de ce nombre moyen de personnes par ménage dans les deux régions.

“ Les ménages composés d'une personne ont augmenté de 10 points entre 1995 et 2011. ”

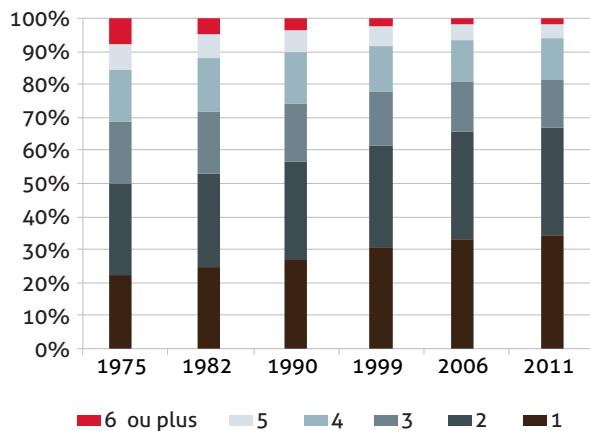
Ile-de-France



Provence-Alpes-Côte d'Azur



Composition des ménages France entière



Source : Insee, RP1968 sondage au 1/4 - RP1975 sondage au 1/5 - RP1982 sondage au 1/4 - RP1990 dépouillement exhaustif - RP1999 à RP2011 exploitations principales.

Source : Insee, recensements de la population 1990, 1999 et 2009, exploitations complémentaires

Le revenu des ménages

Le **revenu disponible** comprend les revenus d'activité, nets de cotisations sociales, les salaires, mais aussi les bénéfices tirés d'une activité indépendante, par exemple.

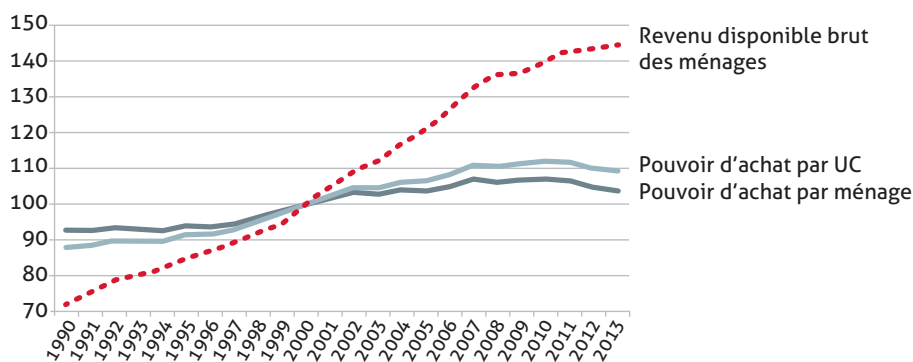
Il faut y ajouter les revenus du patrimoine, dividendes et intérêts de placements financiers, les loyers reçus par un ménage propriétaire qui loue son bien, les pensions de retraites, indemnités chômage et les prestations sociales.

L'**unité de consommation** est ce qui permet de se détacher de la stricte composition d'un ménage, afin de faire ressortir les vraies ressources par personne. Pour un ménage, il faut compter une unité pour le premier adulte, puis 0,5 par adulte ou par enfant de plus de 14 ans et 0,3 pour les enfants de moins de 14 ans.

Le **niveau de vie** est le revenu disponible par Unité de Consommation.

“ *Lorsque l'on doit payer son loyer c'est tous les mois un peu plus difficile.* ”

Revenu et pouvoir d'achat Ensemble des ménages



Source : Insee, comptes nationaux, base 100 en 2000.

1. Revenu au-dessus duquel un message n'a plus droit à l'APL.

Le **seuil de pauvreté** est ici délibérément calé à 60% de 1 000 euros par Unité de Consommation. Dans la réalité, ce seuil diffère selon les régions mais il est important de pouvoir présenter des statistiques homogènes sur les régions et à l'échelle nationale.

L'**intensité de la pauvreté** mesure l'écart entre le revenu médian et le revenu des plus pauvres, le taux de pauvreté, le nombre de ménages sous le seuil de pauvreté rapporté au nombre total de ménages.

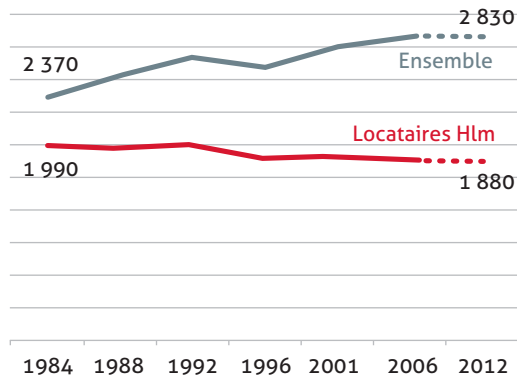
Enfin, le **revenu d'exclusion de l'APL¹** est ici de 1 000 € par unité de consommation.

Les revenus bruts augmentent très fortement depuis 1990, comparés au pouvoir d'achat, qui stagne globalement. Cela signifie que lorsque l'on doit payer son loyer c'est tous les mois un peu plus difficile.

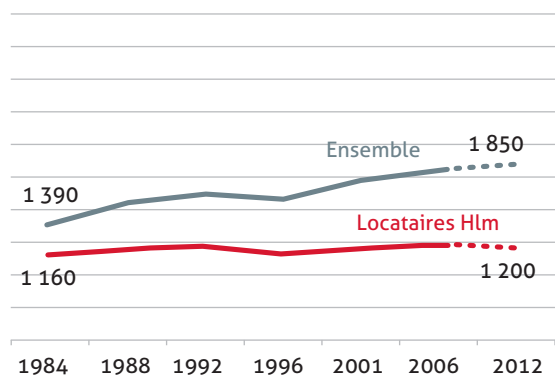
On constate par ailleurs une paupérisation des locataires Hlm en France entière, qui présentent un décrochage particulièrement important entre pouvoir d'achat et revenu brut.

Alors que le niveau de vie mensuel moyen unité de consommation de la population nationale a continué à augmenter, celui de la population Hlm reste proche de la stagnation.

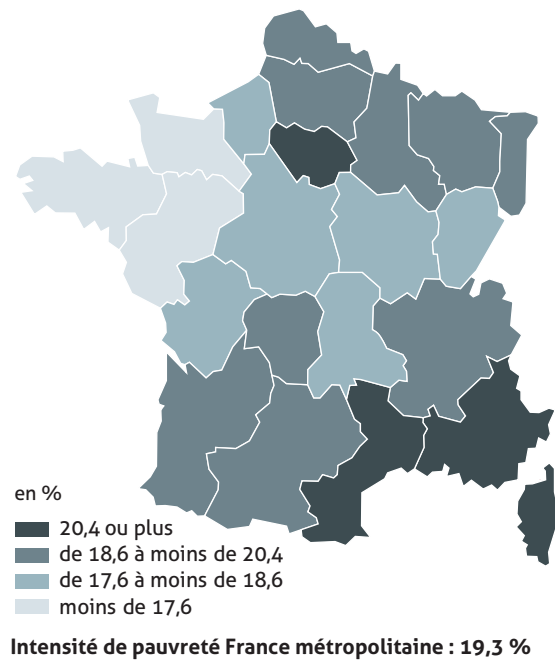
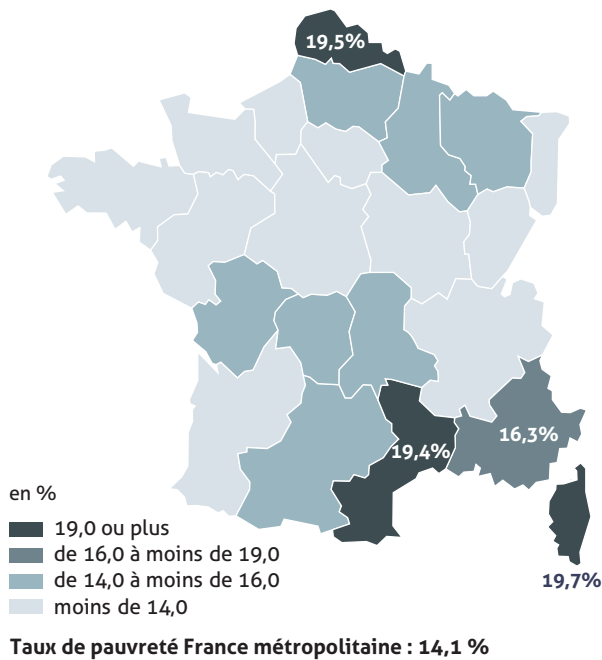
Revenu mensuel moyen des ménages



Niveau de vie mensuel moyen des ménages par unité de consommation



Source : ENL, extrapolée avec ERFS 2012 - France métropolitaine hors étudiants



Source : ©IGN - Insee 2013

La région PACA se retrouve en peloton de tête, avec la région Nord-Pas-de-Calais, puis la Corse, pour le taux et l'intensité de pauvreté en 2010. Presque 20 % de la population est en dessous du seuil de pauvreté.

En Ile-de-France l'intensité de la pauvreté reste forte. Quand on est pauvre, on dispose de revenus très éloignés du revenu médian, ce qui entraîne de vraies difficultés pour les ménages concernés, compte-tenu des conditions de vie dans cette région.

Les demandeurs de logements sociaux

A partir des données du SNE, une typologie des ménages demandeurs de logement social a été construite, pour 2014. Des comparatifs avec 2013 ou les années antérieures (la SNE est en place depuis 2011) n'ont pas été possibles, par manque de stabilité. En France entière, 70% des demandes hors mutation sont émises pour une à deux personnes. 45% concernent des demandeurs seuls.

On retrouve une situation semblable en Ile-de-France et en PACA avec un peu moins de personnes seules en PACA (un peu plus de 40%).

“ 70 % des demandes hors mutation sont émises pour une à deux personnes. ”

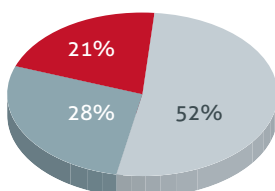
Les ressources des demandeurs

Le seuil de pauvreté au niveau national est de 987€ par mois. En France entière, plus de 50 % des demandes sont faites par des personnes qui sont en dessous du seuil de pauvreté.

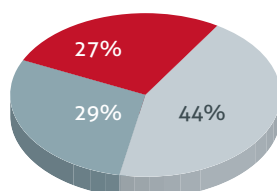
En Ile-de-France, le niveau est un peu moindre, avec 44% (ce taux serait plus élevé si le seuil de pauvreté régional avait été utilisé). En PACA, ce taux monte jusqu'à 56%. Ceci montre les difficultés qu'il peut y avoir à ajuster les propositions aux revenus des ménages. Ce n'est pas tout d'avoir des T2 ou des T3 à donner en location à des ménages, encore faut-il qu'ils puissent en payer le loyer.

Tranche de revenus des ménages par UC

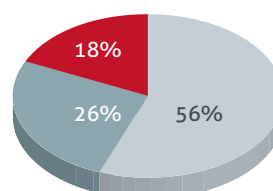
France



Ile-de-France



Provence-Alpes-Côte d'Azur



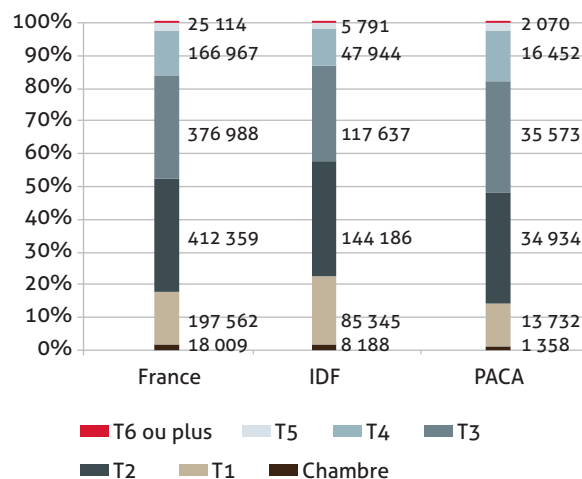
< 999 €
1 000 - 1 499 €
> 1 500 €

Les logements demandés

On constate un décalage important entre la typologie des ménages et leur demande : les logements demandés sont majoritairement des T2 et des T3.

66 % des ménages demandent des T2 et des T3 en France entière, jusqu'à 68 % en PACA, et un peu moins en Ile-de-France, avec 64 % environ.

Demandes hors mutation



Source : système national d'enregistrement - données à décembre 2014

2. L'OFFRE

Les évolutions du parc de logements sociaux

Les données sur l'offre sont tirées du Répertoire des logements locatifs sociaux (RPLS). Des comparatifs sont possibles sur quatre ans.

Pour la France entière, 65 % du parc est composé de T3, T4 alors que 70 % des demandes hors mutation sont émises pour des ménages d'une à deux personnes. 45 % concernent des demandeurs isolés.

“ 25 % des logements sont des T1-T2, et à peine 6 % des T1. ”

On constate sur la période étudiée une augmentation de 11% des T1, de 18% des T2, avec toujours une progression des T3 de l'ordre de 10%, des T4 de 4%, et une baisse de 10% des T5 et plus. S'il y a bien une tendance à la hausse des T1 et T2, le niveau de départ beaucoup plus faible que celui des T3 et des T4 ne permet pas de véritable rattrapage.

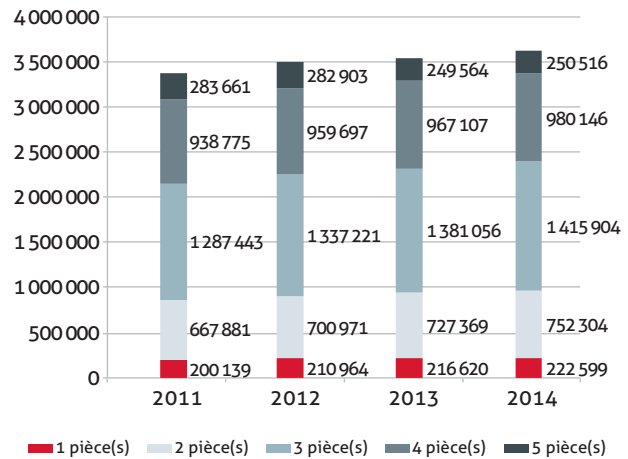
En Ile-de-France on retrouve les mêmes tendances. 63% de T3 et T4 sur le parc existant, 30 % de T1 et T2, dont 8 % de T1.

En PACA, on approche les 70 % de T3 et T4, 20 % de T1 et T2, dont moins de 5 % de T1.

Pour les mises en service et l'évolution des typologies au sein du parc, en Ile-de-France on observe une augmentation de 22 % du nombre de T1 ces quatre dernières années, de 16 % des T2, de 14 % des T3, de 9 % des T4 et une vraie baisse de 9 % des T5 et plus.

En PACA, 17 % d'augmentation de T1, 12 % de T2, 9 % de T3, 4 % de T4, et 2 % de T5 et plus. Le volume de T5 et plus continue de progresser.

Parc existant : typologie



Source : système national d'enregistrement - données à décembre 2014

Les logements financés

Depuis cinq années, 35 % des logements financés sont des T1 et T2 sur la France entière, dont un peu moins de 5 % de T1. Il y a encore 40 % des financements qui concernent des T3, et près de 20 % des T4. La tendance à la hausse du financement des petits logements reste insuffisante pour que l'offre s'approche réellement des besoins.

La moitié de la production des T1 en France se réalise en Ile-de-France.

En Ile-de-France, on approche les 40% de T1 et T2 financés ces dernières années, avec près de 10% de T1.

En PACA, on retrouve les tendances pour les T1-T2, avec, par contre, à peine 3% de T1 financés ces dernières années et plus de 60% de T3-T4, pourcentage supérieur à celui de la France entière.

Pour les surfaces des logements produits par typologie en fonction des régions, on retrouve une production assez homogène entre la France entière et les deux régions.

Production neuve : surfaces moyennes

France entière

	T1	T2	T3	T4	T5
2010	31	48	67	83	99
2011	33	48	67	84	99
2012	30	48	67	83	98
2013	29	48	66	83	98
2014	31	47	66	83	98

Ile-de-France

	T1	T2	T3	T4	T5
2010	32	47	66	81	97
2011	33	47	65	81	97
2012	31	46	65	81	97
2013	30	46	64	81	96
2014	29	46	64	81	98

Provence-Alpes-Côte d'Azur

	T1	T2	T3	T4	T5
2010	32	47	66	81	97
2011	33	47	65	81	97
2012	31	46	65	81	97
2013	30	46	64	81	96
2014	29	46	64	81	98

Source : Infocentre SISAL - Logements collectifs neufs ordinaires financés (extraction : mai 2015)

L'offre de logements sociaux sous le plafond de l'APL

L'Union sociale pour l'habitat avait réalisé un exercice pour le congrès Hlm de Lyon, en 2014, qui visait à recenser l'offre Hlm sous plafond APL, en partant d'une hypothèse de livraison de logements neufs et d'une rotation sur le parc existant dans les standards de ces dernières années. Soit une production neuve de 24 000 T1 et T2, dont 50% sous les plafonds APL, un parc existant d'à peu près 596 000 T1 et T2 sous les plafonds APL avec une mobilité de 6%. Soit 49 000 mises en location (12 000 logements neufs et 37 000 logements libérés).

Ainsi, pour 305 000 demandes de T1 et T2 faites par des ménages à faibles revenus, inférieurs à 1 000 € par Unité de consommation on ne dispose que de 49 000 offres. De la même manière, en Ile-de-France on retrouve 10 000 offres pour 94 000 demandes et en PACA 2 000 offres pour 27 000 demandes.

Ce travail a permis également d'étudier les taux d'effort après APL pour un T2 en fonction de sa superficie. Ce taux d'effort baisse de façon assez importante, avec les surfaces.

Pour un T2 qui passe de 47,5 m² à 37,5 m², le taux d'effort d'un isolé avec un revenu de 500 € par Unité de Consommation baisse de 3%. Il en est de même pour un couple sans enfant avec un revenu de 1 000 € par Unité de Consommation ou un isolé avec un revenu de 1 000 €.

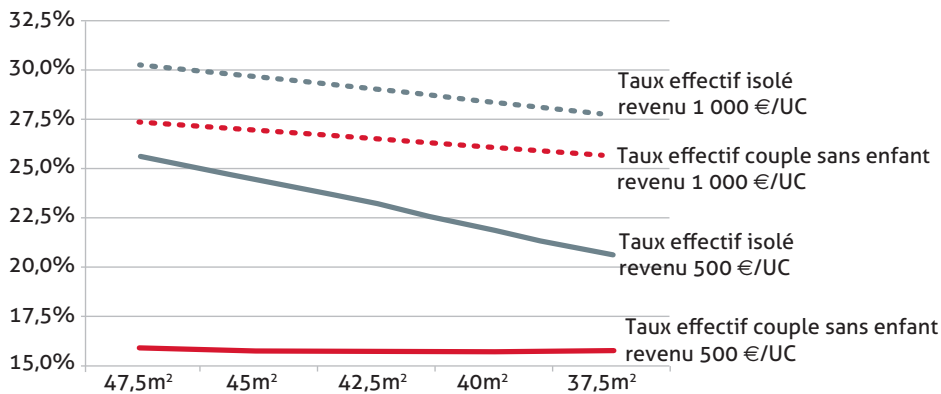
On le constate, ce n'est pas seulement la typologie qui est importante, mais aussi la surface du logement proposé.

Dans le cadre des travaux pour la définition du PLAI adapté, l'an dernier, plusieurs situations de ménage avaient été étudiées. Dans le cas d'un isolé au RSA, en zone 1, pour un logement PLAI de 38 m² avec des marges locales à 20%, on obtenait un loyer à 301 €, inférieur au plafond de l'APL. Bien entendu, des charges viennent s'ajouter au loyer. En zone 1bis, la zone la plus tendue, le loyer ne dépasse que légèrement le plafond du loyer APL pour un logement de 38 m².

“ Ce n'est pas seulement la typologie qui est importante, mais aussi la surface du logement proposé. ”

Par contre, pour un logement PLAI de 45 m², pour le même ménage, le plafond APL est largement dépassé.

Taux d'effort après APL pour un T2 au loyer d'équilibre en fonction des surfaces



Simulation : cas d'un isolé au RSA

	Loyer	APL (loyer plafond) Logement PLAI de 38 m ² de SU avec 20% de marges locales	Loyer	APL (loyer plafond) Logement PLAI de 45 m ² de SU avec 20% de marges locales
Zone 1	301	309,56	337	309,56
Zone 1 bis	320	309,56	359	309,56
Zone 2	264	272,16	295	272,16

3. L'ADÉQUATION OFFRE/DEMANDE

Le taux de mobilité moyen du parc social en France entière reste assez stable, aux alentours de 10%. Par contre, le T1 a un taux de rotation aux alentours de 16%, et le T2 de 12%. Cette tendance se confirme Ile-de-France avec une rotation de 8% pour les T1 et 10% pour les T2 alors que le taux de rotation moyen reste nettement inférieur à la moyenne nationale.

On observe que le taux de mobilité du T1 a augmenté entre 2011 et 2014. Les causes de cette augmentation sont mal connues. Il est possible qu'il y ait eu des correctifs dans le RPLS au fil de l'eau.

En 2014 sur les 320 000 attributions hors mutation qui ont été réalisées, 70% sont faites au profit de ménages d'une et deux personnes.

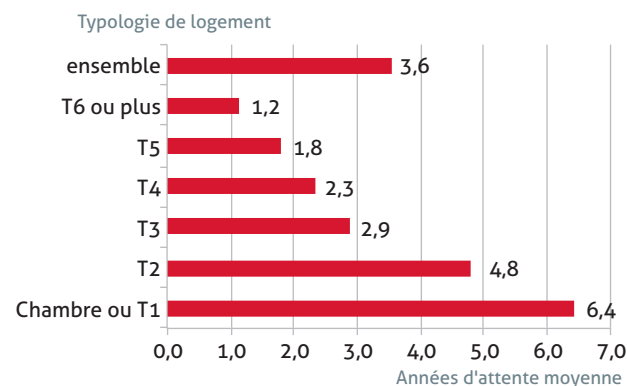
En Ile-de-France ce sont 65% des attributions qui concernent des ménages de 1 ou 2 personnes, et un peu moins de 65% en PACA.

47% des attributaires en France et en PACA sont en dessous du seuil de pauvreté, 26% en Ile-de-France (ce taux serait supérieur, si les seuils de pauvreté en Ile-de-France avaient été retenus).

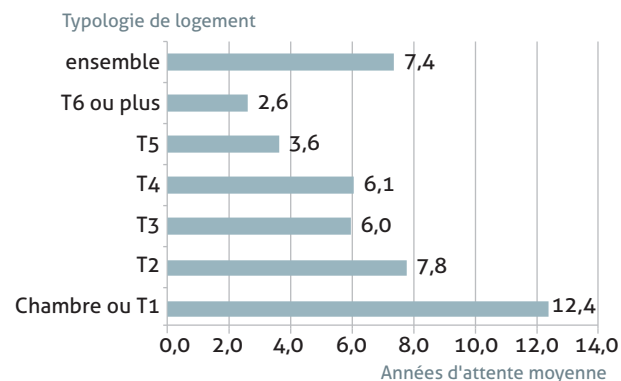
L'indicateur de tension de la demande

Cet indicateur, créé il y a trois ans, a permis ces dernières années, de rendre compte au parlement et de calibrer les politiques publiques en fonction de la tension de la demande de logement social dans les territoires. Il s'agit du nombre de demandeurs de logement social, hors demande de mutation, rapporté au nombre d'attributions réalisées au cours de l'année. Cet indicateur donne un « temps d'attente » moyen en nombre d'année, pour avoir un logement social.

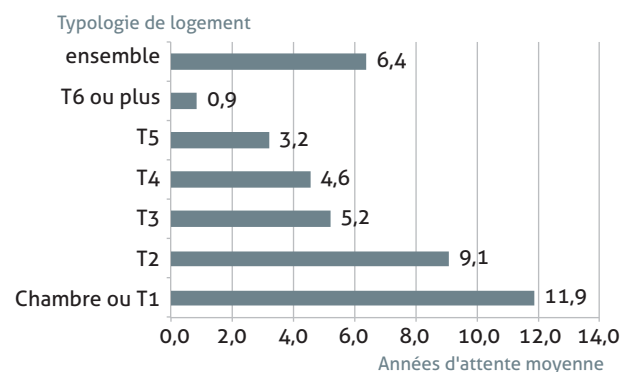
Adéquation offre/demande : indicateur de tension France entière



Ile-de-France



Provence-Alpes-Côte d'Azur



Source : système national d'enregistrement - données à décembre 2014 - hors mutation

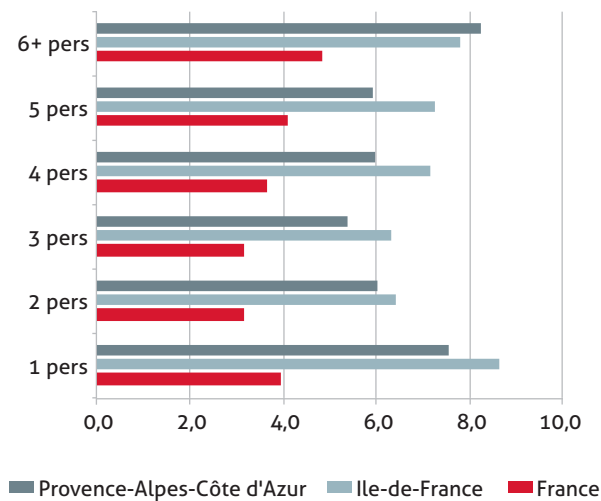
Questions depuis la salle

L'indicateur de tension a été décliné par typologie de logement afin de mettre en évidence la tension sur les petites surfaces. Pour la France entière, on retrouve environ 3,5 ans d'attente pour un logement social. Pour une chambre ou un T1, on a un temps d'attente qui s'approche du double.

En Ile-de-France, le temps d'attente atteint les 12,5 ans pour un T1 contre 6 ans pour les T3-T4.

En PACA, avec une moyenne de 6,5 ans d'attente, on a là aussi le temps d'attente pour un T1 qui est presque double du taux moyen.

Indicateur de tension typologie par ménages



Source : système national d'enregistrement - données à décembre 2014 - demandes et attributions hors mutation

“ En Ile-de-France, le temps d'attente atteint les 12,5 ans pour un T1. ”

Patrick Cassoudealle, Etablissement public foncier

L'analyse de la demande que vous faites, et qui m'interroge beaucoup, est une demande essentiellement faite d'une personne seule ou deux personnes. Est-ce que cela correspond à la population française ? Peut-on rapprocher ce constat avec le fait que 70 % à 80 % de la population française relève des critères d'attribution du logement social.

Vous m'excuserez de faire un raccourci extrêmement rapide, mais est-ce que ce n'est pas une stratégie d'évitement des familles avec enfant, de ne pas scolariser leurs enfants dans les grands quartiers ?

Mathieu Przybylski, Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages

Une demande de logement social émane d'une personne qui a envie de faire une demande de logement social. Toutes les personnes en France qui pourraient faire une demande de logement social ne la font pas, évidemment. Il ne semble pas y avoir d'écarts significatifs entre la population éligible au logement social et ce qui peut être constaté dans le SNE. En particulier, si 68 % des ménages sont éligibles au logement social, ce taux est de 70 % pour les ménages d'une et deux personnes.

Denis Landart, l'Union sociale pour l'habitat

L'USH avec 13 bailleurs est en train d'analyser une base de données qui compte à peu près 350 000 logements. Ce travail a montré, pour chacun des bailleurs, que 40 % des ménages occupant le parc étaient des personnes seules. Avec un tiers des chefs de ménage âgé de plus de 55 ans. Evidemment, il peut y avoir de la cohabitation, des occupants sans droit ni titre. On observe donc à la fois le vieillissement des occupants du parc, et une tendance aux personnes seules.



Catherine Baumet, Immobilière 3F

Je voulais simplement revenir sur le temps d'attente pour les demandeurs de petits logements, des chambres et studios. Je trouve que l'analyse est un peu faussée, si on ne tient compte ni des résidences étudiantes, ni des résidences sociales. Cela aggrave artificiellement le temps d'attente de ces jeunes. Beaucoup de résidences de ce type ont été construites ces dernières années.

Hélène Dadou, Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages

Je pense que cela ne fausse pas l'analyse, au contraire. Les demandes de petits logements sont extrêmement fortes alors que le temps d'attente n'est pas si grand. Une des explications est que certains ménages isolés rentrent dans des T2. L'autre explication c'est vous qui êtes en train de la donner, à savoir les résidences dédiées. C'est sans doute cela qui explique que le taux de tension sur les petits logements ne soit que de 6,4.

Yann Ludmann, Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages

Nous n'avons qu'une heure, pour tirer un portrait à grand trait. Evidemment, cela suscite l'envie d'aller plus loin. L'idée, pour répondre à ce besoin, est que l'on arrive d'ici à la fin de l'année, à mettre les données du système d'enregistrement à disposition, de manière beaucoup plus industrialisée.



“ Un site Internet pour la fin de l'année, en open data. ”

Nous avons en gestation un site Internet pour la fin de l'année, qui permettra d'obtenir beaucoup plus de données brutes que ce qui est aujourd'hui distribué, dans la logique de l'open data. Ce seront des données publiques.

PARTIE 2

Réflexions des territoires et des entreprises pour la recherche d'une meilleure adéquation entre offre et demande de logements

- ▶ **Hélène Delmotte**, Directrice habitat et dynamique urbaine,
DGA aménagement, logement et mobilité, Métropole Nice Côte d'Azur.
- ▶ **Laurence Fieschi-Mège**, Responsable habitat politique de la ville, communauté
d'agglomération Val Maubuée
- ▶ **Philippe Peltier**, Directeur des ressources humaines, Clear-Channel



Hélène Dadou



Denis Landart

*Animation par **Hélène Dadou**, Chargée de mission auprès du Directeur de l'habitat, de l'urbanisme et des Paysages et **Denis Landart**, Responsable du département production et patrimoine, l'Union sociale pour l'habitat*

Hélène Delmotte, Nice Côte d'Azur

La métropole Nice Côte d'Azur, c'est 540 000 habitants, 49 communes. Il s'agit de la première métropole à avoir été créée en 2012. 49 communes, mais avec trois territoires très différents. Un territoire de montagne, puisque la métropole va de la mer jusqu'à Saint-Dalmas, bien au nord, avec les stations de ski. Un territoire que l'on appelle de moyen pays, et le littoral. Les enjeux en matière d'habitat sont très différents bien évidemment, en fonction de ces secteurs.

Sur le haut pays, nous avons un patrimoine très ancien, avec une population relativement âgée et des propriétaires occupants modestes, voire très modestes. Et une part de résidences secondaires qui est très importante.

Le moyen pays permet de loger des actifs qui travaillent sur le littoral. Nous avons un jeu pendulaire assez important entre le littoral et ce périmètre. C'est un périmètre qui est en très fort développement, parce que c'est un secteur où l'on trouve encore un peu de foncier. Mais ce n'est pas le secteur où l'on souhaite mettre la focale en matière de développement.

Et ensuite le littoral, très dense, très urbanisé, mais qui offre encore quelques petits potentiels. Je pense à la plaine du Var en particulier, où dans le cadre de l'opération d'intérêt national nous sommes en phase de précision en vue du développement des futurs quartiers.

Pour ce qui concerne le logement locatif social proprement dit, nous sommes un territoire déficitaire. Ce n'est pas nouveau, la charge est lourde et les enjeux particulièrement importants. Nous avons mis en place pas mal d'outils qui nous permettent d'améliorer significativement

l'offre en logement locatif social, en termes de production. A la fois dans le neuf, mais également en acquisition-amélioration. L'acquisition-amélioration à Nice Côte d'Azur, représente autour de 30% de la production chaque année. C'est aussi un moyen de produire du logement en petites surfaces. Cela implique une veille permanente sur les DIA, et des interventions parfois très musclées à travers des DUP par exemple.

“ Le PLU de Nice par exemple, impose systématiquement 30 % de logement locatif social dans toute opération de plus de 1 500 m². ”

Pour ce qui concerne la production neuve plus classique, nous avons mis en place dans le PLU des outils qui nous aident à produire : les secteurs à pourcentage de logements sociaux, les emplacements réservés. Le PLU de Nice par exemple, impose systématiquement 30 % de logement locatif social dans toute opération de plus de 1 500 m². Certaines communes ont des impositions plus dures encore, mais qui sont parfois compliquées à mettre en œuvre. Je pense à Cagnes-sur-Mer, en particulier où cette imposition est posée à partir de 500 m² de surface de plancher. Ce n'est pas forcément le meilleur moyen non plus.

Nous sommes en discussion permanente avec les communes de la Métropole afin d'être le plus efficace possible. Nous engageons le travail sur le PLU métropolitain et, parallèlement, la révision du PLH.



Hélène Delmotte

Directrice habitat et dynamique urbaine,
DGA aménagement, logement et mobilité,
Métropole Nice Côte d'Azur.

Juste un petit mot sur la loi SRU, parce que je ne peux pas faire autrement. Le simple passage de 20% à 25% a une conséquence très lourde sur le territoire, mais la difficulté à atteindre ces objectifs est partagée avec les services de l'Etat. Le PLH qui est en cours, et qui arrive à terme bientôt, prévoyait 1 200 logements locatifs sociaux chaque année, tout type de produit confondu. Le passage de 20% à 25%, compte tenu du déficit, pousse le curseur à 3 045. Ce chiffre est bien supérieur au nombre de permis de construire qui sont autorisés chaque année sur l'ensemble du territoire, soit 2 000 logements. C'est considérable. Cet exercice n'est pas réaliste, malgré la mobilisation au quotidien de tous pour améliorer significativement la situation de l'offre de logement locatif social.

Laurence Fieschi-Mège, Val-Maubuée

Val-Maubuée est un territoire beaucoup plus jeune, situé plus près d'ici, à 20 minutes des portes de Paris. Le Val-Maubuée est le secteur 2 de Marne-la-Vallée. Il comprend six communes, un peu plus de 87 000 habitants. Un territoire qui était encore SAN (Syndicat d'agglomération nouvelle) il n'y a pas si longtemps. Il est passé en communauté d'agglomération en 2012.

Avec, comme toutes les villes nouvelles, un fort développement, vraiment typique de ces secteurs-là, atypique à l'échelle de la France. Entre 1968 et 2009, nous avons accueilli plus de 70 000 habitants, ce qui est énorme pour ce territoire.

Nous avons beaucoup construit. Cela s'est un peu ralenti, mais nous continuons à construire quand même, pour éviter de perdre des habitants. C'était un territoire jeune qui devait accueillir massivement des populations notamment composées de jeunes ménages avec enfants. Mais évidemment, au bout de 40 ans, c'est un territoire qui commence à vieillir. Même si l'indice de jeunesse¹ reste élevé par rapport au reste de la France, à 2,64.

La taille des ménages qui diminue. De 2,97 personnes par ménage, nous sommes passés à 2,69, et cela continue à diminuer. Et des ménages – cela aussi est lié à l'histoire de la construction de cette agglomération – aux revenus modestes. Nous avons 64 % des foyers fiscaux qui ont des revenus inférieurs ou égal à 1,5 SMIC par mois.

“ Entre 1968 et 2009, Val-Maubuée a accueilli plus de 70 000 habitants, ce qui est énorme pour ce territoire. ”



Laurence Fieschi-Mège
Responsable habitat politique de la ville,
communauté d'agglomération
Val Maubuée

Le territoire est dynamique sur le plan économique :

- ▶ 4 000 entreprises ;
- ▶ 40 000 emplois ;
- ▶ 1/3 des emplois de Marne-la-Vallée ;
- ▶ 1 pôle de compétitivité (Advancity) ;
- ▶ des pôles d'emplois importants, dont la Cité Descartes. Ce n'est pas anodin d'avoir la Cité Descartes sur notre territoire, lorsque l'on parle de petits logements, avec énormément d'étudiants, évidemment ;
- ▶ la zone d'activités Pariest.

Le petit bémol, c'est que ce un secteur dynamique est quand même en politique de la ville. En effet, nous avons dix Quartiers en politique de la ville (QPV) auparavant, nous sommes à 3 QPV maintenant, dont deux inscrits au NPNRU sur son volet régional.

1. L'indice de jeunesse est le rapport entre la population âgée de moins de 20 ans et celle des 60 ans et plus.

Le deuxième PLH du Val-Maubuée est en cours de validation. Il est assez compliqué de partager les mêmes objectifs, entre les élus et l'Etat. 630 logements sont prévus entre 2015 et 2020, qui devrait être la période de ce second PLH. Avec une montée en charge qui devrait être respectée, malgré de fortes contraintes. Val-Maubuée aborde maintenant sa dernière phase de développement sur les Secteurs 3 et 4 de la ville nouvelle de Marne-la-Vallée.

Ceci permettra de dégager du foncier, notamment le foncier de l'Etat, pour pouvoir construire.

Philippe Peltier, DRH Clear-Channel

Clear-Channel est un spécialiste du média urbain. J'y assure les fonctions de DRH depuis quelques jours. Auparavant j'ai pu travailler au contact des bailleurs sociaux, au travers des différentes missions que j'ai assurées dans de grands groupes comme Veolia, Keolis et d'autres, dans de grandes métropoles, en région parisienne, mais aussi à Nantes, Marseille, Lyon, ou dans des villes un peu plus petites dans lesquelles nous avons pu faire des choses intéressantes comme Le Mans, Tours.

En tant qu'employeur, je suis confronté à deux problématiques :

- ▶ la problématique du logement des jeunes. L'emploi des jeunes est une préoccupation nationale ;
- ▶ l'accompagnement de la mobilité.



Philippe Peltier
Directeur des ressources humaines,
Clear-Channel

Qu'est-ce qui a amené la prise de conscience d'un besoin de petits logements ?

Laurence Fieschi-Mège

Il n'y a pas eu un déclic véritable, c'est plus une évolution. Val-Maubuée est un territoire très jeune, qui reste jeune, même s'il commence à vieillir. Il y a toujours eu cette nécessité de répondre à la demande de jeunes qui sont en recherche de décohabitation. Beaucoup de couples sont arrivés dans les années 80-90. Les jeunes ont grandi et recherchent maintenant des logements pour être indépendants. C'est une demande que les élus ont toujours souhaité prendre en compte.

Hélène Delmotte

L'élément qui a fait avancer Nice Côte d'Azur – et c'est tout frais – c'est la prise de conscience, à travers les données macro. Tout simplement parce que lorsque l'on regarde la progression en termes de taille des ménages, on voit bien qu'elle est en baisse, à 2,08 aujourd'hui, ce qui est peu. Que la part des isolés, globalement, à l'échelle de la population, représente 38 %, ce qui est beaucoup. C'est quelque chose que l'on retrouve également dans la demande.

Nice Côte d'Azur n'a pas la même approche du sujet que Val-Maubuée parce que nous avons une population plus âgée qu'ailleurs. Même si l'on constate ces dernières années une arrivée de population nouvelle, et de jeunes ménages en particulier, avec un taux de natalité qui a tendance à reprendre un peu. Ce qui est plutôt positif, malgré tout. Pour autant, il n'y a pas de dynamique démographique très intéressante. Nice Côte d'Azur a plutôt tendance à perdre des habitants.

Philippe Peltier

Ma prise de conscience sur le sujet remonte à plus de quinze ans. La conjoncture n'était pas la même et le logement était plutôt pensé par les collectivités comme un vecteur d'attractivité pour les entreprises et leurs salariés.

Maintenant, il y a un phénomène sociétal qui fait que les candidats, les futurs salariés, ou même les salariés en mobilité, réfléchissent à deux fois avant de quitter leurs racines pour aller vers d'autres contrées. Cela

“ **Les futurs salariés, ou même les salariés en mobilité, réfléchissent à deux fois avant de quitter leurs racines.** ”

s'observe depuis plusieurs années mais ces derniers temps, le phénomène s'est accentué et complexifié.

Il est devenu nécessaire d'accompagner la mobilité, notamment vers les centres de formation, avec parfois un package logement social beaucoup plus large.

Comment s'est traduite cette prise de conscience dans les discussions sur les PLH ?

Hélène Delmotte

La révision du PLH en tant que telle n'a pas démarré. Le processus de révision doit permettre de progresser sur certains sujets. Dire haut et clair que le territoire a perdu en attractivité, puisqu'il perd de la population. C'est extrêmement difficile sur le plan politique. Il y a déjà ce premier travail, un peu pédagogique, à faire avec nos élus.

Ensuite, regarder plus précisément les choses. Ce qui semble essentiel dans le prochain PLH, outre le travail sur la demande, qui est déjà l'expression de quelque chose qu'il faut prendre en compte, c'est le travail sur les besoins. C'est-à-dire sortir des données habituelles sur la demande, travailler autrement sur cette question du besoin. Comment ? J'espère que les bureaux d'études qui vont nous accompagner seront un peu innovants sur le sujet.

Pour nous, l'enjeu du prochain PLH c'est d'aboutir à un programme d'action, de façon très concrète.

Sur le territoire de Nice Côte d'Azur, tout est prioritaire : les jeunes, les personnes âgées, les ménages. Pour l'instant, compte tenu de l'inconnu sur la réalité des besoins au-delà des simples traitements statistiques, la difficulté est de qualifier vraiment la priorité, et de l'organiser.

Laurence Fieschi-Mège

Au Val-Maubuée, la question des petits logements a été abordée. Il n'y a pas de normes qui s'appliquent à l'ensemble du territoire, cela va dépendre des communes. Toutes n'ont pas le même avis. Certaines communes ont décidé systématiquement dans le cadre de programmes, de réserver un tiers de la production aux petits logements. Et pas n'importe quelle petite typologie. Lorsque l'on dit « petite typologie », on ne pense pas forcément au T1.

Nous ne pouvons pas pour autant laisser de côté la demande des familles plus grandes.

Est-ce qu'il existe une difficulté spécifique, à Val-Maubuée ou Nice Côte d'Azur, pour des petits ménages à faibles ressources ?

Laurence Fieschi-Mège

Nous ne sommes pas allés jusqu'à faire la différence entre l'accessibilité d'un T1 ou d'un T2. Val-Maubuée a cependant une politique de développement de résidences. C'est aussi une façon de répondre à une demande de petits ménages, notamment de jeunes (étudiants, apprentis, jeunes travailleurs). L'accent est mis sur l'accueil des jeunes travailleurs et des apprentis, en mixant des résidences étudiantes. Ce n'est pas forcément ce qui est fait habituellement, mais c'est une solution à développer davantage, pour répondre à une demande de célibataires avec des ressources très modestes.

“ **L'accent est mis sur l'accueil des jeunes travailleurs et des apprentis, en mixant des résidences étudiantes.** ”

Hélène Delmotte

Nice Côte d'Azur n'a pas non plus réalisé ce croisement. Cela aussi, il faudra l'étudier dans le cadre du PLH. Les prix du marché immobilier sont conséquents, avec des loyers dans le privé qui sont de l'ordre de 13€ le m² et, pour les petites surfaces, de 17€ à 19€, voire plus lorsque nous sommes face à des marchands de sommeil.

Nice Côte d'Azur est en zone 2, ce qui veut dire que les loyers du logement social n'ont pas le même impact qu'en Ile-de-France. Cependant, à mon grand regret pour l'instant nous n'avons pas été en mesure de mettre en place une politique de loyer avec les organismes Hlm. En effet, compte tenu des financements aujourd'hui, nous sommes bien souvent au loyer plafond.

Philippe Peltier

Avec mes camarades de jeu, dans toutes mes fonctions, nous avons essayé de développer l'apprentissage. Le revenu médian des apprentis se situe entre 700 et 800€, rarement plus. Les apprentis qui préparent un diplôme de niveau 1 sont très rares, parce qu'il y a très peu de grandes écoles qui ont ouvert leurs diplômes à l'apprentissage, malgré l'obligation.

Ces conditions d'accès des apprentis aux petits logements autonomes ne sont pas réunies. Il m'est arrivé malheureusement à plusieurs reprises de devoir me séparer de futurs collaborateurs, car ils n'avaient pas trouvé de logement et dormaient dans leur voiture. Ceci malgré toutes les recherches effectuées sur l'accessibilité qui leur était offerte via les organismes Hlm.

“ **Les conditions d'accès des apprentis aux petits logements autonomes ne sont pas réunies.** ”

Par contre, et puisqu'il existe déjà des structures dédiées, ce peut être une chance de faire en sorte que ces jeunes puissent vivre ensemble. Tout dépend de l'impulsion que l'on veut donner.

Au-delà, parvenir à mixer les populations, les jeunes, les personnes âgées, serait merveilleux.

Hélène Delmotte

Réaliser des produits dédiés, parfois c'est plus simple aussi. Pourtant, la mixité est le meilleur moyen de faire avancer les choses. Intervenir dans l'existant sur le territoire de Nice Côte d'Azur, avec 30 % d'acquisition-amélioration, se traduit aussi par du petit logement à côté de grand logement dans des immeubles achetés par préemption ou par voie d'expropriation.

“ Comment accompagner la mutation des personnes âgées vers un logement plus petit ? ”

Il faut faire très attention à ne pas faire ce raccourci : une personne seule égale nécessairement un T1. Pour le jeune, un logement peut être un tremplin pour accéder à autre chose ensuite. Pour une personne âgée, c'est accéder à un confort de proximité des équipements et des services. Il y a un autre sujet qui vient naturellement, c'est les mutations. Quand on regarde aujourd'hui la structure et l'occupation des grands quartiers d'habitat social, on trouve beaucoup de sous-occupation, avec des personnes âgées qui occupent de grands logements. La question est : comment accompagner la sortie de ces familles vers un logement plus petit ? Sachant que bien souvent, le logement plus grand n'est pas moins cher que le logement petit et neuf. Il y a cependant quelques

éléments pas forcément faciles à traiter, socialement et politiquement. Libérer de grands logements ne doit pas signifier que l'on assigne à résidence les familles avec enfants dans ces grands quartiers d'habitat social. Et parallèlement, on cesse de produire de grands logements dans le neuf, là où il faut faire de la mixité sociale.

Laurence Fieschi-Mège

Certains ménages n'ont pas d'autres choix que d'accéder à des logements correspondants à leurs ressources, donc ils devraient accepter. Pourtant, ce n'est pas toujours le cas sur le terrain. Les services logements sont confrontés à des refus multiples incompréhensibles de candidats qui pourtant n'ont pas d'autres solutions. Sur Val-Maubuée, la population est vieillissante, mais ce n'est pas encore une préoccupation majeure. Cependant, il faut anticiper. Un groupe de travail a été mis en place sur les mutations inter-bailleurs. C'est un groupe de travail complexe. Ses travaux ont permis au moins de faire un constat sur cette demande qui s'exprime de la part de personnes âgées en sous-occupation, à qui cela pose des questions financières en particulier. On se rend compte qu'il ne s'agit pas simplement de proposer des logements adaptés – un T2 par exemple aux personnes âgées – pour qu'elles acceptent, bien au contraire. Il y a vraiment tout un accompagnement social à mener. Les personnes âgées peuvent refuser une, deux, trois propositions.

Pour revenir à la question de l'offre pour les jeunes : Val-Maubuée n'est pas pour le « tout résidence » Il faut avoir un parc banalisé qui accueille toutes les générations. En parallèle, suite au manque d'offre, il faut pouvoir répondre à une demande rapidement et les résidences se montent assez rapidement. De plus, elles offrent l'intérêt d'un accompagnement, ce que n'offre pas le parc banalisé. L'accompagnement des jeunes peut

parfois aussi aller au-delà du simple accès au logement. On peut aussi traiter les questions « autres » qui peuvent se poser pour un certain nombre d'entre eux, qui ne connaissent pas nécessairement des parcours faciles.

Est-ce que l'accompagnement au réalisme ne serait pas une piste.

Hélène Delmotte

Ce travail est réalisé par les bailleurs lorsqu'ils organisent des visites, et les services logement lorsqu'ils traitent directement ces sujets. Les organismes Hlm qui accompagnent ces demandeurs font ce qu'il faut en termes de pédagogie pour accompagner les ménages et ceux-ci arrivent souvent à faire la part des choses. Mais on n'arrive pas toujours à convaincre, visiblement.

Sur des territoires tendus, n'y a-t-il pas un risque à opposer les petits ménages et les familles ?

Hélène Delmotte

Je ne pense pas qu'il y ait là une difficulté. Il ne faut surtout pas opposer les différents besoins, notamment les besoins des jeunes aux besoins des familles. Certes, la difficulté de logement des jeunes correspond à une réalité, et derrière il y a l'attractivité des entreprises. Mais il y a des familles qui viennent également s'installer sur le territoire.

Les analyses montrent que des familles arrivent, et que dans certains cas, elles ne peuvent pas s'installer malgré le recrutement, par défaut de logement adapté. Ensuite, la difficulté est de trouver le bon créneau en matière de niveau de loyer offert. En effet, pour 66 % des ménages, leurs ressources correspondent à du PLAI, ce

qui est énorme. Là aussi, il va falloir repenser nos schémas en termes de programmation. La demande pour le PLUS est faible, et il n'y a quasiment pas de demande pour le PLS ou le logement intermédiaire.

“ Il ne faut surtout pas opposer les différents besoins, notamment les besoins des jeunes aux besoins des familles. ”

Laurence Fieschi-Mège

Sur Val-Maubuée, il n'y a une véritable opposition. Si l'on consacre un tiers des programmations aux petites typologies, c'est nécessairement au détriment d'autres.

Philippe Peltier

Les employeurs peuvent avoir la pression sur tous les segments. Dans une entreprise, il y a une Commission Logement paritaire qui est une émanation du Comité d'entreprise, c'est une obligation légale. Lors de ces Commissions, il est fréquent d'entendre : « Vous voulez développer l'attractivité, développer des choses pour les jeunes. Vous voulez favoriser la mobilité, c'est formidable. Il faudrait aussi que l'on puisse développer le logement pour des personnes qui sont déjà dans des endroits donnés ». Il faut alors passer ce premier stade, satisfaire la première demande, qui est de pouvoir accéder à un logement en famille. Ensuite, il est possible de travailler d'une façon approfondie et constructive avec les partenaires sociaux sur l'accompagnement de la mobilité et l'accueil des jeunes, en apprentissage ou en primo emploi.

Dans l'élaboration des PLH, comment les entreprises sont-elles représentées ? A travers la Chambre de commerce et d'industrie, à travers un Club des entreprises présentes sur le territoire ou un collecteur 1% ?

Philippe Peltier

Il m'est arrivé une fois en 22 ans d'être associé, parce que nous avons donné quelques coups de pieds dans les tibias. L'invitation ne s'est pas faite d'une façon naturelle. Lorsque j'appartenais à des grands groupes, j'ai pu travailler sur des gros programmes au niveau national, touchant des grandes villes et des villes un peu moins grandes. Mais de manière générale, nous travaillions par saupoudrage. Il s'agissait des relations développées à titre individuel avec certains représentants, au niveau des municipalités. J'ai travaillé dans des secteurs d'activité qui développent la délégation de service public, avec des contacts assez privilégiés avec les municipalités, ce qui a facilité les choses.

Hélène Delmotte

Pour ce qui concerne la métropole de Nice, la CCI participe aux travaux d'élaboration du PLH. Elle a été associée au précédent PLH et sera associée au suivant. La CCI a joué un rôle d'alerte en lançant l'observatoire de l'immobilier, dans les années 2000. Ceci a permis de sensibiliser les élus sur le défaut d'attractivité du territoire et les risques en termes de développement économique. Avec « Action Logement », nous avons peu de relations concrètes et directes. Ceci est peut-être lié encore à leur restructuration. Je ne sais pas où en sont les confé-

“ La CCI a joué un rôle d'alerte en lançant l'observatoire de l'immobilier, dans les années 2000. ”

rences territoriales qui devaient s'installer. Les présidents d'EPCI devaient être saisis par ces conférences, cela n'a pas été fait à ce jour. Je pense qu'il y a eu quelques retards et des difficultés d'organisation, au moins au niveau local.

Laurence Fieschi-Mège

Pour Val-Maubuée, il y a certainement moyen de mieux faire dans ce domaine. Nous avons essayé d'associer les acteurs économiques, mais ils ne sont pas forcément venus autour de la table. Il faut revoir les modalités de travail, afin de mieux les associer.

Philippe Saillard,

Délégué au logement, La Poste

La Poste est évidemment un très gros employeur, avec plus de 260 000 agents et des grandes problématiques de mobilité de personnels qui par leur niveau de revenus sont à 80 % éligibles au logement social. Un facteur a une rémunération qui est similaire dans toute la France. Se loger lorsque l'on est facteur à Grasse ou Saint-Tropez, c'est difficile.

Les PTT historiquement ont constitué un patrimoine en propre. La Poste est à la fois un petit bailleur social et le plus gros contributeur de la PEEC. Le logement est évidemment un enjeu majeur pour la Poste, Avec les enjeux de la transformation du Groupe, la mobilité du personnel est essentielle. Aujourd'hui le logement est souvent un frein à la mobilité.

L'adaptation du parc est nécessaire. Nous avons des T2 de plus de 50 m² qu'il faut parfois affecter à une personne seule en zone tendue. C'est totalement inadapté. Je rejoins la problématique de coût qui a été évoquée tout à l'heure. Il y a des niveaux de loyer qui ne sont

pas compatibles avec les revenus, avec les plafonnements de l'APL. L'importance des « rendus » dans le cadre des portefeuilles de logements prouve bien qu'il existe une difficulté d'adaptation.

Pour les jeunes apprentis, comme pour les étudiants, il faut souvent un hébergement pour répondre à un besoin temporaire. La difficulté principale des personnels de la Poste, ce sont les familles monoparentales, qui ne comprennent pas que des jeunes actifs. Il y a des ruptures de vie, des divorces. Il faut aussi accompagner les personnes dans ce cadre-là.

Avoir des immeubles où il n'y a que des étudiants, que des apprentis, des immeubles où il n'y aurait que des jeunes et des immeubles où il n'y aurait que des vieux n'est pas souhaitable. Le risque de politiques qui ciblent des clientèles spécifiques, c'est de refabriquer des mini ghettos.

Dernier élément, la classification liée au financement, PLAI, PLUS, PLS peut aussi être un élément de « ghettoïsation ».

Lydie-Claire Nicolas,

Société dauphinoise pour l'habitat

Sur la métropole de Grenoble, il y a un problème avec les T1. Aujourd'hui, personne n'en veut. La SDH n'en construit donc pas, ou très peu. Dernièrement, dans une opération livrée sur une commune très attractive il y avait trois T1, et ils n'ont trouvé preneur qu'avec difficultés. Il est préférable de réaliser des T2 à surface variable.

La SDH travaille avec l'association Delphis sur le développement du label « Habitat senior service ». Dans ce cadre-là, ce sont des T2, voire du T3 qui sont réalisés. En zone 3 les loyers sont assez bas, ce qui permet peut-être d'adoucir les choses. En zone 2, c'est plus difficile.

Djamel Raki,

SA du Hainaut

Je partage le même point de vue sur le T1. La définition de la petite typologie, dans l'esprit des maîtres d'ouvrage, c'est le type 2. Le T1, ce n'est pas le rêve de chacun, c'est un logement qui tourne.

Hélène Delmotte

En effet, le T1 n'est pas la solution rêvée et idéale. Et d'ailleurs, dans les programmations de logements classiques sur Nice Côte d'Azur, c'est un produit que l'on ne développe pas, tout simplement. Pour l'instant, on ne retrouve des T1 que dans les produits spécifiques. Je répète qu'il faut être très prudents et ne pas assimiler la demande des isolés, nécessairement, au développement des T1.

Nice Côte d'Azur ne souhaite pas se retrouver dans des situations où des personnes sont logées dans des T1 par défaut, parce qu'économiquement on ne sait pas faire autrement.

La qualité d'usage et le confort des futurs locataires est un élément essentiel. Nice Côte d'Azur a bataillé par exemple avec les promoteurs. La VEFA représente un tiers de la production. Cette production pouvait comprendre, par exemple, des T3 de 50 m², ce que nous avons refusé. Pour les produits destinés au logement locatif social, c'est inacceptable.

“ Nous avons discuté avec les promoteurs pour définir à des surfaces moyennes pour les T2, T3, T4 et T5. ”

De plus, de manière pratico-pratique, plus on fait petit, moins on a de capacités de rangement, plus on trouve sur les balcons ce qui en théorie devrait se ranger dans une cave, dans un cellier. C'est un sujet qui interroge beaucoup les élus. Il y a des logements qui ne sont pas suffisamment bien conçus pour permettre à une personne de s'installer avec la totalité de ses affaires.

Enfin, nous faisons le constat, comme partout sur le territoire national, des besoins liés aux décohabitations et surtout, aux séparations. Mais aujourd'hui, les deux parents bien souvent se partagent la garde des enfants. Là aussi, le T1 n'est pas forcément la solution, lorsque le parent séparé a besoin d'héberger ses enfants, d'avoir des relations correctes et de jouer son rôle de parent. Sauf évidemment, en situation de dépannage, pour régler une urgence, le temps avant de trouver quelque chose qui correspond vraiment au besoin.

Hélène Dadou

Valenciennes ou même Grenoble ne sont pas en zone très tendue et construire des très petits logements n'est peut-être pas un enjeu très important. Par contre, en Ile-de-France, un logement social de 30 m² sera loué 300€ en petite couronne, alors que dans le parc privé un 20 m² va coûter 600€. Il ne s'agit pas d'assignation à résidence. C'est d'abord donner un toit effectivement. Et ensuite, de permettre un parcours résidentiel quand il est possible.

Hélène Delmotte

Construire plus de petits logements peut favoriser l'atteinte des objectifs assignés par l'article 55. Mais quelle ville veut-on pour demain ? C'est le sujet de fond. Est-ce que l'on veut une ville avec des grands logements dans les grands quartiers d'habitat social, et des petits logements en centre-ville, parce que cela correspondra à la production récente ? Il faut être vigilant et ne pas spécialiser non plus trop le futur parc social.

Laurence Fieschi-Mège

Développer à tout crin avec des toutes petites typologies, cela veut dire qu'à un moment donné le nombre de demandeurs d'échange va croître. Ils n'auront pas forcément envie de rester très longtemps dans un T1. Et je rejoins Hélène Delmotte sur la qualité de vie, à l'intérieur de la cellule, mais aussi à l'intérieur du quartier, sur les incidences que cela peut avoir en termes de vie sociale et de vie collective au sein d'un même quartier.

Pascal Gallard,

Association régionale Hlm PACA-Corse

Dans certaines régions, le parc privé répond d'une certaine façon au besoin exprimé, par exemple par les jeunes, à travers des formules de colocation. On voit même des promoteurs privés aujourd'hui qui envisagent de produire du neuf déjà conçu pour répondre à une demande de colocation. Est-ce que la formule de colocation n'est pas une forme de réponse à étudier pour répondre à ces besoins de petits logements, ou de petits ménages ? Dans lesquels on peut aussi intégrer selon les cas, du service. Est-ce que cela fait partie des questions qui ont été étudiées à Nice Côte d'Azur ou Val Maubuée ?

Nathalie Dutheil,

Logirem

Sur Marseille, en inter-bailleurs, démarre une expérience de colocation sur des grands logements et il sera possible d'organiser un grand retour d'expérience. Nous avons aussi restructuré des grands logements mais l'on n'aboutit pas à des appartements sympatiques et attractifs. Les restructurations a ses limites et il peut être préférable de réaménager les logements, pour les transformer en colocation.

Logirem, cette fois-ci dans du neuf, lance une opération en centre-ville de Marseille, dédiée à des ménages d'une personne, avec à la fois des petites surfaces, et des plus grandes surfaces en colocation.

Lucie Rode,

Eurométropole Strasbourg

Sur le territoire de l'Eurométropole de Strasbourg, en zone très tendue, et pour répondre à la demande des étudiants, certains opérateurs ont commencé à développer une offre de colocation. C'est quelque chose que l'Eurométropole soutient et qui permet d'avoir pour des personnes seules, un espace de vie partagé. Cela semble répondre à une demande.

“ Certains opérateurs ont commencé à développer une offre de colocation. ”

Au départ, un bailleur a repris des logements T7 qu'il n'arrivait plus louer, et les a adaptés pour en faire de la colocation. Il faut que chaque chambre soit vraiment individualisée, avec la possibilité de fermer à clé. La salle de bains, il a fallu l'adapter et l'agrandir, mettre des casiers pour les différents colocataires. Il y a aussi une cuisine équipée entièrement. Lorsque l'on va en colocation, généralement on ne ramène pas sa gazinière, son frigo et ses plaques électriques.

C'était une tentative ponctuelle pour répondre à un problème de vacance. Ce même bailleur développe maintenant de l'offre en colocation dans le neuf. Des groupes de travail ont été mis en place notamment pour faire un partage d'expérience. On a constaté la nécessité d'adapter la gestion locative.

La question actuellement est de savoir comment développer la colocation senior, afin de lutter contre l'isolement des personnes vieillissantes qui sont encore autonomes. Sachant qu'aujourd'hui la réglementation ne le permet pas tout à fait.

Que peut-on dire de la mobilisation des acteurs pour la compréhension des besoins ou dans la recherche des solutions ? Quels sont et quels devraient être le rôle des représentants des entreprises, des collectivités, de l'Etat local ? Des autres partenaires ?

Philippe Peltier

Les employeurs ont à répondre à un tas d'enquêtes officielles, et notamment sur les perspectives d'embauche. Avec un croisement des données, et une ou deux questions supplémentaires, on arriverait peut-être à faire quelque chose. Avec un peu d'imagination, de moyens et de volonté, on arriverait à croiser les demandes et à tirer le trait prospectif des évolutions, des effectifs et implantations des entreprises, avec tous les moyens qui doivent les accompagner.

Hélène Delmotte

Les acteurs avec lesquels il est nécessaire de travailler au-delà des questions de gestion, sur les besoins par exemple, sont justement les gestionnaires de logements. Ils sont très présents dans le territoire, ils ont une très bonne connaissance des besoins.

Pour en revenir aux jeunes, et ensuite la mission locale qui suit le public jeune le plus en difficulté par rapport à l'accès à l'emploi, et ensuite bien souvent, pour l'accès au logement.

Philippe Peltier

Dans un bassin d'emploi en développement – Nice est un bassin d'emploi qui fait rêver – on a une certaine dynamique. Lorsque l'on est sur des régions qui sont largement moins dynamiques – Châteauroux par exemple – la problématique est différente. Si l'entreprise a décidé de s'implanter quelque part, il lui faut des logements. Le travail du DRH est de permettre l'accueil des collaborateurs. Dans le cadre de mutations, le niveau d'exigence est très élevé, puisqu'il y a comparaison. Bien évidemment, en fonction de la politique salariale et de la politique sociale, l'entreprise accompagne ses salariés. Au bout du bout, c'est le logement qui fait que cela bascule ou pas. Sur le logement, il existe peu ou pas de leviers, en fonction de ce que la ville a pu anticiper.

« Le travail du DRH est de permettre l'accueil des collaborateurs. »

Lydie-Claire Nicolas,

La ville de Grenoble, zone tendue, demande de faire 40 % de T4 et plus. En contrepartie, elle aide financièrement les opérations. La commercialisation des grands logements reste cependant très facile.

Antoine Boucher, Haute-Savoie Habitat

En Haute-Savoie, les loyers sont entre 14 € et 18 €, et à proximité de Genève, jusqu'à entre 20 € et 22 €. Le Genevois est classé en zone A. Cependant la commercialisation des T1 reste difficile. Ils sont toujours loués « à défaut ».

Certaines villes centres en Haute-Savoie nous imposent un pourcentage de T4-T5. Ce pourcentage n'est pas très important, mais reste nécessaire à cause d'une rotation

très faible sur ces typologies. Les services sociaux ont beaucoup de difficultés à trouver de grands logements pour les familles. Et pour contrer la fuite des familles des centres-villes, les communes imposent de grandes typologies. Dans le même temps, le Conseil général finance les petits logements.

« Certaines villes centres imposent un pourcentage de T4-T5. »

Pierre Frick

Il n'est pas incohérent qu'il existe des politiques différentes à différentes échelles territoriales. Il faut cependant qu'elles se mettent en cohérence. Il est tout à fait compréhensible qu'une ville-centre qui a tendance à se spécialiser dans le petit logement et l'accueil des petits ménages ait une politique qui lui permette de retrouver des familles.

Lucie Rode

Sur le territoire de l'Eurométropole de Strasbourg, il existe des aides incitatives pour la production de grands logements. Il s'agit d'une aide supplémentaire, à partir du moment où dans une programmation, un bailleur va intégrer au moins 10 % de T5 et plus. Le besoin pour ce type de logements se situe autour de 11 % ou 12 %.

Or, ce sont souvent des typologies qui sont plus difficiles à gérer pour des bailleurs. Dans des cages d'escaliers, dès qu'il y a des grandes familles, ils ont davantage de sollicitations de la part des autres habitants. D'où une certaine réticence peut-être à en construire d'eux-mêmes.

Christophe Rabault,

l'Union sociale pour l'habitat Ile-de-France

Dans la zone tendue d'Ile-de-France, les logements en foyer résidence représentent à peu près un quart de la production neuve, ce qui veut dire qu'il y a une production de très petits logements qui est tout à fait significative. Et les foyers ont des modes de gestion qui permettent de gérer les solutions d'urgence, de mobilité, etc. C'est à travers ce type de solution, avec des gestionnaires qui ont l'habitude de gérer ces types de problématiques, que l'on y répond le mieux aux besoins de petites surfaces, peut-être plus que par rapport à de toutes petites surfaces dans le trend de la gestion locative classique.

Nathalie Dutheil

En PACA, il y a encore des PLH qui insistent sur la nécessité de construire des T4 et des T5. Ce qui se comprend, face aux difficultés pour loger des familles de trois enfants. Par contre, en dehors des grandes cités, nous avons 27% de nos T4-T5, qui sont totalement sous-occupés et le manque de petits logements ne permet pas de sortir les personnes de ces grandes typologies, même si les personnes âgées aimeraient bien en sortir pour diverses raisons. Du coup, on continue à faire des grands logements. Quid de l'avenir de ces grands logements ?

Denis Landart

Si l'on continue à produire encore des grands logements avec une taille de ménages qui baisse, alors que ces populations vieillissantes finiront par ne plus être là, c'est une réalité démographique, il y aura sans doute une question d'adéquation. Lorsque l'on construit aujourd'hui un T5 c'est pour 40 ou 50 ans.

Il manque spécifiquement par ailleurs de très grands logements, du T7, T8, qui répondent à des questions très précises, mais dans des quantités extrêmement réduites.



Denis Landart, Responsable du département production et patrimoine, l'Union sociale pour l'habitat.

Patrick Cassoudesalle

L'augmentation du nombre de logements par diminution des types peut atteindre des limites compte tenu des règles de réalisation de parkings, avec un objectif établi en fonction du nombre de logements.

Nathalie Dutheil

Dans les sites vraiment urbains, c'est le nombre de places de parking que l'on va pouvoir faire, qui va dicter le nombre de logements. Pour une surface de plancher définie, forcément on va vers une plus grande typologie.

“ C'est le nombre de places de parking que l'on va pouvoir faire, qui va dicter le nombre de logements. ”

Une forme de conclusion

Philippe Peltier

Nous sommes confrontés depuis presque une décennie à une question à propos de l'harmonisation de la formation par l'alternance.

Il existe deux façons de voir les choses. La façon positive, c'est la construction collective de solutions. La version un peu moins positive est d'initier le changement par la loi.

Pourquoi ne pas imaginer un package qui arrangerait les entreprises, en disant : vous signez un contrat d'apprentissage, avec tout un tas de dispositions permettant de favoriser l'accueil de ces jeunes ou de ces moins jeunes. Il y a quelque chose à faire dans ce sens. J'ose rêver que demain on puisse atterrir sur une refonte et un package social qui porterait sur l'emploi des jeunes, la mobilité et la gestion des talents. Et faire en sorte que les entreprises qui veulent s'implanter dans un endroit donné, puissent le faire sans qu'elles aient à gérer des problèmes en dehors de leur champ de compétences.

Hélène Delmotte

Il y a un vrai questionnement à Nice Côte d'Azur. Cette question sera prise en compte dans le cadre de la révision du PLH, c'est une certitude. Mais n'avons pas tous les acteurs autour de la table. Les architectes en particulier : il y a un vrai travail à mener avec eux sur la qualité d'usage. C'est un sujet sur lequel il ne faut pas lâcher. Il faut être certain que le locataire se sente bien chez lui. Cela conditionne la qualité de vie de la résidence, et le bon fonctionnement de la ville. Lorsque les personnes se sentent bien chez elles, cela les booste aussi, et c'est important lorsque nous avons affaire à un public en difficulté en termes d'insertion économique, de recherche d'emploi, etc.

Laurence Fieschi-Mège

Ce qui est intéressant, c'est cette confrontation des points de vue. On voit, en effet, qu'ils ne sont pas toujours les mêmes, mais qu'ils peuvent quand même converger à un moment donné. Les préoccupations de la collectivité ne sont pas forcément celles que tout le monde partage. Il y a l'accueil des populations, mais il y a aussi la gestion de la ville. Une ville nouvelle comme Val-Maubuée a quand même un petit passé, et il faut utiliser les expériences pour essayer de faire mieux.

Construire plus : on souhaite toujours construire, mais pas dans n'importe quelles conditions. Val-Maubuée a un souci de fidélisation qui n'existe pas forcément partout, concernant les jeunes décohabitants.

Hélène Dadou

On voit bien qu'aujourd'hui on répond à cette demande des jeunes à l'accès au logement au travers de résidences dédiées

La question qui a été abordé, c'est de savoir s'il existe d'autres modèles qui permettent d'avoir une plus grande proportion de logements à plus petite surface en logement ordinaire. Il faut certainement suivre toutes les pistes évoquées aujourd'hui, y compris les questions spécifiques abordées par l'Eurométropole de Strasbourg. Enfin, il est intéressant de se retrouver au début d'un PLH comme celui d'une très grosse métropole, Nice Côte d'Azur, avec un bassin d'emploi extrêmement fort.

Denis Landart

Il y a deux ou trois points qui semblent importants pour accompagner la démarche. C'est d'abord l'objectivation des faits, nous sommes encore un peu faibles là-dessus, au-delà des appréciations générales.

La question du parking est peut-être toute bête, mais c'est quand même un élément déterminant par rapport à une typologie. C'est assez embêtant. Et il y a cette question des refus de très petits logements.

Enfin, concernant les employeurs, il y a la question de savoir si celui qui a déjà un logement peut aussi rejouer avec son CIL ou Action logement.

PARTIE 3

Présentations d'opérations étudiées ou réalisées en vue d'une maîtrise des coûts au travers d'une maîtrise des surfaces

avec une réflexion sur la prise
en compte, dans ce contexte, des
contraintes de conception afin
d'offrir des logements de qualité

- ▶ Maud Aboudaram, Directrice de la Construction Locative, Expansiel
- ▶ Catherine Baومت, Directrice Agence Développement, Immobilière 3F
- ▶ Nathalie Dutheil, Directrice Stratégie & Développement, Logirem
- ▶ Gilles Gal, Directeur général d'Eure Habitat



Pierre Frick



Rémi Costantino

*Animation **Pierre Frick**, Conseiller à la Direction de la maîtrise d'ouvrage et des politiques patrimoniales, l'Union sociale pour l'habitat et **Rémi Costantino** de la Direction régionale et interdépartementale de l'Hébergement et du Logement*

Nathalie Dutheil,

Logirem

Logirem est une société du Groupe Habitat en Région Service, adhérente elle-même au réseau Habitat en Région, qui fédère les filiales du logement social du Groupe Caisse d'Épargne. Logirem intervient sur deux régions : PACA et Corse, avec 20 000 logements pour une production annuelle de 450 à 500 logements.

Gilles Gal,

Eure Habitat

Eure Habitat est l'OPH de l'Eure. Avec des problématiques sans doute un peu différentes de celles qui ont été abordées ce matin autour des zones tendues. Mais nous poursuivons tous la même priorité, c'est-à-dire produire du logement qui ait une quittance supportable par nos locataires. Eure Habitat, office départemental, positionné sur un seul département, l'Eure gère avec 16 500 logements environ, une production annuelle qui a pu atteindre les 300 logements, et qui aujourd'hui diminue, après une implication très forte dans le cadre de l'ANRU et de la cohésion sociale.

Catherine Baumet,

I3F Ile-de-France

L'agence Développement Ile-de-France d'Immobilier 3F travaille sur un volume de 3 750 logements par an, au titre des nouveaux engagements fonciers d'Immobilier 3F.

Maud Aboudaram,

Expansiel, Groupe Valophis

Expansiel intervient surtout dans le Val-de-Marne, mais également sur les communes limitrophes de Paris, avec ses filiales La Chaumière et Sarepa. Le groupe construit à la fois du logement et des résidences pour étudiants, jeunes actifs, ou même personnes âgées dépendantes. Nous construisons en moyenne 700 à 800 logements par an. Le groupe comprend également une structure Expansiel Promotion, qui fait de l'accession sociale à la propriété.

Rémi Costantino,

DRIHL

La DRIHL en Ile-de-France est l'équivalent de la DREAL dans les autres régions, avec des compétences un peu différentes. La présence des acteurs franciliens aujourd'hui doit aussi les aider à se projeter dans l'exercice de rédaction du schéma régional de l'habitat et de l'hébergement, qui s'ouvre dans les prochains mois, sous la responsabilité du Comité régional de l'Habitat et de l'Hébergement.

Il est évident que la question de la typologie et de l'adéquation du territoire sera une des questions à aborder dans le cadre de ce schéma.



Maud Aboudaram,
Directrice de la construction
locative, Expansiel, Groupe Valophis

Les débats de ce matin, parfois assez tranchés, suscitent-ils des réactions de la part des participants à cette table ronde ?

Catherine Baumet

Pour Immobilière 3F, ce qui s'est dit ce matin n'est pas nouveau. En effet, depuis un peu plus de cinq ans maintenant, 35 % de petits logements, du studio deux pièces, sont intégrés dans les opérations, avec un travail sur les surfaces des appartements dans le souci d'une maîtrise de la quittance.

**“ Deux catégories de deux-pièces :
un plus petit et un plus grand. ”**



Nathalie Dutheil, Directrice stratégie et développement, Logirem

Nathalie Dutheil

Logirem a la particularité d'avoir un patrimoine composé à 45 % de grandes typologies, de T4 et T5, et 19 % de T1 et T2. Aujourd'hui, 40 % des demandes concernent les petites typologies et il faut vraiment prendre en compte le parc existant. Logirem est capable de remettre annuellement sur le marché de la location, par la rotation, à peu près 1 500 logements. La rotation des grandes typologies représente 35% de cette offre annuelle. Alors que la rotation petites typologies ne représente que 26 % de notre offre annuelle. On laisse toujours sur la route des demandeurs de petits logements.

Cela signifie que 3F développe deux catégories de deux-pièces : un plus petit et un plus grand. Tout cela dans l'optique de pouvoir offrir aux personnes qui sont en recherche de logement un produit adapté à leurs ressources. Pour ne pas avoir à refuser des candidatures, au motif que les ressources du candidat seraient insuffisantes pour prétendre à ce logement.

C'est une réflexion qui a été engagée très tôt, dans un contexte de paupérisation de la clientèle qui se tourne vers le logement social. Pour les jeunes qui arrivent sur le primo emploi c'est essentiel parce qu'aujourd'hui, surtout en zone tendue, et notamment en Ile-de-France, vu le montant du loyer du logement libre, il est bien évident que face à un salaire lui-même contenu, le montant du loyer pèse dans la décision de venir ou pas, travailler dans notre région.

“ Il faut vraiment prendre en compte le parc existant. ”

Si on regarde la demande, sur les petits logements, il y a vraiment une pluralité de demandeurs, toutes tranches d'âge confondues. Il ne faut pas penser que ce ne sont que des personnes âgées, ou que des jeunes.

Concernant le T2, Logirem essaie d'offrir deux types de logements. Le T2 qui va être destiné à une personne seule, qui va tourner aux alentours de 40 m². Et un T2 plus grand, aux alentours de 50 m².

Catherine Baumet

Concernant la construction de logements en zone de marché tendu, comme en première couronne, là où le foncier est coûteux, il est bien évident que l'on construit avec les moyens qui sont donnés aux bailleurs pour pouvoir équilibrer les opérations : les règles de financement, le coefficient de structure. « Équilibré », c'est un bien grand mot. N'importe quel opérateur privé qui regarderait un compte d'exploitation de bailleur serait soucieux.

Toujours est-il qu'en zone de marché tendu, là où il y a une demande très forte, le candidat au logement peut aussi accepter d'avoir des superficies plus petites, si on est au pied des transports, au pied des commerces et de tous les équipements.

D'ailleurs, quand on habite Paris, quand on habite la première couronne, on accepte tous de vivre dans des superficies plus contraintes. Ce n'est pas différent pour le candidat à un logement social.

Gilles Gal

La problématique peut être aussi la même dans les zones détendues, dans la mesure où la question est ce que les locataires peuvent payer. Lorsque l'on regarde les revenus des premiers déciles, on voit bien que les demandeurs ne peuvent pas louer des grandes surfaces. La surface reste le premier élément que l'on peut faire bouger pour ajuster la quittance. En même temps, c'est quelque chose qui est difficile à faire entendre. Sur nos parcs anciens, ce qui fonctionne très bien, ce sont les logements à très bas loyer. Souvent ils correspondent à des modèles qui ne sont pas du tout ceux des années qui ont suivi, à partir des années 70 où on s'est lancé dans une fuite en avant de la représentation de ce que doit être le logement. On voit bien que l'économie nous rattrape.



Catherine Baumet,
Directrice agence développement
Immobilière 3F

Avant de présenter des opérations réalisées dans un souci de maîtrise des surfaces et de la quittance, il paraît important de revenir sur la chaîne des acteurs ? Qui décide de quoi dans l'ensemble du processus, qui fait qu'à la fin, un immeuble est réalisé ?

Catherine Baumet

“ Le bailleur social ne décide pas de tout. ”

Il y a d'une part les collectivités, sur le territoire desquelles on bâtit. Dans le cadre des PLH, elles ont fait l'analyse des besoins qui existent sur leur territoire. Ensuite, il y a les financeurs, quels qu'ils soient (Etat, Action logement, Région). Il y a aussi les conditions qui amènent à pouvoir sortir l'opération, c'est un raisonne-



Gilles Gal,
Directeur général Eure Habitat

ment économique. Il faut étudier ce qui peut être fait sur un foncier donné. Sachant qu'un bailleur social est en concurrence avec les promoteurs privés, avec les autres bailleurs.

Aujourd'hui en première couronne, dans une opération de logement social, il y a du PLUS, du PLAI, du PLS, du PLS décoté. Le PLS décoté, c'est le PLS qui n'est pas au loyer plafond. Cela peut être une réponse intéressante. Il peut y avoir également des logements intermédiaires, qui permettent de prendre position sur des fonciers privés. Tout cela permet d'offrir différents logements, avec des gammes de loyers différents, qui s'adressent à une clientèle plus large, et tout le monde s'y retrouve.

Nathalie Dutheil

Tous les documents d'orientation, les PLH ou les délibérations des collectivités ont un caractère un peu général, même s'il y a des orientations précises. Il est toujours nécessaire de se resituer à l'endroit où l'on va réaliser le projet, de le resituer dans son contexte immédiat. Pour cela, Logirem essaie de faire systématiquement une étude ciblée sur le périmètre. La taille du périmètre va dépendre du contexte.

Cet objectif est assez bien entendu par les collectivités locales et les maires, qui ont aussi ce type de vision. Il faut ensuite confronter le projet avec les préconisations du PLH, qui est au stade de l'EPCL, les préconisations de l'Etat.

La question que je me pose est la suivante : essayer de trouver un consensus, est-ce que cela aboutit à un bon résultat ? Si consensuellement on a satisfait à peu près à tout, est-ce que dans dix ans la programmation prévue tient toujours le coup ? Ce n'est pas tout à fait certain.

Depuis l'année dernière, Logirem a conduit avec plusieurs bailleurs des travaux pour étudier cette question des typologies, en regard de l'habitat de demain. Une conclusion partagée est qu'il fallait vraiment arriver à peser sur ces PLH pour augmenter les petites typologies. Actuellement, la programmation est souvent aux alentours du T3. On se disait que si vraiment on regarde les chiffres, il faudrait à 50 % de T2. Pour l'instant cette idée n'est pas passée.

Maud Aboudaram

Il y a une contradiction entre le besoin de petits logements et la Région Ile-de-France qui impose 25 % de logements T4 ou plus. Sur les PLH, certaines communes demandent de faire plus de 60 % des logements au-dessus des T3. Et dans le 94, on retrouve l'Etat qui nous demande 20 % de petits logements, et 5 % de très petits logements. L'étude de marché c'est certainement l'idéal, mais le bailleur n'a pas forcément le choix. Certaines communes imposent même des types de financement, là encore en contradiction avec ce qu'impose l'Etat.

Gilles Gal

Les problématiques en zone moins tendue ne sont pas les mêmes. Je n'ai pas constaté de débat avec les collectivités sur la typologie des logements. L'analyse des besoins réalisée par les bailleurs, au regard de la demande existante, est généralement acceptée par les collectivités. Une étude en inter-bailleurs au début des années 2010, a été réalisée pour essayer de projeter les besoins dans le département. Les nouveaux programmes prennent en compte ses résultats.

Catherine Baumet

Il ne faut pas perdre de vue que le logement est construit pour des individus. Aujourd'hui, la société comprend beaucoup de personnes qui vivent seules, qui se séparent, même en arrivant à la retraite. Le logement social a de plus en plus de personnes à loger. Parce que lorsque l'on vit seul, on a moins les moyens,

c'est plus difficile. Et quantitativement les besoins augmentent. Il faut plus de logements aujourd'hui qu'hier et développer des solutions comme la colocation.

Chez 3F il y a un débat interne. Sur Paris intra-muros, nous avons mis en colocation de grands appartements meublés. C'est bien, mais tous les jeunes n'ont pas envie d'être en colocation. Cela doit être un choix de vie. L'auberge espagnole c'est bien, mais être tranquille chez soi, c'est bien aussi.

**“ Sur Paris intra-muros,
de grands appartements meublés
en colocation. ”**

Les jeunes de régions qui montent sur Paris pour leurs études, peuvent apprécier la colocation. Ils montent entre copains. Mais faire de la colocation avec quelqu'un que l'on ne connaît pas nécessairement ?

Reste la question des PLU et du stationnement. On ne peut pas amener du transport et faire tout pour que de moins en moins les individus utilisent leur véhicule, pour des raisons de pollution ou climatique, et demander de construire un parking par logement. Il y a un vrai frein pour le développement des petits logements et c'est du gaspillage d'argent public.

L'offre basse quittance d'Eure Habitat L'opération des oiseaux

Gilles Gal

L'opération n'est pas encore sortie de terre, l'ordre de service est parti il y a quelques jours, après un travail de deux ou trois ans. Il s'agit de la reconstitution d'offres plus anciennes, situées à Louviers. Louviers, une ville moyenne de l'Eure, qui a été la ville de Pierre Mendès France. Cette opération est située dans le quartier des Oiseaux, c'est pour cela qu'elle a été baptisée « Opération des Oiseaux ». Elle est située à proximité immédiate du centre-ville, sur un axe structurant.

Elle a vocation à remplacer deux bâtiments qui sont toujours debout, des immeubles de type LOPOFA¹. Ce sont des logements construits au moment du retour en France des rapatriés, dans les années 50. Une offre ancienne et très bon marché. Eure Habitat a plusieurs opérations de ce type dans son patrimoine. Aujourd'hui elles arrivent en fin de vie, malheureusement. Elles sont toutes toujours extrêmement demandées, car les loyers sont extrêmement bas. C'est d'ailleurs la vertu du parc ancien.

Ces bâtiments doivent être démolis dans le cadre du NPNRU. Le site a été retenu comme quartier d'intérêt régional.

Il est nécessaire de reconstituer l'offre de logements sur ce territoire à hauteur de 50 logements, pour 90 logements démolis.

Eure Habitat a réalisé un travail très intéressant, avec l'Action Tank – Entreprise & Pauvreté qui est co-présidée par Martin Hirsch, et Emmanuel Faber, le PDG de Danone, et qui travaille depuis de nombreuses années sur la production de services marchands vers les plus démunis. L'Action Tank – Entreprise & Pauvreté a travaillé dans beaucoup de domaines, d'abord autour de l'alimentation, puis de l'assurance, des services bancaires, de la mise à disposition de véhicules.

Il avait proposé aux organismes Hlm qui le souhaitent de les accompagner pour analyser les profils des futurs habitants, adapter l'offre de logements, et vérifier la cohérence des projets.

Pour l'Action Tank – Entreprise & Pauvreté, on ne pouvait pas se contenter de parler de la quittance, mais il fallait regarder le coût complet du logement (construction, entretien et coût d'usage pour le bailleur et pour le locataire).

A Louviers, les revenus sont très faibles. Dans ces immeubles, on retrouve des ménages en grande précarité. La majorité d'entre-eux sont dans le premier décile de niveau de vie. Il fallait retrouver des logements avec des coûts (loyers et charges élargies) comparables à ceux des appartements à démolir.

Par ailleurs, le PDALPD montre qu'il existe des profils prioritaires : jeunes, femmes enceintes, mères isolées avec enfants de moins de trois ans. La demande de logements sociaux a également été analysée. Les trois quarts des demandeurs ont des revenus inférieurs à

1. Mis en place en 1955, les logements populaires et familiaux (LOPOFA), sont des Hlm à normes réduites, édifiées en vue de reloger les occupants des immeubles insalubres à démolir ou à remodeler.

60% du plafond PLUS, avec une forte demande non satisfaite parmi eux, et une demande autour des T3 et T4. Nous avons établi des profils réels pour montrer qui sont ces personnes et pour éviter des raccourcis peu satisfaisants.

“ Nous avons établi des profils réels pour montrer qui sont ces personnes. ”

Eure Habitat a proposé de conventionner la totalité des futurs logements en PLAI, ce qui a été le cas. C’est un message très difficile à faire entendre à l’ensemble aux partenaires et élus locaux. Ils ont du mal à percevoir qu’aujourd’hui dans un certain nombre d’ensembles immobiliers, 95 % de la population est sous les plafonds PLAI. On a beau dire que l’on veut de la mixité, ils sont là, il faut bien les loger dans des conditions favorables. Eure Habitat a répondu à l’appel à projets PLAI adapté mais n’a pas été retenu.

Eure Habitat avait la chance de disposer d’un site à côté des deux barres à démolir.

L’opération est réalisée en conception-réalisation en fixant une surface mini et maxi pour les T2, T3 et T4. Ces superficies sont éloignées des surfaces de programmes classiques. Ces propositions sont issues d’un travail en amont qui a exploré des solutions pour avoir des loyers bas, en diminuant et optimisant les surfaces.



Typologies et surfaces des nouveaux bâtiments

Typologie	Surface cible	Surface maxi	Surface d’un programme classique
T2	36 m ²	39 m ²	50 m ²
T3	50 m ²	55 m ²	65 m ²
T4	60 m ²	66 m ²	76 m ²

Le choix a été d’en avoir qu’une seule énergie, afin qu’il n’y ait qu’un seul compteur. Il n’y aura pas d’ascenseur, il faut faire avec la réglementation et la contrainte, mais pas au-delà. Ni parkings privés.

“ Une seule énergie, afin qu’il n’y ait qu’un seul compteur. ”

L'idée était de mettre en œuvre des matériaux pérennes, y compris pour les espaces extérieurs, et d'avoir des végétaux durables, avec un travail sur le coût global des immeubles.

Un coût d'objectif du projet à ne pas dépasser a été communiqué aux concepteurs afin d'optimiser l'investissement en fonds propres de l'office. Le Conseil d'administration d'Eure Habitat a souhaité limiter la participation en fonds propres de l'organisme dans de nouvelles opérations à 25 000 €. Je peux vous dire que depuis que je dirige l'organisme, j'y suis rarement arrivé.

Les résultats ont été totalement atteints dans le cadre de cette opération. C'était un indicateur important. Il est vrai que certains prix diminuent actuellement, du fait de la crise. Le choix de la conception-réalisation a été un atout. On peut être inquiet de la future réforme

de la commande publique, qui va sans doute malheureusement mettre fin à une grande partie de cette capacité intelligente de travailler. Optimiser les coûts avec un engagement financier ferme et définitif paraît essentiel, quand on voit les dérives liées aux multiples avenants que l'on peut avoir dans certaines opérations.

Un outil, amélioré depuis, a été mis à disposition des équipes de concepteurs-réalisateur. Il leur permettait d'appréhender les impacts de leurs choix en termes de surfaces, de typologies, du nombre de logements, du coût des travaux et de l'investissement en fonds propres.

“ Un outil mis à disposition des équipes de concepteurs-réalisateur. ”



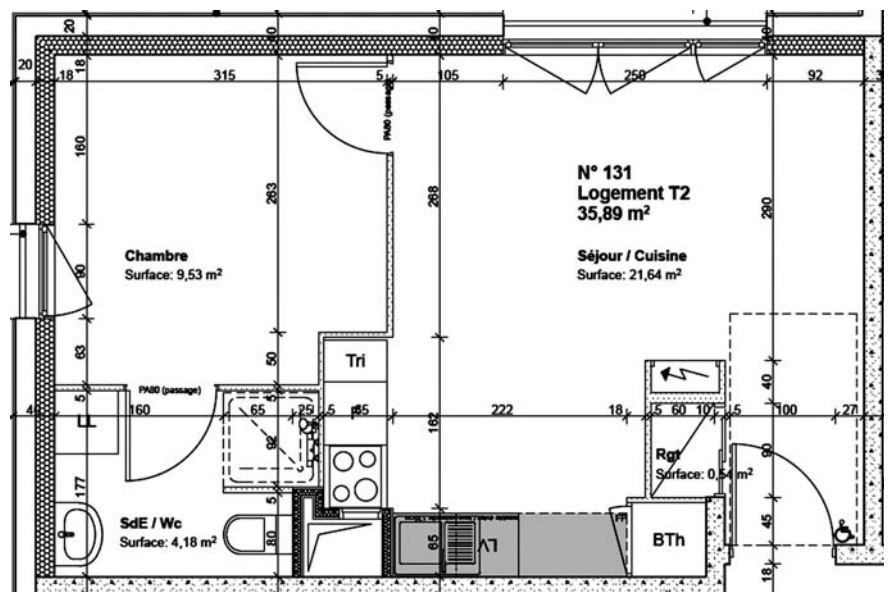


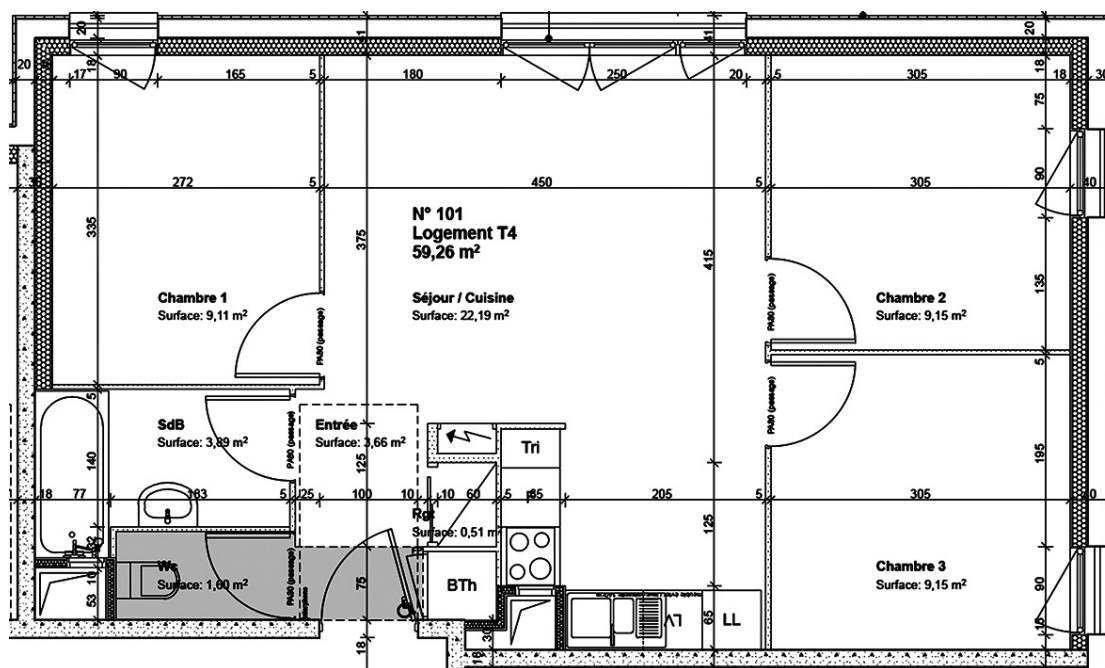
En effet, un des risques vite identifiés – il ne faut peut-être pas le dire trop fort – c’est qu’en tant que bailleurs sociaux, nous avons tout intérêt à construire des grands logements. D’un point de vue économique c’est beaucoup plus rentable, à condition de les louer. Il fallait montrer aussi comment on peut arriver à faire bouger tout cela, avec à la fois un impact sur les loyers et sur les dépenses du propriétaire. Avec des critères d’analyse qui étaient la maîtrise du loyer, les coûts du projet, le délai, la qualité technique et la qualité architecturale.

Le groupement concepteur-réalisateur comprend le Groupe SOGEA et CBA Architecture, qui est un architecte local.

Les loyers sont inférieurs au plafond APL d’environ 14%. Il n’y a pas de loyers annexes.

Un T2 peut faire 36 m², avec une chambre commandée, des toilettes dans la salle de bain. L’usage montrera comment cela fonctionne. Mais tout a été retravaillé, il n’y a pas de place perdue.





Comme il n'y a pas d'ascenseur, les seuls logements adaptés sont ceux du rez-de-chaussée. Ne pas devoir adapter tous les logements, c'est aussi l'enjeu de ne pas avoir d'ascenseur.

Les parties communes, ont été optimisées au maximum. Limiter la taille des halls et des circulations était un enjeu important, avec impact significatif en termes de coût. Les plans des anciens logements avaient été donnés aux trois équipes. Les surfaces sont équivalentes

L'architecte a cependant reconnu avoir eu beaucoup de mal à faire travailler ses équipes sur ce projet, pour des raisons culturelles.

Ce qui était important aussi, c'était de maîtriser les charges. Les charges quittancées et hors quittances, les abonnements et consommations d'énergies, l'assurance habitation ont été évalués. Ces charges s'élèvent à peu près au double du forfait APL².

“ Un équipement de suivi de l'ensemble des consommations a été installé, avec de la domotique pour la gestion des flux énergétiques et d'eau. ”

Le petit plus a été de mettre en place une gestion locale adaptée, actuellement en cours de constitution, qui vise à faciliter le « vivre ensemble » de l'ensemble immobilier, et à limiter les inquiétudes de la collectivité territoriale par rapport à la concentration de population pauvre. Ce sera un laboratoire de ce que peut être la mixité. Ce projet s'inscrit par ailleurs dans le cadre de la contractualisation autour de la politique de la ville.

Au final, les quittances mensuelles sont autour de 321 € pour un T2, 440 € pour un T3, 526 € pour un T4 (en zone 2). Quelque chose qui est « tout compris ». Je suis assez fier de ce résultat, vous ne trouverez pas beaucoup de bailleurs sociaux qui ont réussi à faire cela.

2. Un forfait charges, calculé en fonction de la typologie de logement, s'ajoute au loyer dans le calcul de l'APL.

Typologie/Surface/Loyer des collectifs PLAI (zone 2)					Comparatif loyer moyen mensuel		
Typologie	Nombre	Surf hab moyenne	Loyer moyen mensuel	Loyer plafond APL	du projet	d'une opération classique (PLAI zone 2)	Ecart
T2	28	36 m ²	214 €	253 €	214 €	298 €	28%
T3	17	50 m ²	299 €	349 €	299 €	394 €	24%
T4	6	60 m ²	357 €	400 €	357 €	428 €	16%
Le loyer moyen est inférieur d'environ 14% au loyer plafond APL, aucun loyer annexe ne sera facturé.							

Le prix de revient au logement est de 90 000 €, avec un prix au mètre carré de 1 900 €. La participation en fonds propres pour l'organisme est de 14 000 € au logement. C'est sans doute l'opération de ces cinq dernières années qui a coûté le moins cher à l'office.

Fort de cette expérience, Eure Habitat a lancé une opération plus conventionnelle, dans le cadre de la reconstitution de l'offre ANRU sur une nouvelle ZAC, en développant encore son produit. Les surfaces seront un peu plus grandes, avec toujours une quittance loyer + charges maîtrisée. Un outil les obligeant à minimiser la quittance et à minimiser les fonds propres de l'organisme a été mis à disposition de trois groupements dans le cadre du concours. Les offres ont été remises vendredi. Il semble qu'elles rentrent dans les obligations. Cela veut dire qu'économiquement, cela marche. Un point important a été intégré, la durée de vie des matériaux et matériels.

Catherine Baumet

Maîtriser des quittances, mais avec un foncier gratuit. Il est important de le souligner tout de même.

Gilles Gal

Il est plus facile de construire quand on dispose du foncier. D'un autre côté, il est beaucoup plus facile de construire en zone tendue qu'en zone détendue.

Lorsque l'on regarde les aides, cela n'a rien à voir. Je sais que je renverse peut-être des représentations, mais les opérations sont beaucoup moins aidées dans les zones détendues. C'est normal, car il n'y a pas les mêmes besoins.

Enfin, l'Eure subit la mauvaise influence de l'Île-de-France : les coûts de construction y sont très élevés par comparaison avec la Bretagne, par exemple.

Prix de revient (TTC)	5 168 391 €
Typologie moyenne	2,77
Prix revient au logement (TTC)	89 110 € TTC/logt
Prix revient au m ² shab (TTC)	1 909 € TTC/m ² shab

Financement (TTC)	5 168 391 €
Subvention Etat (58 PLAI)	365 700 €
Subvention EPCI (CASE)	185 600 €
Subvention CG27	171 000 €
Subvention ville	<i>Cession gratuite du terrain</i>
Subvention 1% collecteur	132 000 €
Prêt CDC	3 502 091 €
Fonds propres Eure habitat	812 000 €

Patrick Cassoudealle

Ce qui serait intéressant à propos des surfaces serait de faire une analyse de la valeur. Le loyer au final est autour de 6 € par mètre carré. Si le loyer est plus faible, c'est bien parce que la surface est réduite.

Gilles Gal

Lorsque l'on baisse la surface d'un logement, on ne baisse pas le coût en proportion. Il y a les équipements fixes, que traduit plus ou moins bien le coefficient de structure.

“ Lorsque l'on baisse la surface d'un logement, on ne baisse pas le coût en proportion. ”

Une intervenante

Avant la construction, les personnes des immeubles à démolir étaient déjà plus ou moins relogées. Ce ne sont pas forcément les habitants du quartier qui vont rester sur le site. Comment cela se passe au niveau des attributions des PLAI sur votre territoire ?

Gilles Gal

Dans le cadre de la Gestion locative adaptée, l'office s'est engagé auprès de la collectivité à travailler avec elle en amont sur les attributions, pour veiller à ce qu'il y ait un certain équilibre. Le PLAI renvoie principalement à des ressources, et non à des comportements mais l'inquiétude à ce sujet existe. C'est la première fois qu'Eure

Habitat va travailler de cette manière-là. Action Logement a été mis autour de la table pour avoir des jeunes travailleurs avec des ressources modestes. Le but est d'avoir un panel de locataires qui ne ressemblent pas forcément à ceux qui quittent les barres existantes.

Dans de petites collectivités, le travail se fait directement avec l' élu en charge du logement et le CCAS. Enfin, il faut rappeler que les deux premiers déciles sont extrêmement pauvres et ils rentrent dans les plafonds PLAI. Cela nous fait déjà une grande partie de la population susceptible d'être choisie pour pouvoir rentrer dans ces logements.

Il y a un point aussi sur lequel j'aurais aimé que l'on travaille, et l'on va peut-être le faire dans le cadre de la gestion adaptée, c'est de voir si l'on n'est pas capable d'avoir avec l'offre de logement, en travaillant avec une régie de quartier ou une association, du mobilier spécifiquement adapté. Il semble que la relation au logement change, et va encore beaucoup plus changer dans les années qui viennent. Regardez en quelques années, comment la relation des personnes à la voiture a changé. Sur le logement, ces évolutions sont encore devant nous

Une intervenante

Il n'y a pas d'annexe, et pas de rangements dans les appartements. Comment cela est-il prévu ?

Gilles Gal, Eure Habitat

Ce sont aussi les limites du projet. C'est un choix que nous avons fait.



La réflexion autour des T2 et T3 du groupe Valophis

Maud Aboudaram

Partant du constat de la paupérisation des locataires et des évolutions sociétales, Valophis a senti la nécessité de faire évoluer ses programmes de conception et de revoir les surfaces moyennes.

L'évolution sociétale, c'est l'éclatement du modèle familial qui était initialement composé dans les années 60 d'un couple et de ses deux enfants. L'allongement des études et l'allongement de l'espérance de vie créent un parcours de vie qui est très discontinu, et qui engendre un parcours logement également fragmenté et complexe. Parallèlement, la baisse de revenus des ménages et de leur reste à vivre, la précarisation de l'emploi, la fragilisation des revenus sont autant de facteurs qu'il fallait prendre en compte pour réfléchir aux surfaces et aux typologies de logements.

**“ L'évolution sociétale, c'est l'éclatement
du modèle familial. ”**

La réflexion du groupe est centrée sur les T2 et T3. Avec un besoin en nombre de pièces qui va être inchangé, et une solvabilité qui diminue. Cette réflexion a été axée sur les familles monoparentales. En Ile-de-France c'est une catégorie de ménages pour laquelle il fallait impérativement adapter l'offre de logement.

Le but de cette réflexion était de baisser la quittance, en baissant le loyer et les charges. Comment on baisse le loyer ? Les principales composantes du loyer sont une surface utile et un coefficient de structure. La surface utile se décompose en une surface habitable et des surfaces annexes. Comment baisser la surface habitable ? En rationalisant au maximum le logement. Pour les surfaces annexes, il fallait réfléchir à leur dimen-

sionnement. Eviter des balcons filants qui vont faire un mètre de large, et réellement réfléchir à leur implantation en fonction de leur localisation et de l'ensoleillement ou de l'exposition au bruit. Ce qui veut dire que l'on ne fait pas d'annexes si elles ne peuvent pas être utilisées, ou uniquement en tant que rangement.

Quand on réduit la Shab pour le bailleur, l'intérêt peut être aussi de créer des logements supplémentaires. Il faut aussi prendre en compte dans la rentabilité de l'opération.

Nous avons établi des seuils de surface pour obtenir des loyers qui restent sous les plafonds de l'APL. Si l'on prend le cas d'une famille monoparentale en loyer PLUS, on va se retrouver avec une surface de 56 m². Vous voyez apparaître une fourchette qui se situe entre 64 et 71 m² pour une famille monoparentale avec deux enfants, ce qui est relativement contraint. Pour les personnes isolées on a un seuil à 40 m².

Croiser les données avec le loyer plafond APL en ZONE 1

- ▶ Etude famille monoparentale :
 - 1 parent + 1 enfant
 - ▶ Loyer PLUS = 55,5 m² → T3
 - ▶ Loyer PLAI = 62 m² → T3
 - 1 parent + 2 enfants
 - ▶ Loyer PLUS = 63,6 m² → T3
 - ▶ Loyer PLAI = 71 m² → T3/T4
- ▶ Pour les isolés : seuil à 40 m² pour être sous les plafonds (travaux sur les T2)

Concernant le loyer, la seconde composante, c'est le coefficient de structure. En baissant la Shab, on va augmenter le coefficient de structure, donc on augmente les loyers au m². Dans le cas du T3, le seuil d'équilibre se trouve à 57 m². Cela veut dire que, si l'on était sur une surface moyenne pour les T3 de 60 m², auparavant, en baissant cette surface à 59 m², on ne fait pas baisser les loyers. L'équilibre se trouve aux alentours de 57 m².

Au sein d'un immeuble, il existe un coefficient propre au logement, suivant des critères propres à chaque bailleur, qui peut varier en fonction de l'étage, de la typologie et de l'orientation. Chez Valophis on utilise l'ensemble de ces critères. Nous avons une réflexion en cours pour supprimer le coefficient lié à la typologie compte tenu de son poids pour le loyer de sortie des petites typologies avec une petite surface.

L'autre sujet sur la quittance, ce sont les charges. Trois charges correspondent aux trois quarts des charges totales :

- ▶ l'eau ;
- ▶ le chauffage et l'eau chaude sanitaire ;
- ▶ le nettoyage.

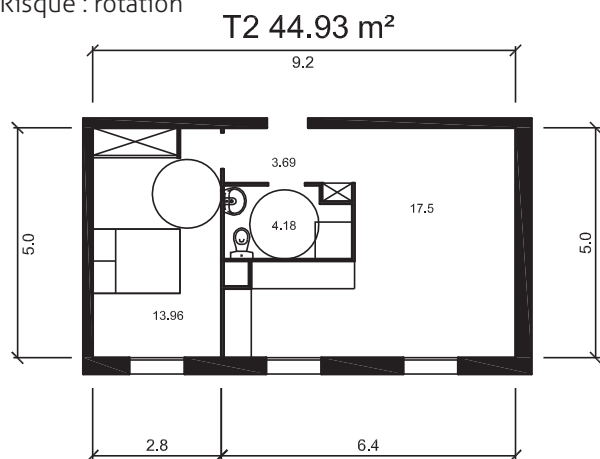
Nous réfléchissons aujourd'hui à faire participer les locataires sur certains groupes, au nettoyage. Certains bailleurs ont déjà été au bout de cette expérimentation, qui aboutit à un gain d'un mois de loyer par an. Il y a un investissement du bailleur, puisqu'il faut mettre un médiateur, il faut aller expliquer à chacun en quoi c'est nécessaire.

“ Faire participer les locataires sur certains groupes, au nettoyage. ”

Pour revenir aux surfaces, la réflexion a été la suivante : par rapport à nos surfaces moyennes, comment diminuer la surface pour obtenir une T3 moyen de 63 m², ou un T2 de 45 m², dits compacts. Ce qui a été recherché, c'est une réduction au maximum des couloirs, et des entrées, de faire des entrées accessibles directement sur le séjour. De faire des cuisines ouvertes et compactes, mais en ne les mettant pas en fond de séjour, sans lumière. La surface des séjours est diminuée au profit des chambres. Et des surfaces de rangement sont retirées.

Petit T2

- ▶ Compact
- ▶ Loyer maîtrisé → Solvabilité
- Risque : rotation



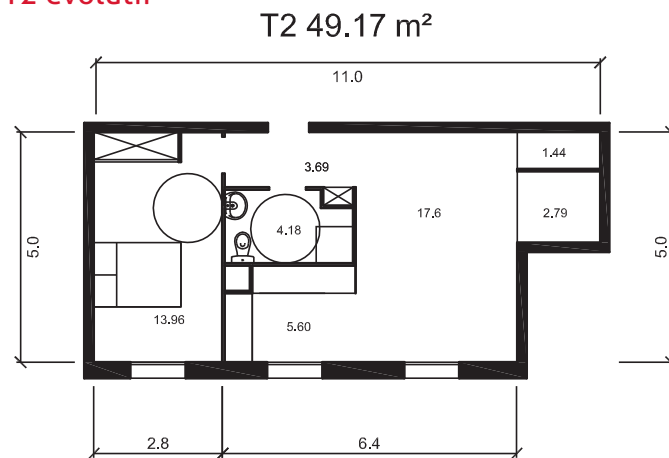
EXEMPLE

- ▶ Loyer PLAI : 286 € → pour 1 couple : - 18% par rapport au loyer plafond APL
- ▶ Loyer PLUS : 320 € → pour 1 couple : - 8% par rapport au loyer plafond APL
- Pour 1 personne isolée, seuil à 40 m² pour être sous les plafonds

Le grand T2 appelé « Evolutif », quant à lui, doit pouvoir loger un parent plus un enfant.

On imagine, dans ce cas présent, que le parent pourrait se loger dans la petite alcôve qui se situe sur la droite, qui crée une petite forme d'intimité. Certes, il faudrait peut-être mettre des paravents, ce n'est pas très confortable. Mais dans une période un peu difficile financièrement, cela peut répondre à certains besoins. En PLUS, on est 10 % en dessous des plafonds APL. Cela reste quand même intéressant. Ces logements correspondent à des termes de confort plutôt satisfaisants. En particulier pour des personnes seules, éventuellement des personnes âgées qui imaginent finir leur vie dans ce logement.

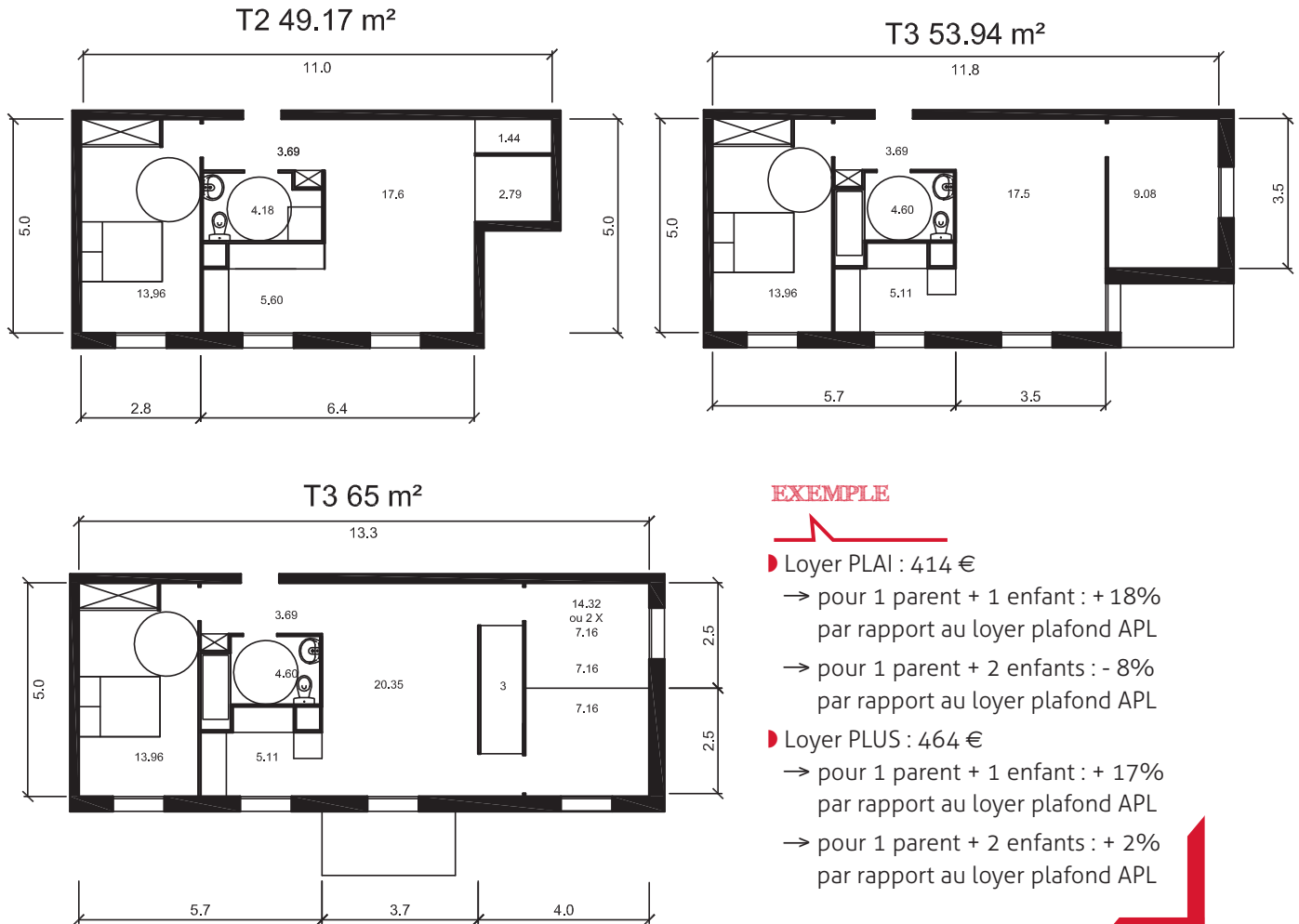
T2 évolutif



EXEMPLE

1 parent + 1 enfant

- ▶ Loyer PLAI : (6,37 €/m² moyen) = 313 € → - 21% par rapport au loyer plafond APL
- ▶ Loyer PLUS : (7,14 €/m² moyen) = 351 € → - 11% par rapport au loyer plafond APL



EXEMPLE

- ▶ Loyer PLAI : 414 €
 - pour 1 parent + 1 enfant : + 18% par rapport au loyer plafond APL
 - pour 1 parent + 2 enfants : - 8% par rapport au loyer plafond APL
- ▶ Loyer PLUS : 464 €
 - pour 1 parent + 1 enfant : + 17% par rapport au loyer plafond APL
 - pour 1 parent + 2 enfants : + 2% par rapport au loyer plafond APL

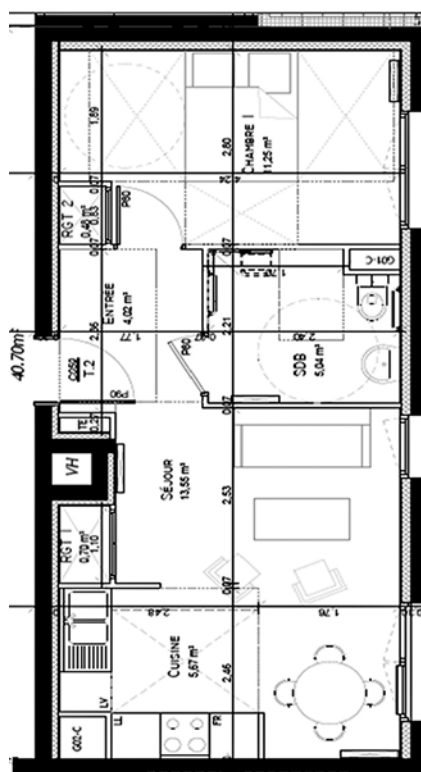
Ici, le grand T2 évolutif est mis en regard du petit T3. Le T3 présenté a le nombre de chambres nécessaires : une grande et une plus petite. Il permet de loger une famille monoparentale. On est autour de 50 m², et on reste largement en-dessous du plafond APL pour un parent avec un enfant, au plafond PLAI comme au plafond PLUS. Le logement est optimisé. Avec une entrée qui donne directement dans le séjour, mais qui préserve l'intimité, une cuisine avec une partie bar qui permet de délimiter l'espace salon cuisine. Les rangements ne se situent par contre que dans la chambre principale. Dans la deuxième chambre, on peut installer un placard. Mais il n'est pas dessiné, sinon les conditions d'accès handicapés ne seraient pas réunies.

Enfin, le grand T3 qui fait 65 m². Sur la partie de droite, deux lits sont dessinés. Il faut imaginer une cloison amovible entre les deux. Il a été conçu en créant un accès que l'on peut fermer. Il peut être utile à une famille monoparentale avec deux enfants. On peut imaginer le parent dans la grande chambre, et les enfants dans l'espace de droite. Quand on prend le loyer PLUS, avec un parent et deux enfants, le loyer reste sous le plafond APL. A chaque fois, nous avons essayé de trouver la meilleure surface pour à ces attentes. Ce grand T3 peut aussi être utilisé avec une petite chambre et un bureau.

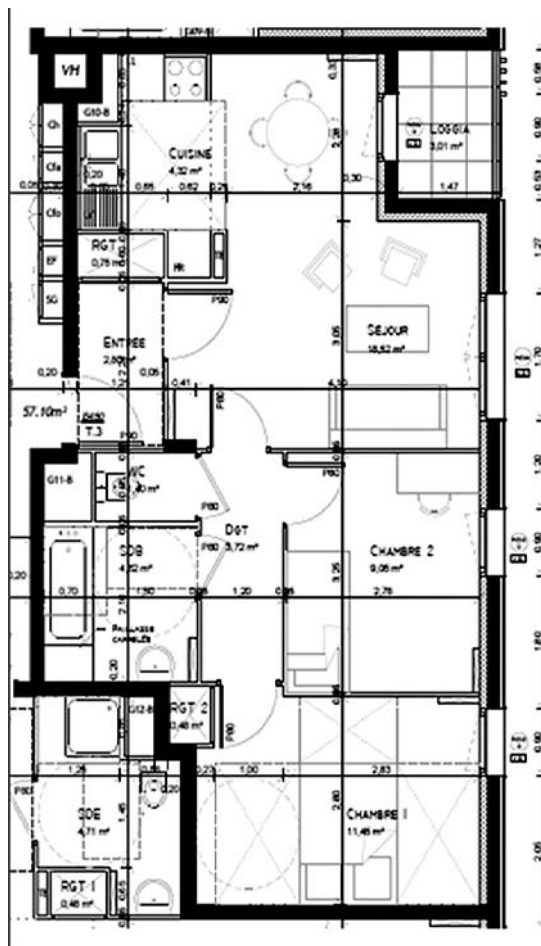
Voici donc la réflexion menée par le Groupe pour essayer de dessiner une combinaison de grandes et petites surfaces. En complément, a été étudiée la possibilité de disposer d'une la pièce en plus qui serait située à droite du logement, et qui pourrait être affectée au logement de gauche ou de droite, en fonction de l'évolution familiale. Cela se réfléchit au niveau d'un palier.

Ces réflexions ont donné lieu à des opérations concrètes, comme cette opération de 79 logements, avenue de la République à Villejuif.

T2 petite taille - 40,7 m²



T3 petite taille - 57 m²





Pierre Frick,
Conseiller à la Direction de la maîtrise
d'ouvrage et des politiques patrimoniales,
l'Union sociale pour l'habitat

Lydie-Claire Nicolas

Une question pratique : si une pièce passe d'un logement à l'autre, comment on fait administrativement, pour la convention APL par exemple ?

Pierre Frick

Certaines opérations dans les années 80 avaient été conçues ainsi, mais la convention APL n'avait jamais permis de le retranscrire, avec un blocage au niveau de la préfecture. Aujourd'hui, nous avons peut-être la capacité à retrouver des marges de manœuvre.

Nathalie Dutheil

Les cellules proposées par Valophis, rappellent les plans de la promotion privée. Probablement les gens ne vivent-ils pas si mal que cela dans la promotion privée. Après, il peut y avoir des aspects qualitatifs et constructifs, qui compensent la baisse de surface.

Gilles Gal

Dans sa démarche, Eure Habitat s'était posé la question de savoir si l'on est capable de reconstituer des espaces type laverie, etc. Après, c'est vrai, il y a des difficultés de gestion et réglementaires. On pourrait encore aller plus loin, si on pouvait s'affranchir de certaines obligations, par exemple concernant les machines à laver, etc.

Nathalie Dutheil

Sur une opération avec de petites surfaces, Logirem a mis une laverie et une buanderie commune. Et une pièce en bas permettant de recevoir les amis et la famille. Mais attention, malgré la réduction de surface, il faut que les personnes aient du plaisir à habiter. Le plaisir d'habiter n'est pas que dans le logement, il est aussi dans l'environnement, la proximité des services. Les personnes font très attention à l'environnement dans lequel elles vivent. Il existe des marges de manœuvre sur la qualité de l'environnement, que l'on peut offrir aux personnes, pour compenser des surfaces plus petites.

“ Sur une opération avec de petites surfaces une laverie et une buanderie commune. ”

On peut travailler aussi sur la valeur d'usage. Pour cela, il faut se questionner sur les envies des personnes. Les organismes font des enquêtes de satisfaction chaque année. On peut s'appuyer dessus.

Maud Aboudaram

Effectivement, il va falloir être force de persuasion et expliquer en quoi c'est intéressant de proposer un logement avec une cloison amovible, et comment cela peut

être utilisé. Il va falloir vraiment une grande communication avec certains locataires pour leur faire entendre que la seule clé pour répondre aux problèmes de solvabilité, c'est réduire la surface.

Gilles Gal

Ce qui compte aussi pour les locataires, c'est de pouvoir avoir à disposition un logement neuf, avec une quittance très faible. Aujourd'hui, on ne leur propose pas cela. Dans les relogements via l'ANRU, la grande difficulté a été que les loyers que l'on pouvait proposer étaient trop élevés dans les logements neufs.

Tant que nous n'aurons pas résolu cette question du logement neuf avec un bas loyer, nous n'aurons pas répondu à la demande principale de nos locataires.

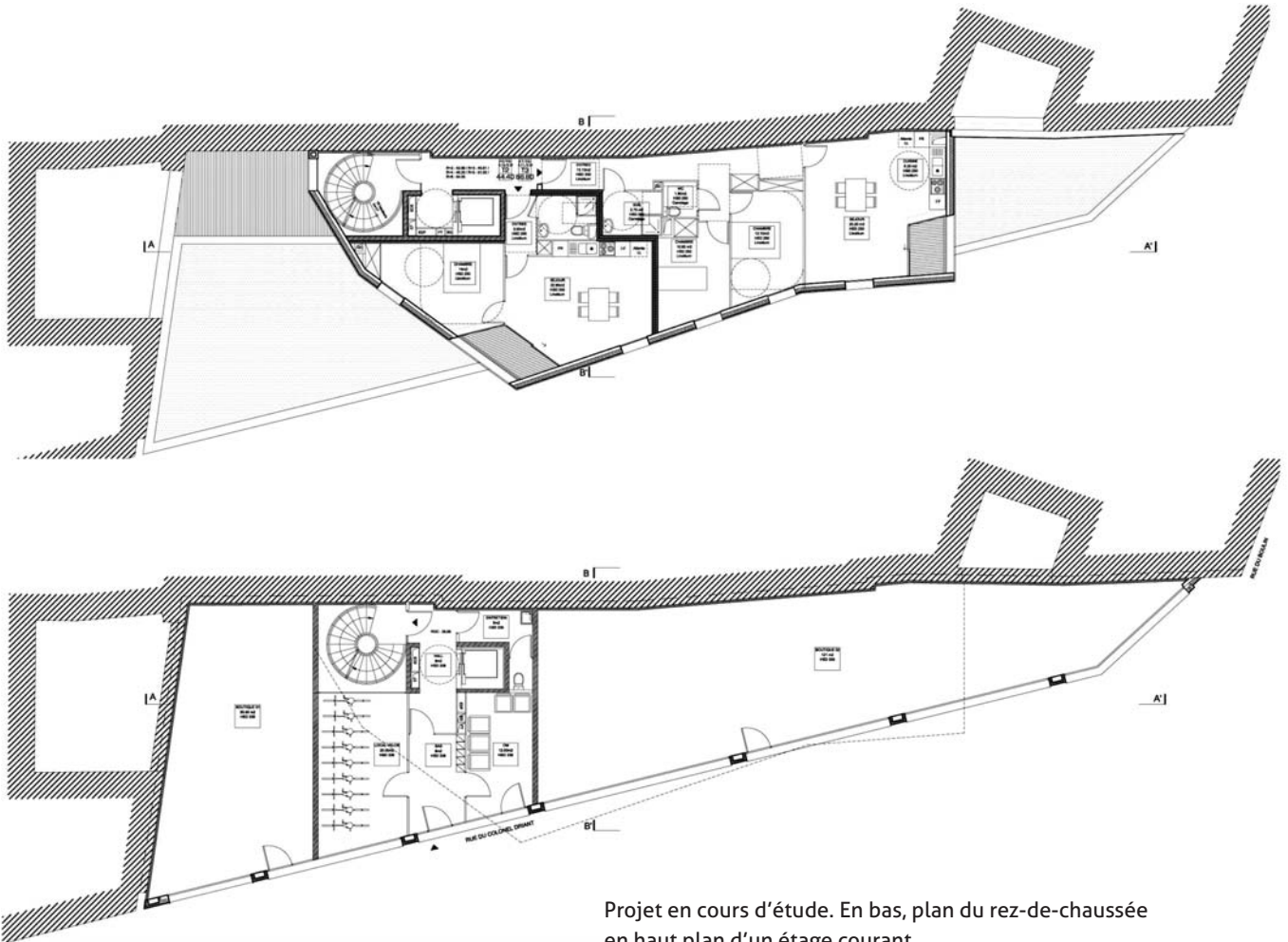
La maîtrise des surfaces dans un contexte complexe : 20 logements, rue du Colonel Driant à Paris par 3F

Catherine Baumet

L'immobilier, c'est avant tout une localisation. C'est-à-dire que la première chose c'est le terrain, et où il se situe. Ce projet très bien situé se trouve dans le 1er arrondissement de Paris, pas loin du Louvre. C'était un terrain difficile, puisque c'était un triangle dans un milieu constitué, urbain, avec ses propres contraintes, sur un délaissé de station-service. C'était un challenge. Voilà le terrain et le bâti : l'immeuble placard et les fenêtres à l'arrière. Au début, la question était : comment on pourrait faire de beaux logements à cet endroit-là. Le terrain fait 280 m², là nous avons un exemple de densité. Un COS de 3 à cet endroit-là ne pose pas de problème.



Vue de la parcelle
après démolition
de la station-service



Projet en cours d'étude. En bas, plan du rez-de-chaussée en haut plan d'un étage courant.

L'image est celle du projet retenu par le concours. Le projet a évolué ensuite. Il y a un rez-de-chaussée commercial et 20 logements. L'hypothèse de départ était de faire des petits logements. Qui dit petit logement dit rotation. Les bailleurs n'aiment pas trop la rotation parce que, pour eux, tant qu'il y a un locataire, le locataire paie, etc. D'un autre côté, le fait de faire des petits logements permet de faire plus d'heureux. C'est-à-dire que l'on insuffle le parcours résidentiel. A un moment, il faut bien quitter le logement pour aller ailleurs, et laisser la place à quelqu'un qui en a besoin. C'est assez vertueux.

Les logements sont livrés aujourd'hui. Le travail de conception s'est concentré sur les fenêtres et la qualité des prestations. Les logements bénéficient de beaucoup de lumière. La cage d'escalier est éclairée. Le cahier des charges de 3F recherche une qualité assez élevée, notamment en termes de matériaux parce que qui dit qualité de matériaux dit pérennité et, à terme, et tout le monde s'y retrouve.

Les logements sont livrés avec des rideaux. C'est une spécificité. On reconnaît généralement le logement social en regardant les fenêtres des appartements. Comme il n'y avait pas de volets, on a mis des rideaux occultants.

Les prestations

- Fondation sur pieux
- Structure en béton armé
- Murs de façade préfabriqués avec isolant thermique intérieur intégré
- Parement en béton peint
- Menuiseries extérieures en bois
- Toitures zinc et terrasse intermédiaire végétalisée
- Chauffage et eau chaude sanitaire collectifs gaz

Cette construction répond aux exigences du Plan Climat de la Ville de Paris, du label Qualitel BBC Effinergie et du label H&E option *Performance*.

Repères chronologiques

- Juin 2011 : désignation du maître d'œuvre
- Juin 2012 : signature du bail emphytéotique avec la Ville de Paris
- Décembre 2013 : obtention du permis de construire
- Janvier 2014 : démarrage des travaux
- Mai 2015 : réception des ouvrages

“ Des cahiers des charges pointus ”

3F impose des cahiers des charges pointus. C'est important et c'est pour cela que nous aimons bien faire de la maîtrise d'ouvrage, plutôt que de prendre des opérations en VEFA. Bien souvent dans les discussions avec les promoteurs, on n'arrive pas à avoir l'équivalent de nos cahiers des charges. Nous souhaitons certaines épaisseurs de cloison, des espaces de rangement, du confort et de la qualité d'usage. Dans les opérations en maîtrise d'ouvrage directe, c'est le cas systématiquement. Dans les discussions avec les promoteurs, lorsque l'on est en VEFA, on se bagarre pour obtenir un cellier à l'étage parce qu'on ne veut pas que des tas d'objets se retrouvent sur les balcons.

Il faut faire attention aux balcons, à deux égards. Le premier, c'est que faire des balcons, cela coûte de

l'argent. Il vaut voir s'il y a un véritable usage de balcon, que ce ne soit pas un lieu de stockage. L'autre point est le montant de la quittance globale.

Concernant les caves, il y a toujours un débat chez les bailleurs sociaux, notamment les gestionnaires. Les grands ensembles et le détournement de l'usage des caves, c'est un vrai sujet. Aujourd'hui, nous faisons de plus en plus des opérations qui s'intègrent bien dans l'environnement, qui ne sont pas des opérations de 200 logements. Là, c'est une opération de 20 logements, cela fonctionnera différemment.

Un traiteur s'est installé là. Il y a un traiteur au rez-de-chaussée d'un immeuble de logements aidés, c'est la mixité absolue.

On peut voir que le T2 a un petit hall qui donne sur la salle de bains. Et le T3 a un couloir, inévitable. Le T1 fait 26 m² pour 280 €. On est à Paris.

Loyers et charges

Type de logements	Nombre de logements	Surface utile moyenne	Loyer mensuel moyen hors-charges	
			PLUS ¹	PLAI ²
T1	8	26 m ²	280 €	229 €
T2	8	41 m ²	414 €	343 €
T3	3	70 m ²	550 €	-
T4	1	91 m ²	705 €	-

Coût de l'opération

Pour 855 m ² de surface utile	
Total (TTC)	4 370 €/m ² SU
<i>dont :</i>	
charge foncière (HT)	1 511 €/m ² SU
construction (HT)	2 266 €/m ² SU

1. Les 16 logements PLUS ont un loyer de base de 9,04 €/m² de surface utile, valeur janvier 2015.
2. Les 4 logements financés en PLAI - 1 T1 et 3 T2 - ont un loyer de base de 8,49€/m² de SU, valeur janvier 2015.

L'opération comprend des PLUS et des PLAI.

Voici un autre exemple, là encore très bien situé. Situé dans le Val-de-Marne, sur la commune de Fontenay-sous-Bois, à côté du RER. Il s'agit également une opération de logements avec des surfaces contenues.

Exemples de quittances mensuelles

	Type de logement	Type de financement	Surface utile	Loyer mensuel hors charges	Charges/mois	Quittance moyenne
25 logements de type PLUS (base : 7,82 €/m ² de surface utile - janvier 2012)	ST - 142	PLUS	28,90 m ²	265,88 €	122,62 €	388,50 €
5 logements de type PLAI (base : 6,96 €/m ² de surface utile - janvier 2012)	2P - 212	PLAI	45,38 m ²	327,12 €	186,75 €	513,87 €
	3P - 121	PLUS minoré	68,25 m ²	469,20 €	247,83 €	717,03 €

NOTA : Le prix au m² de surface utile est modulé avec un coefficient prenant en compte différents critères (exposition, étage, vue...)



Que peut-on faire pour favoriser l'acceptabilité sociale des petites surfaces ?

Nathalie Dutheil

Dans le sud, il y a quatre éléments qui pèsent sur cette question de l'acceptabilité des petites surfaces. Ce n'est pas la question de la cuisine ouverte. Ce que les personnes veulent à tout prix, c'est un balcon, une terrasse. Parce que c'est une habitude de vie valable aussi en T1 ou en T2. Le deuxième point, c'est l'attractivité de la résidence. Les personnes attachent de l'importance à l'extérieur, à l'environnement, aux espaces extérieurs. Troisième point, le rangement. Quatrième point, la qualité acoustique.

Qu'est-ce que Logirem a tiré de cette analyse ? D'abord, comment cumuler l'aspect-terrasse et rangement ? Avec de belles terrasses, dont les personnes vont pouvoir

profiter, en mangeant dehors. On ne peut pas toujours compter l'intégralité des terrasses dans le loyer, Et on va profiter de la terrasse pour faire un espace de rangement, sans que cela se voie. Nous allons essayer de favoriser les terrasses avec le garde-corps plein, et un espace de rangement fermé, ce qui permet aussi de travailler la façade.

“ Cumuler l'aspect-terrasse et rangement. ”

Un autre sujet : on constate que le rapport de la voiture a évolué, nous avons des personnes maintenant qui ont moins de voitures. Par contre, une recrudescence de personnes avec des deux-roues motorisés. Les personnes vont demander que les deux-roues puissent

être garés en sécurité. Nous faisons des parkings spécifiques pour les deux-roues, parfaitement fermés. Cela favorise vraiment l'attractivité du logement et d'une petite surface.

Logirem envisage aussi de négocier avec les collectivités la mise en place d'auto partage contre la diminution des stationnements.

“ Sur les petites surfaces un sujet de préoccupation est l'inconfort thermique d'été en région chaude. ”

Les petites surfaces ne peuvent pas avoir une double orientation et on ne peut pas les ventiler. Comment on assure un confort thermique d'été et à la fois une bonne surface d'éclairage ? Parfois, on est obligé d'installer une climatisation pour ces petites surfaces.

Pour avancer dans ces réflexions, on s'appuie sur ce qui se fait en résidence dédiée. Par exemple, une manière de bien favoriser l'acceptabilité des petites surfaces, c'est que la cuisine et la salle de bains soient bien conçues et totalement équipées, sans conséquence sur le loyer. Les bailleurs qui ont conduit des expériences dans ce sens ont constaté que les T1 et T2 sont largement sollicités.

Un autre point ; on s'aperçoit que tout le monde veut vivre connecté. Nous commençons à livrer des immeubles avec la connexion Internet à l'intérieur des appartements. Ce qui peut favoriser l'aménagement, sans avoir des câbles apparents. Cela peut peser aussi sur

les abonnements, avec une masse de connexions assez importante pour pouvoir négocier des choses intéressantes pour nos clients.

Toujours pour améliorer l'attractivité des petits logements, à Bastia, nous avons fait une laverie commune et une pièce permettant de recevoir les amis et la famille. A d'autres endroits, selon la cible de clientèle, on peut mettre un équipement propre à la résidence. Pour une population de jeunes, pourquoi pas une petite salle de sport, avec des systèmes de partenariat avec des associations. Il faut considérer le logement au-delà des aspects de conception de la cellule en elle-même, et réfléchir à ce qui le rend attractif. Et ce qui va favoriser une qualité de vie à laquelle les personnes sont vraiment attachées.

Hélène Delmotte

Quelques réactions. Les rangements et les annexes constituent un sujet de discussion très fréquent dans le cadre de la programmation, en amont des agréments. En VEFA, ce n'est pas toujours évident non plus, même si on essaie de discuter du sujet avec les promoteurs, de leur demander des déclinaisons particulières.

Sur les très petites surfaces, la question sera celle de l'occupation sociale réelle des logements. Je ne suis pas encore complètement convaincue. L'avenir dira comment cela fonctionne.

La modularité est quelque chose d'intéressant sur lequel il faut se pencher. Nous avons des structures familiales qui évoluent quasiment au jour le jour. Comment l'on peut faire évoluer les logements aussi, pour répondre aux besoins spécifiques ?

Laurence Fieschi-Mège

Il faudrait démultiplier les enquêtes de satisfaction, cela éclaire beaucoup. Les besoins de Marseille ne sont pas forcément les mêmes que ceux de Marne-la-Vallée. Nous parlons depuis longtemps de la modularité des logements, et là il y a eu un exemple concret. Pour répondre à ces questions d'évolution des besoins des ménages, régulièrement en décalage avec la production, c'est une solution qui paraît intéressante.

Gilles Gal

Concernant les rangements, dans l'Eure, il faut être plus mesuré, parce qu'il y a aussi des habitudes de vie. Certains arrivent avec leurs meubles, et ne sont pas contents lorsqu'il existe des rangements préexistants.

Il est légitime de vouloir produire des logements de grande taille. Se pose tout de même la question de la ressource. Le part des fonds propres des organismes dans le financement des opérations ne cesse d'augmenter. Cela veut dire que les locataires du parc social, au travers de leurs loyers, assurent une part croissante du financement de l'offre nouvelle. Jusqu'où veut-on aller sur le financement du parc social par ses locataires ?

“ Le plus important est de loger les locataires avec des quittances qu'ils vont pouvoir payer. ”

Pour moi, le plus important est de loger les locataires qui sont dans ces déciles inférieurs, dans des plus petits logements si nécessaire, avec des quittances qu'ils vont

pouvoir payer, en évitant au maximum que se développent des impayés. Après, les impayés vont être répartis sur l'ensemble des locataires du parc social.

Mais attention, il n'y a pas la volonté de dire que l'on veut systématiquement loger les plus pauvres dans des petites surfaces. Nous voulons simplement loger les plus pauvres, c'est cela l'enjeu aujourd'hui. Nous avons un système qui est réglementé en aval et pas en amont. Quand on construit, on fait appel à la concurrence. Par contre quand on loue, on loue à un prix réglementé. Il n'y a pas des systèmes qui fonctionnent comme cela dans la durée, sans subventions publiques, or celles-ci disparaissent

Je préfère proposer une fois demie plus de logements, et ne pas dépenser 30 000 € de fonds propres au logement. Pouvoir loger le double de ménages, plutôt que de loger la moitié dans des logements plus grands.

L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT

14, rue Lord Byron • 75384 Paris Cedex 08

Tél. : 01 40 75 78 00 • Fax : 01 40 75 79 83

www.union-habitat.org



L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT

Les Hlm, habiter mieux, bien vivre ensemble

