

**ENSA Paris Belleville**

**HMO 2021**

**Maitrise d'ouvrage en logement social**

**Solène LIN LE SERGENT**  
**Architecte DPLG**



# INTRODUCTION

Garant d'une politique de mixité, le logement social s'est largement développé et représente 19% du parc total de logements en France.

En 2018, les logements sociaux neufs ou acquis-améliorés (réhabilités) représentent 77000 logements. La moyenne depuis 2011 est de 80000 logements chaque année.

Le logement social fait l'objet de toute l'attention du législateur : succession des lois (lois Alur, Égalité et citoyenneté, Elan...) en réponse aux volontés politiques de mixité sociale et d'intégration

Il bénéficie de ressources de financement et de règles d'attribution des logements spécifiques.



# PLAN D'INTERVENTION

- **Historique du logement social**
- **Les organismes**
- **Zoom sur la Loi Elan**
- **La Maitrise d'ouvrage sociale**
- **Financement et budget d'opération**



# HISTORIQUE

- **1894-1910 : 1<sup>er</sup> jalon – les Habitations Bon marché (HBM)**

premier bilan très modeste avec 3000 logements à bon marché construits de 1895 à 1903, par 109 sociétés

- **1910-1914 : Naissance du droit au logement**

le logement locatif social devient une nouvelle conquête sociale

- **1920-1939 : Le logement social devient une politique publique**

La loi Loucheur du 13 juillet 1928 consacre l'intervention de l'État en matière de logement . A la veille de la première guerre mondiale, le cadre législatif est en place. Les expériences se sont multipliées et l'ensemble de la production de logement HBM atteint près de 40.000 logements.



# HISTORIQUE

## ▪ 1945-1954 : Un pays en reconstruction

A la sortie de la guerre, 45% des logements sont surpeuplés et 10% de la population vit dans des locaux totalement insalubres. Le confort est plus que rudimentaire : 90% de la population n'a ni baignoire ni douche, 80% pas de WC intérieurs et 48% pas d'eau courante.

Dans la période :

- création de l'allocation logement,
- Création du Fonds National pour l'Amélioration de l'Habitat,
- les HBM deviennent les Habitations à loyer modéré (Hlm),
- obligation aux entreprises de plus de 10 salariés du versement de 1% de la masse salariale pour la participation à l'effort de construction.

## ▪ 1954-1965 : de l'Appel de l'Abbé Pierre aux ZUP

A la fin des années 1950, la période de la "reconstruction" s'achève, celle de la "construction" commence. Des programmes quinquennaux sont mis en œuvre pour les Hlm. L'État lance une série de concours pour construire plus vite et moins cher.

En moins de 15 ans, 220 ZUP offrant 2,2 millions de logements sont réalisées.



# HISTORIQUE

- **1965-1975 : les « années glorieuses » de la production de masse**

=> Le nombre moyen de logements mises en chantier est passé de 100 à 1000 par opérations. En 1973, la construction culmine à 556 000 logements. La maison individuelle se développe de façon spectaculaire.

- **1975-1995 : le logement au cœur de la politique de la ville**

1977 : réforme en profondeur du système avec la publication du "Livre blanc Hlm » avec création de l'aide personnalisée au logement (APL) du prêt locatif aidé (PLA) et du prêt aidé à l'accession à la propriété (PAP).

La loi d'orientation pour la Ville du 13 juillet 1991 fait obligation aux communes situées dans des agglomérations de plus de 200 000 habitants de disposer de 20% de logements sociaux sur leur territoire.

- **Depuis 2000 : Face à la crise, renouvellement urbain et Droit au Logement**

La loi Borloo de 2003, d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine définit les modalités d'intervention de l'État dans les Zones urbaines sensibles (ZUS) et crée l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU).

La loi sur le droit au logement opposable (DALO) de 2007 vient conforter le rôle du logement social dans l'accueil des personnes défavorisées.



# ORGANISMES

Le parc HLM compte environ 5,5 million de logements ordinaires, dont 84% appartiennent à des organismes HLM.

- Les 16% restants sont gérés par des EPL, l'Etat, les collectivités territoriales et établissements publics, et d'autres opérateurs agréés.
- 600000 logements privés permettent une offre de loyers modérés dans le cadre de divers dispositifs (Pinel...)

Les organismes Hlm peuvent être classés en deux catégories selon leur statut juridique :

- établissements publics, **les OPH (Offices Publics de l'Habitat)**
- sociétés de droit privé, **les ESH (Entreprises Sociales de l'Habitat)**

Quel que soit leur statut, ils sont soumis à un ensemble de règles communes, rassemblées dans le **Code de la construction et de l'habitation (CCH)**, relatives à leur statut, leurs compétences et obligations, aux rapports avec leurs locataires et au contrôle de l'administration sur leur activité et leur gestion.



# ORGANISMES

## **Les Offices Publics de l'Habitat (Fédération nationale des OPH)**

Ces établissements publics locaux sont créés par décret en Conseil d'Etat sur l'initiative d'une commune, d'un regroupement de communes ou d'un département.

Ils sont rattachés à une collectivité territoriale et soumis au code des marchés publics, au contrôle de légalité et au contrôle budgétaire.

Ils construisent, gèrent et réhabilitent plus de 2 millions de logements destinés aux foyers modestes. Ils produisent également et vendent des logements en accession sociale à la propriété et réalisent des opérations d'urbanisme et d'aménagement.

- **241 organismes**
- **2,26 million de logements**
- **41 % du parc HLM**





# ORGANISMES

## Les Entreprises sociales pour l'habitat (ESH)

Les Sociétés anonymes d'Hlm sont responsables devant leurs actionnaires. Limitées dans la rémunération de ces derniers, elles doivent réinvestir leurs bénéfices. Collectivités territoriales et locataires sont représentés dans leur conseil d'administration.

Ils sont rattachés à une collectivité territoriale et soumis au règles de la commande publique.

Les ESH gèrent près de la moitié du parc locatif social et interviennent tant en locatif qu'en accession.

- **209 organismes**
- **2,26 million de logements**
- **41 % du parc HLM**



# ORGANISMES

## **Les Coop'Hlm (Fédération nationale des Sociétés coopératives d'Hlm)**

Les Sociétés anonymes coopératives d'Hlm, sociétés à capital variable fondées sur la démocratie et la transparence, ont développé et modernisé l'accès social à la propriété.

Elle proposent un parcours d'accès sécurisé, et développent une activité de construction et de gestion locative.

- **162 Coop'HLM**
- **86000 logements locatifs - 2% du parc HLM**
- **Production annuelle 2019 : 7 928 logements (mises en chantier)**



# ORGANISMES

## Création d'un agroquartier sur l'emprise de la Plaine Montjean à Rungis(94)

250 logements dont 35% de logements sociaux, 500 m2 de commerces, 1 équipement public, des jardins partagés et un projet agricole basé sur la permaculture.

Aménageur : EPA ORSA / GPA

Architecte urbaniste coordonnateur et  
MOE des espaces publics : Claire Schorter /  
Atelier Jours / Morel associés

Logements sociaux / Valophis

Accession : Groupement Nacarat /  
Quadral Promotion / Urbancoop



# ORGANISMES

## Agroquartier Plaine Montjean à Rungis(94)

### **Accession sociale à la propriété**

MOA : URBANCOOP

Architecte : MGAU

BET : Mizrahi

55 logements collectifs dont  
38 logements PSLA et  
17 logements accession libre.

Performance :

Labellisation E3C2

biosourcé niveau 2

NF Habitat HQE 8\*



# ORGANISMES

## Agroquartier Plaine Montjean à Rungis(94)

### **Accession sociale à la propriété**

MOA : URBANCOOP

Architecte : MGAU

BET : Mizrahi

55 logements collectifs dont  
38 logements PSLA et  
17 logements accession libre.

Performance :

Labellisation E3C2

biosourcé niveau 2

NF Habitat HQE 8\*



# LA LOI ELAN

La **loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite Loi Elan**, a été publiée au JO du 24 novembre 2018.

La loi Elan s'inscrit dans un contexte exceptionnel de mise sous tension du secteur du logement social, depuis la loi de finances 2018 (politique de diminution des dépenses publiques, notamment des aides au logement).

L'ambition du gouvernement vise plusieurs objectifs qui ont structuré le texte en 3 parties :

- **Construire plus, mieux et moins cher**
- **Répondre aux besoins de chacun et favoriser la mixité sociale**
- **Améliorer le cadre de vie**

Cette structuration du texte a nécessité de constituer une Partie II pour prendre en compte les enjeux lourds de l'évolution du secteur du logement social.



# LA LOI ELAN

## **Construire plus, mieux et moins cher :**

- Allègement de l'urbanisme pour la production neuve
- Mesures en faveur des centres villes, avec encouragement des opérations sur l'ancien
- Mobilisation facilitée du foncier public
- Allègement de l'exercice de la maîtrise d'ouvrage sociale en matière de recours à la maîtrise d'œuvre et aux marchés de conception-réalisation
- Redéfinition de la notion d'accessibilité



# LA LOI ELAN

3 leviers d'action pour la production de logements dans la loi ELAN

- **Dynamiser les opérations d'aménagement :**

- Création du projet partenarial d'aménagement (PPA)
- Création de la Grande Opération d'Urbanisme (GOU)
- Création de l'ORT – échelle locale
- Leviers d'action ciblés pour la revitalisation des centres-villes – champs d'intervention étendu de l'ORT
- Simplification (limitée) pour la procédure de ZAC

- **Libérer le foncier :**

- Mécanisme de décote et de libération du foncier public
- Prémption : aménagement du mode d'acquisition des biens – extension du droit de prémption pour les organismes HLM

- **Simplifier l'acte de construire :**

- Planification urbaine
- Simplification (limitée) en matière d'autorisation d'urbanisme
- Ajustements en matière de procédure de lotissements
- Transformation de bureaux en logements / occupation temporaire de locaux vacants
- Création IMH / sécurisation IGH





# LA LOI ELAN

## **L'évolution du secteur du logement social :**

- modifie l'article L.423-1 du CCH qui permet à l'Etat de dissoudre un organisme d'HLM qui gère moins de 1500 logements, qui n'aurait pas construit au moins 500 logements sur 10 ans et qui « ne contribue pas suffisamment aux missions et objectifs d'intérêt général »
- fixe un seuil de patrimoine de 12000 logements en deçà duquel un bailleur social (hors outre-mer) devra, au 1er janvier 2021 (2023 pour les OPH), justifier de son appartenance à un « groupe d'organismes de logement social » d'une taille minimale de 12 000 logements
- prévoit des modalités de regroupement variées, laissant à chaque organisme le choix et les modalités de cette consolidation, en reconnaissant 2 type de groupes d'organismes de logement social :
  - soit en formant un ensemble de sociétés comportant majoritairement des organismes Hlm ou Sem de logements sociaux, lorsque l'un d'entre eux ou une autre société contrôle directement ou indirectement les autres, seul ou conjointement
  - soit en formant un ensemble constitué d'une "société de coordination" (SC)
  - reconnaît la spécificité des Coop'HLM qui exercent uniquement ou à titre principal une activité de maîtrise d'ouvrage en accession sociale à la propriété en ne les obligeant pas systématiquement à se regrouper au sein de groupes de logement social dont l'objet est principalement axé sur la construction et la gestion locative, avec un plafond adapté de production locative maximum de 100 logements réalisés ou acquis par an (600 sur 6 ans).



# LA LOI ELAN

## **L'article 83 sur les compétences :**

1/ introduit deux nouvelles catégories d'organismes d'Hlm :

- ✓ les sociétés de coordination (SC)
- ✓ les sociétés de vente HLM, dont l'unique objet est d'acquérir des biens immobiliers appartenant à des organismes d'Hlm en vue de la vente de ces biens, ceux-ci continuant à être gérés le temps de leur vente par lesdits organismes d'Hlm

2/ augmente significativement le champ de compétences des OLS

- ✓ construire, acquérir, vendre ou donner en location des équipements locaux d'intérêt général ou des locaux à usage commercial ou professionnel, gérer des immeubles abritant des équipements locaux d'intérêt général et des locaux à usage commercial ou professionnel ;
- ✓ réaliser pour le compte des collectivités territoriales ou leurs groupements des études d'ingénierie urbaine
- ✓ fournir des services d'animation sociale, de veille, d'aide aux démarches et d'accompagnement aux personnes âgées ou en situation de handicap locataires ou occupants d'un logement social, répondant à des besoins non ou partiellement satisfaits
- ✓ réaliser une opération de restructuration urbaine ou de revitalisation de centre-ville
- ✓ effectuer des prestations de services pour le compte d'un autre organisme d'Hlm indépendamment de sa compétence géographique



# LA LOI ELAN

*Dispositions ayant un impact sur la maîtrise d'oeuvre :*

## **1/ La Loi élan étend les cas d'exclusion à la loi MOP**

Elle exclut les organismes HLM du champ d'application du titre II de la loi MOP, qui définit avec précision les missions qui doivent être confiées à l'architecte.

**=> Les organismes HLM sont libres de définir et de confier les missions qu'ils souhaitent aux maîtres d'œuvre.**

Elle aligne le champ d'application matérielle de loi MOP des OPH sur celui des organismes HLM

=> Les OPH sont soumis à la loi MOP uniquement lorsqu'ils réalisent des logements aidés : PLAI – PLUS – PLS



# LA LOI ELAN

*Dispositions ayant un impact sur la maîtrise d'œuvre :*

## **2/ Dispositions modifiant les règles des marchés publics :**

- Suppression de l'obligation d'organiser un concours pour choisir un maître d'œuvre
- Pérennisation du recours à la conception-réalisation, sans conditions de réalisation de logements locatifs aidés par l'Etat
- Alignement des règles relatives à la CAO des OPH sur celles des organismes privés HLM



# LA LOI ELAN

*Dispositions ayant un impact sur la maîtrise d'oeuvre :*

## **3/ Dispositions relatives à la simplification de l'acte de construire :**

- **Assouplissement des règles relatives à l'accessibilité des bâtiments :**
  - Introduction de la possibilité de construire des logements évolutifs ou réversibles, accessibles en grande partie et pouvant être rendus totalement accessibles, sur demandes, par des travaux assez simples. Un décret doit définir les notions de « logement évolutif » et de « travaux simples »
  - Limitation à 20% des logements d'un immeuble (et au moins 1 logement), de l'obligation d'accessibilité PMR. Pour les 80% restants, exigence d'accessibilité pour l'accès au logement, au salon et au WC.
- Encouragement de la conception et la réalisation de bâtiments préfabriqués, pour accélérer l'acte de bâtir, répondre au besoin d'accroissement de l'offre de logement, jouer un rôle d'entraînement sur l'innovation.



# LA LOI ELAN

*Dispositions ayant un impact sur la maîtrise d'oeuvre :*

## **3/ Dispositions relatives à la simplification de l'acte de construire :**

### **Concernant les autorisations d'urbanisme**

- Avis « simple » et non plus « conforme » des Architectes des Bâtiments de France pour les projets de résorption de l'habitat insalubre
- Instruction des permis facilité et dématérialisation des dépôts de demandes prévu pour 2022 pour les communes de plus de 3500 habitants. Les collectivités pourront déléguer l'instruction des autorisations et déclarations à des prestataires privés, sans surcoût pour les demandeurs.
- Lutte contre les recours abusifs, avec alourdissement des pénalités et réduction du délai de jugement à 10 mois en zones tendues.
- Suppression des obligations de stationnement pour les réhabilitations de logements existants en zone tendues sans création de surface de plancher
- Contrôle de la conformité de la construction au droit de l'urbanisme étendu à 6 ans



# LA LOI ELAN

## **Dispositions ayant un impact sur la maîtrise d'oeuvre :**

3/ Dispositions relatives à la simplification de l'acte de construire :

### **Concernant la transformation des bureaux en logements**

- Instauration d'un bonus de constructibilité de 30% du volume constructible, afin de compenser les surcoûts liés au changement de destination
- Création de l'Immeuble de Moyenne Hauteur (IMH) : entre 28 et 50m, pour harmoniser les réglementations incendie existantes :
  - En bureaux, IGH dès 28m
  - En logements, IGH à partir de 50m



# LA LOI ELAN

*Dispositions ayant un impact sur la maîtrise d'oeuvre :*

## **4/ Dispositions relatives à la réglementation énergétique et environnementales:**

- Fixation d'un calendrier progressif de réduction de la consommation énergétique des bâtiments tertiaires de 60% à l'horizon 2050
- Renforcement des obligations des organismes HLM notamment pour :
  - la prise en compte des performances environnementales du bâtiment tout au long de son cycle de vie, de la qualité sanitaire et du confort d'usage du logement
  - La tenue d'un carnet numérique d'information, d'entretien et de suivi du logement, obligatoire pour toute construction neuve (PC après le 1<sup>er</sup> janvier 2020) ou mutation d'existant (à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025)
  - la politique d'aide au logement désormais élargie à la rénovation énergétique des bâtiments
- Clarification de la notion et du régime juridique des colonnes montantes électriques





# LA MAITRISE D'OUVRAGE

## **L'habitat social, source d'innovation et d'inspiration ?**

L'histoire de l'architecture et l'acte de construire au XX<sup>e</sup> siècle ont été les témoins de cette innovation

Mais des questions de moyens, de volonté, de temps fragilisent la mise en œuvre de ces principes

L'exigence de qualité pour la pérennité des ouvrages passe par un investissement à tous les niveaux.

3 aspects :

- La construction neuve
- L'acquisition amélioration
- La réhabilitation du patrimoine



# LA MAITRISE D'OUVRAGE

## **Le rôle du bailleur dans l'évolution des pratiques**

- La particularité de la gestion locative et du retour d'expérience
- L'identification de l'évolution des besoins pour développer une offre adaptée aux demandes : personnes dépendantes, logements étudiants, précarité...
- La réponse au développement d'une offre nouvelle de logement, permettant la mobilité dans le parc et le parcours résidentiel
- La nécessité de construire ou rénover un habitat performant énergétiquement, pour obtenir des financements



# LA MAITRISE D'OUVRAGE

## **Davantage de souplesse pour la maîtrise d'ouvrage**

Les travaux menés dans le cadre de la loi Elan ont permis à l'Union sociale pour l'habitat de faire avancer son plan d'action en faveur du renforcement de la maîtrise d'ouvrage directe.

- les organismes Hlm ne sont plus obligés de se soumettre au titre II de la loi relative à la maîtrise d'ouvrage publique et à ses rapports avec la maîtrise d'œuvre privée, dite loi MOP
- les concours d'architecture ne sont plus obligatoires
- la conception-réalisation, jusqu'ici dérogatoire, est pérennisée.



# LA MAITRISE D'OUVRAGE

## **Procédures de passation des marchés pour les logements sociaux :**

Pour appliquer les principes fondamentaux de la commande publique (liberté d'accès à la commande, égalité de traitement des candidats et transparence des procédures), les textes européens et nationaux imposent des conditions de mise en concurrence et d'information des candidats croissantes en fonction de l'objet et du montant de l'achat.

### Procédure négociée sans publicité ni mise en concurrence :

- Montant inférieur à 40.000 HT pour un marché de travaux, fournitures ou services
- En cas d'urgence et de circonstances imprévisibles ne permettant pas de respecter les délais
- Aucune candidature recevable n'a été proposée dans les délais
- La demande ne peut être fournie que par une seule entreprise
- La mise en concurrence est impossible ou inutile du fait du faible degré de concurrence dans le secteur considéré (si le besoin est inférieur aux seuils européens)
- L'achat concerne des produits fabriqués à des fins de recherche, d'expérimentation, d'étude ou de développement

Marché à procédure adaptée pour un achat dont la valeur estimée est inférieure aux seuils de procédure formalisée, c'est-à-dire :

Marchés de fournitures & services : 214.000€ HT

Marchés de travaux : 5.350.000€ HT



# LA MAITRISE D'OUVRAGE

## **Procédures de passation des marchés pour les logements sociaux :**

Pour les marchés par lot c'est la valeur estimée cumulée de tous les lots qui est prise en compte.

2 exceptions permettent de passer certains lots en procédure adaptée même si la valeur globale est supérieure aux seuils :

- La valeur estimée de chaque lot concerné est inférieure à 80 000 € HT pour les fournitures et les services ou à 1 million € HT pour des travaux
- Le montant cumulé de ces petits lots ne dépasse pas 20 % de la valeur de tous les lots.

Seuil intermédiaire dans les marchés à procédure adaptée : 90 000 € HT, n'influe que sur la publicité et non sur le type de procédure.

En dessous de ce seuil, l'acheteur est libre en ce qui concerne les critères de publicité. Au-delà de ce seuil, la réglementation exige un avis de marché.

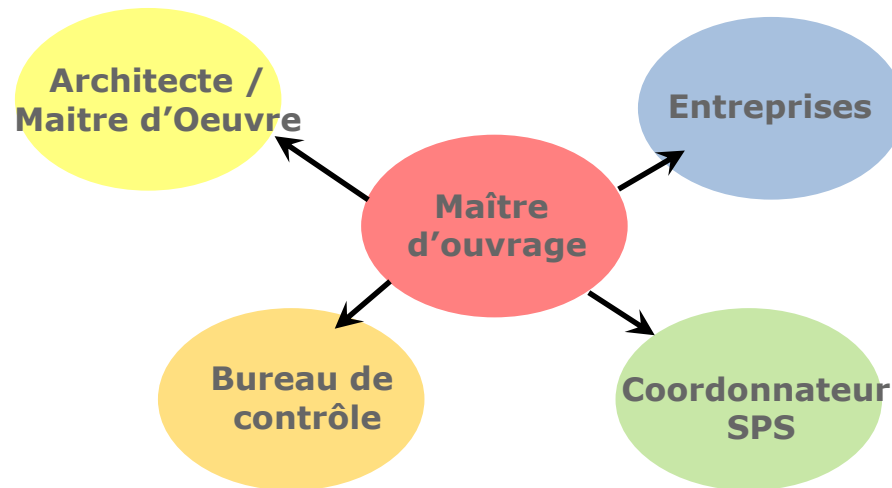
Pour tout achat dont la valeur est égale ou supérieure à 40 000 € HT, un contrat écrit doit être conclu.



# LA MAITRISE D'OUVRAGE

**La maitrise d'ouvrage directe**

**Intervenants principaux : relation contractuelle avec le MOA**



**Facultatifs :**

AMO (Assistance Maitrise d'Ouvrage)

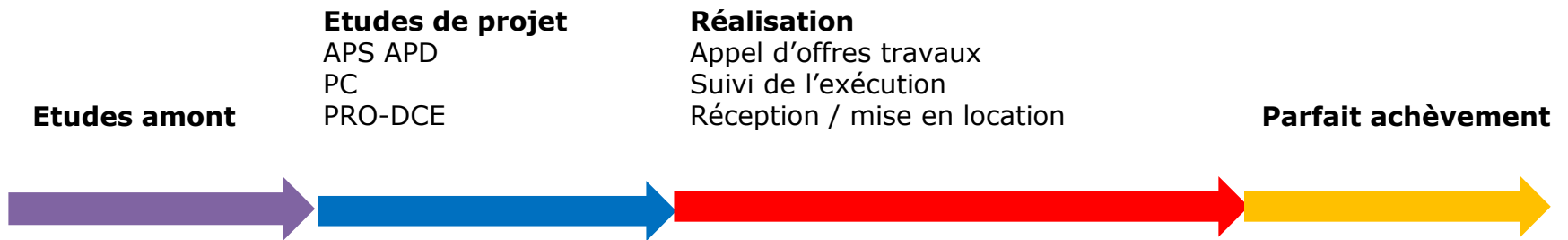
OPC



# LA MAITRISE D'OUVRAGE

## La maîtrise d'ouvrage directe

Déroulé d'une opération immobilière



Durée : 3 à 7 ans



# LA MAITRISE D'OUVRAGE

## La maîtrise d'ouvrage directe

### Etudes amont



- Analyse de sites, audit visuels et sur pièces, constitution du dossier de site
- Vérification de la constructibilité
- Bilans simplifiés d'opérations
- Mise en place du programme d'opération
- Validation du dossier en instance décisionnelle
- Levée des risques liés au terrain : lancement des études géotechniques et environnementales
- Mise au point des promesses de ventes, négociations et suivi des conditions suspensives
- Désignation des architectes par AO ou concours : mise au point des pièces, analyses...





# LA MAITRISE D'OUVRAGE

## La maitrise d'ouvrage directe

### Etudes de projet

AVP

PC

PRO-DCE



- consultation, négociation, mise en place et suivi des contrats des intervenants (SPS, CT...)
- animation et pilotage des études de projets : réunions d'avancement, validations
- vérification de la conformité des projets aux cahiers des charges et aux règles d'urbanisme
- vérification et suivi des autorisations administratives (PC)
- mise en place et suivi de la démarche environnementale (certifications)
- élaboration des dossiers de demande de financement et d'agrément des logements sociaux



# LA MAITRISE D'OUVRAGE

## La maîtrise d'ouvrage directe

### Réalisation

Appel d'offres travaux

Suivi de l'exécution

Réception / livraison



- Pilotage de la constitution des DCE
- gestion des consultations d'entreprises, analyses des dossiers
- préparation des marchés, OS et suivi des agréments des sous-traitants
- gestion des délais et du budget contractuels, suivi des situations de travaux
- Suivi et gestion des modifications de prestations (avenants, TS, TMA)
- Organisation des logements techniques et témoins
- Suivi des OPR, suivi de la levée des réserves, des OPR à la réception des travaux
- Organisation de la livraison



# LA MAITRISE D'OUVRAGE

## La maîtrise d'ouvrage directe :

### Parfait achèvement



- Suivi des levées de réserves dans le cadre de la GPA
- Vérification de la conformité aux autorisations d'urbanisme
- Validation des DGD des entreprises
- Mise en place des garanties en cas de sinistre



# LA MAITRISE D'OUVRAGE

## La maitrise d'ouvrage directe :

### Les contraintes

- Complexité des montages d'opération : opérations mixtes, multiprogrammes (différents financements, pieds d'immeubles commerces et/ou équipement public...)
- Multiplication des financements et des réglementations
- Mobilisation des ressources financières des organismes : fonds propres 10 à 50% par opération selon le bilan d'opération
- Empilement des réglementations: normes, labels, diagnostics, procédures, dérogations, contreparties, surcoûts
- Maîtrise des charges locatives pour une quittance de loyer maîtrisée (énergies, nettoyage, fiscalités...)



# LA MAITRISE D'OUVRAGE

## La maîtrise d'ouvrage directe :

### Les risques

#### ➤ Risques sur les délais :

- recours sur Permis de Construire
- appel d'offres infructueux
- défaillance d'entreprise(s)

#### ➤ Risques financiers

- révisions et actualisations des prix quand dérapage du calendrier
- surcoûts architecturaux, dépassements de l'estimation prévisionnelle définitive MOE,
- défaillance d'entreprise(s)

#### ➤ Changement de politique : abandon de l'opération



# LA MAITRISE D'OUVRAGE

## **La maîtrise d'ouvrage directe :**

### La communication autour des opérations

Une opération de logement social implique un nombre importants d'acteurs internes et externes et nécessite la mise en place d'actions de communication tout au long du déroulé de l'opération :

En interne :

- ✓ Services de gestion locative
- ✓ Service de gestion de patrimoine / maintenance
- ✓ Services financiers

En externe - validation politique du projet :

- ✓ Elus
- ✓ Associations / amicales
- ✓ Riverains



# LA MAITRISE D'OUVRAGE

## La conception-réalisation

Un marché de conception-réalisation est un marché de travaux qui permet au maître d'ouvrage de confier simultanément la conception (études) et la réalisation (exécution des travaux) d'un ouvrage à un groupement d'opérateurs économiques

Les marchés de conception-réalisation constituent une exception à l'organisation tripartite maître d'ouvrage / maître d'œuvre / entreprises, posée par la loi MOP.

En pratique, cela s'organise en 2 phases :

- la conception des ouvrages, par la maîtrise d'œuvre
- la réalisation des ouvrages, par l'entreprise.

Les relations entre les parties, ainsi que l'organisation des deux phases sont régies par le marché.

Un engagement contractuel sur un niveau d'amélioration de l'efficacité énergétique ou des motifs d'ordre technique peuvent rendre nécessaire l'association de l'entreprise aux études de l'ouvrage.



# LA MAITRISE D'OUVRAGE

## La VEFA (vente en état futur d'achèvement) HLM, un fort succès

Pour les organismes HLM, il s'agit d'acheter sur plan et en bloc des logements à des promoteurs immobiliers, au lieu d'en assurer eux-mêmes la maîtrise d'ouvrage. Ces logements une fois acquis deviennent des logements locatifs sociaux, financés en [PLAI](#), [PLUS](#) ou [PLS](#).

Cette procédure permet aux organismes HLM de s'exonérer des dispositions relatives aux marchés publics.

Depuis la crise de 2008 et le plan de relance qui permettait aux promoteurs de vendre leurs fins de programmes à des organismes de logement social, les organismes HLM ne détiennent plus le monopole de la construction de logements sociaux en France.

En 2019, pour la troisième année consécutive, la part des logements achetés en VEFA à des promoteurs privés a dépassé la moitié des logements locatifs sociaux agréés. Ce taux s'élève à 53,1 % en 2018, contre 3 % en 2007. En moins de 10 ans, la VEFA-HLM s'est banalisée en tant que mode de production des logements locatifs sociaux en France,

Dans certains départements, la part de la VEFA dépasse les deux tiers. C'est en particulier le cas dans tous les départements d'Île-de-France (Essonne à 82,8 %), à l'exception de Paris.





# LA MAITRISE D'OUVRAGE

## Les projets urbains

La loi d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine du 1<sup>er</sup> août 2003 « loi Borloo », décidait un programme national de rénovation urbaine, prévoyant de refonder complètement ces quartiers, la destruction de 200 000 logements, autant de reconstructions ainsi que la « résidentialisation » de 400 000 logements et 200 000 remises à niveau.

Depuis 10 ans, le **Programme National de Rénovation Urbaine (PNRU)** mobilise acteurs publics et privés, élus, services de l'Etat, partenaires sociaux, organismes HLM, habitants...

- **Objectifs** : requalifier plus de 500 quartiers partout en France et apporter une réponse à 4 millions d'habitants, en métropole et Outre-mer, là où les conditions de vie étaient particulièrement difficiles.
- **Principes** : rénover et améliorer le cadre et les conditions de vie des habitants, offrir un nouvel environnement pour travailler et des espaces pour vivre, faciliter l'accès et l'ouverture du quartier.

La loi de Programmation pour la Ville et la Cohésion urbaine promulguée le 21 février 2014 par le Président de la République a confié à l'ANRU la réalisation du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU).



# LA MAITRISE D'OUVRAGE

## Les projets urbains

### Programme National pour la Rénovation Urbaine (PNRU)

- ✓ 490 quartiers d'habitat social rénovés
- ✓ 4 millions d'habitants concernés
- ✓ 12,350 milliards d'euros de subventions ANRU (apportés par l'Etat et l'UESL - Action Logement)
- ✓ 45 milliards d'euros de travaux

### Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU)

- ✓ 200 quartiers d'intérêt national
- ✓ 250 quartiers d'intérêt régional
- ✓ 10 milliards d'euros de subventions ANRU et 40 milliards d'euros d'investissement
- ✓ 40 milliards d'euros d'investissements publics (7 milliards d'euros par Action Logement, 2 milliards d'euros par l'Union Sociale pour l'Habitat et 1 milliard d'euros par l'Etat)



# LA MAITRISE D'OUVRAGE

## Les projets urbains

La plupart des bailleurs sont engagés dans des projets de rénovation urbaine, dans le cadre de conventions dite ANRU, signés avec l'ensemble des partenaires de ces projets : ANRU, Etat, Collectivités, Bailleurs sociaux, l'association Foncière Logement...

**La réussite des opérations repose essentiellement sur une démarche partenariale** qui se traduit par des projets portés par les élus locaux, des associations d'habitants aux côtés des acteurs de terrain, les organismes HLM, les services de l'Etat...

Pour les bailleurs sociaux impliqués dans ces projets, l'enjeu consiste à :

- Effectuer une analyse du bâti et du taux d'occupation des logements (vacance)
- En lien avec les partenaires des projets, identifier les bâtiments à conserver et réhabiliter, et les bâtiments à démolir
- Assurer la démolition des bâtiments concernés
- Assurer la réhabilitation – en site occupé – des bâtiments concernés
- Mettre en œuvre la résidentialisation des bâtiments : identification et reprise des réseaux, rétablissement des limites foncières, clôture des sites, aménagement des espaces verts...
- Assurer la reconstruction de nouveaux logements, sur site ou hors site, dans le respect du 1 pour 1 (1 logement construit pour 1 logement démoli)





# LA MAITRISE D'OUVRAGE

## Les projets urbains : Sevran – quartier Rougemont

MOA : Batigère en Ile de France  
Démolition de 89 logements  
Réhabilitation en site occupé de  
220 logements  
Résidentialisation



# FINANCEMENT ET BUDGET D'OPERATION

## Le budget logement

- inscription en Lois de finances et Lois de programmation pluriannuelle des finances publiques
- Les principales aides :
  - ✓ aides à la pierre : 3 types de financements PLA-I, PLUS, PLS correspondant à des subventions spécifiques de l'Etat
  - ✓ aides fiscales : mécanisme de LASM, différé de TFPB
  - ✓ aides à la personne : Aide Personnalisée au Logement (APL)
- Evolutions : désengagement financier de l'Etat, mise en place du FNAP (fonds national des aides à la pierre, instance de définition et programmation des crédits consacrés aux aides à la pierre), baisse des APL, mise en place du RLS (réduction de loyer solidarité : mécanisme de remise sur le loyer acquitté par le locataire et baisse des APL en simultané)...



# FINANCEMENT ET BUDGET D'OPERATION

## **Attribution des logements et loyers**

Attribution des logements sous condition de respect des plafonds de ressources :

- revenus
- composition familiale (foyer fiscal)
- localisation du logement
- nature du financement

*75% de la population est éligible au logement social dont 66% avec des revenus inférieurs aux plafonds du PLUS*

Loyers plafonnés

Modulation des loyers selon coefficients et critères de l'opération (marges nationales et marges locales)



# FINANCEMENT ET BUDGET D'OPERATION

## Plafonds de ressources PLUS 2020

PLAFONDS DE RESSOURCES 2020 POUR BÉNÉFICIER D'UN LOGEMENT FINANÇÉ AVEC LE PLUS			
Composition du ménage	Paris et communes limitrophes	Île-de-France et communes limitrophes	Autres régions
1	24 006 € annuel 2000 € mensuel	24 006 € annuel 2000 € mensuel	20 870 € annuel 1739 € mensuel
2	35 877 € annuel 2990 € mensuel	35 877 € annuel 2990 € mensuel	27 870 € annuel 2322 € mensuel
3	47 031 € annuel 3919 € mensuel	43 127 € annuel 3594 € mensuel	33 516 € annuel 2793 € mensuel
4	56 152 € annuel 4679 € mensuel	51 659 € annuel 4304 € mensuel	40 462 € annuel 3372 € mensuel





# FINANCEMENT ET BUDGET D'OPERATION

## Plafonds de loyers 2020

Les plafonds de loyers sont des taux maximaux définis au niveau national. Ils sont ensuite adaptés localement en fonction des prix du marché.

Les plafonds de loyers sont en euros par mètre carré de surface habitable dite "fiscale", charges non comprises. La surface habitable "fiscale" est la surface habitable, à laquelle s'ajoute la moitié de la surface des annexes (dans la limite de 8m<sup>2</sup>).

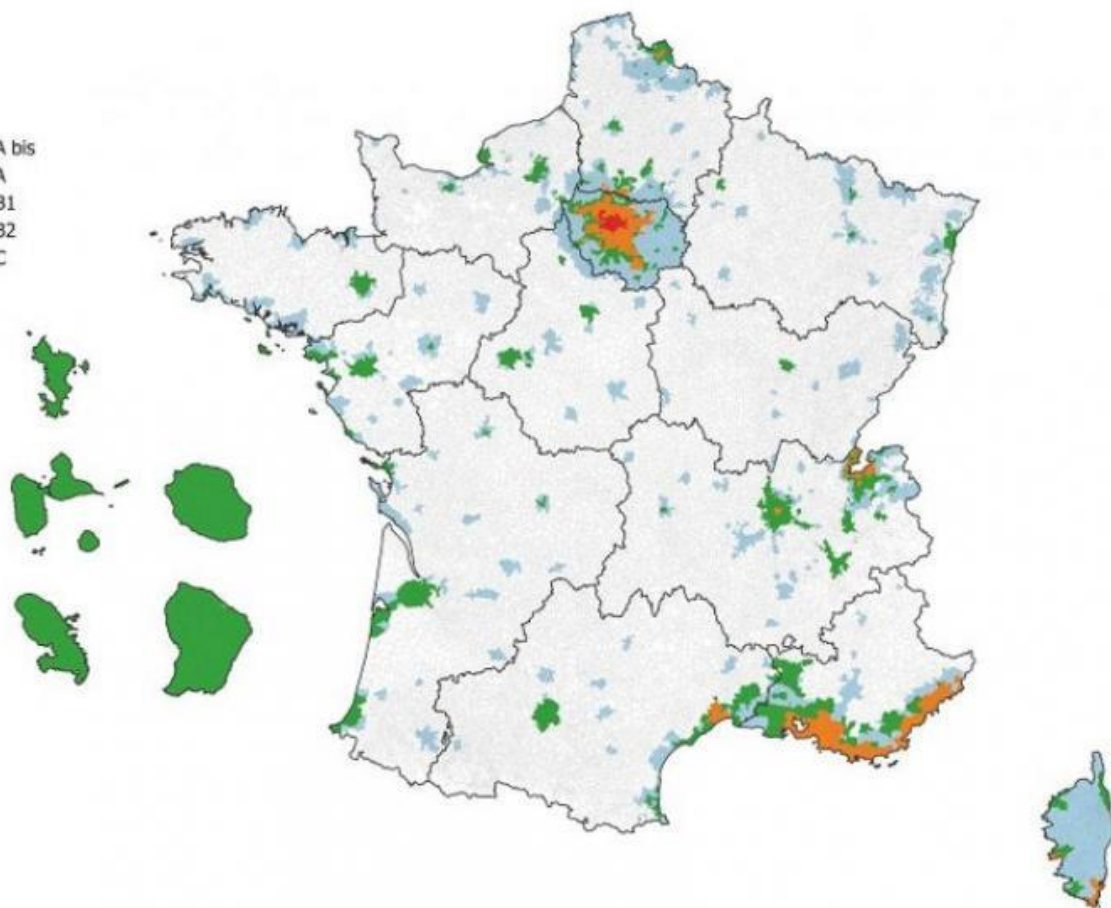
Les plafonds de loyers sont révisés chaque année.

	Zone Abis	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
Loyer "intermédiaire"	17,43	12,95	10,44	9,07	9,07
Loyer "social"	12,19	9,38	8,08	7,76	7,20
Loyer "très social"	9,49	7,30	6,29	6,02	5,5



# FINANCEMENT ET BUDGET D'OPERATION

- Zone A bis
- Zone A
- Zone B1
- Zone B2
- Zone C



# FINANCEMENT ET BUDGET D'OPERATION

## Le calcul des surfaces :

- Surfaces de plancher (SDP) : art.R 112-2 du code de l'urbanisme
- Surface habitable (SH) : article R.111-2 du code de la construction et de l'habitation
- **Surface utile (SU)**  
base de calcul subventions et loyers depuis 1996 (remplace les surfaces corrigées)  
 $SU = SH + \frac{1}{2} \text{ Surfaces Annexes}$   
Annexes : celliers, terrasses, balcons...



# FINANCEMENT ET BUDGET D'OPERATION

## **Les contingents – réservation de logements sociaux**

30 % des logements réservés Etat

- 25 % : logements gérés par la Préfecture du Département pour les familles éligibles et DALO,
- 5 % : logements pour les fonctionnaires

20 % des logements réservés Collectivité Territoriale (Communes, Communauté d'Agglomération, Département, Région)

➤ Garantie des emprunts

Reste 50 % attributions de logements théoriques de l'opération au bailleur, à répartir en fonction des financeurs



# FINANCEMENT ET BUDGET D'OPERATION

## La décomposition du prix de revient prévisionnel

- Charge foncière, cp :
  - Acquisition terrain
  - Démolitions
  - Espaces verts
  - Raccordements réseaux / VRD
  - Taxes
  
- Cout travaux, cp :
  - Cout travaux TCE
  - Aléas et actualisation
  
- Honoraires et frais, cp :
  - honoraires de maîtrise d'œuvre et ensemble des intervenants (SPS, CT, OPC...)
  - honoraires internes de gestion d'opération
  
- Frais divers, cp :
  - Assurances
  - Reprographie



# FINANCEMENT ET BUDGET D'OPERATION

Exemple d'opération : BATIGERE construction neuve de 42 logements répartis sur 2 territoires au sein de la cité jardin d'Orgemont : 38 logements à EPINAY SUR SEINE (93) et 4 logements à ARGENTEUIL (95)

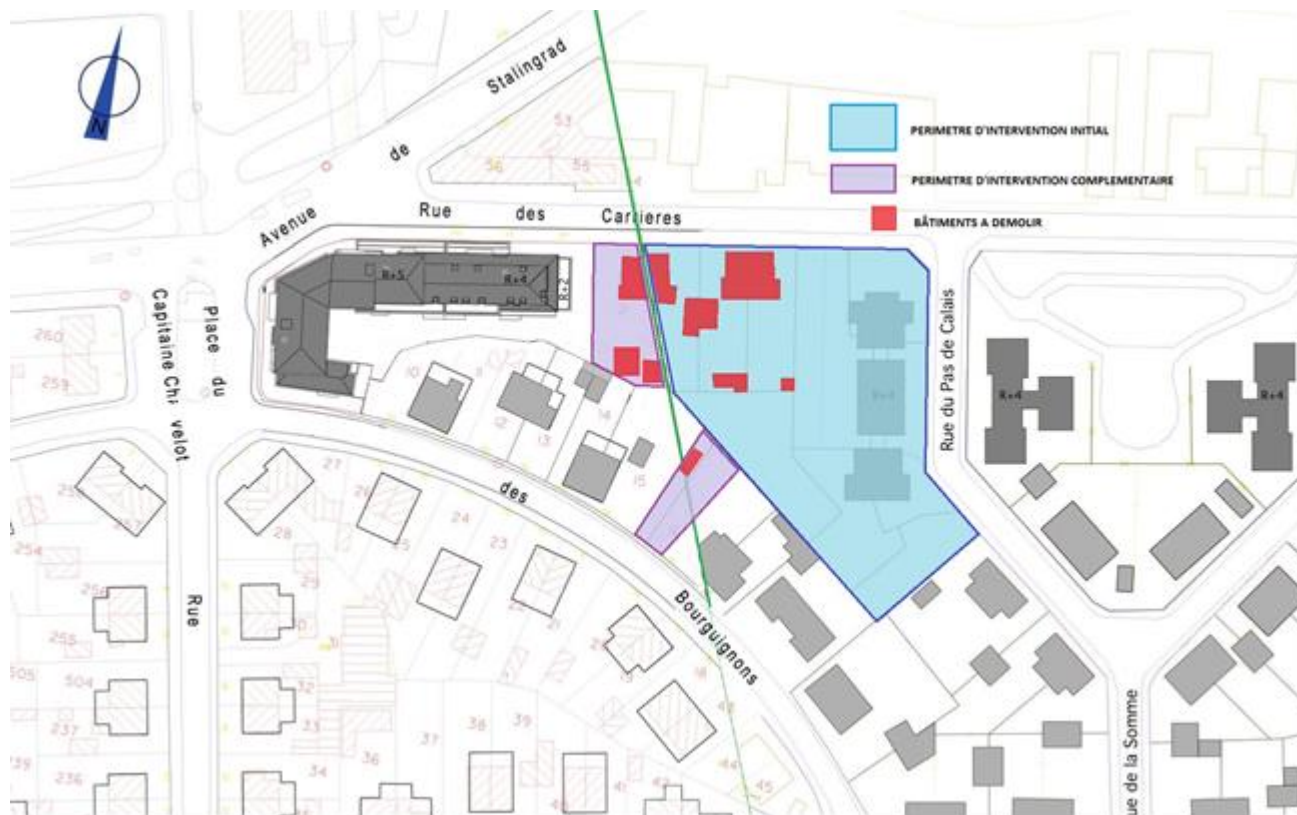


Architecte : A5A



# FINANCEMENT ET BUDGET D'OPERATION

Exemple d'opération : BATIGERE construction neuve de 42 logements répartis sur 2 territoires au sein de la cité jardin d'Orgemont : 38 logements à EPINAY SUR SEINE (93) et 4 logements à ARGENTEUIL (95)



# FINANCEMENT ET BUDGET D'OPERATION

Exemple d'opération : ERIGERE acquisition en VEFA de 80 logements à AULNAY SOUS BOIS (93) – promoteur LINKCITY



Architecte : Bruno STORAI





# FINANCEMENT ET BUDGET D'OPERATION

Exemple d'opération : BATIGERE construction neuve de 93 logements dont 28 en accession sociale et 55 locatifs intermédiaires, quartier ANRU CASANOVA - LE BLANC MESNIL (93).  
Pour le maire et ses conseillers, la revalorisation symbolique du territoire doit se faire par la proposition d'un urbanisme axé sur le paysage et sur une architecture clairement revendiquée comme « classique »



Architecte : atelier BLM

