



**PRÉFET
DE LA RÉGION
RÉUNION**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

COMITÉ D'ACCÉLÉRATION DU LOGEMENT

19 juillet 2023

PRÉAMBULE : LA PROGRAMMATION

- Réunions de programmations pluriannuelles (PPA) du logement organisées 2 fois par an (mars et octobre) dans chaque EPCI auxquelles sont conviés les bailleurs sociaux et les communes de l'EPCI.
- Elles permettent de déterminer les stades d'avancement des opérations (programmation, pré-programmation, intention) qui font l'objet d'une validation partenariale (collectivités, bailleurs et DEAL).

PRÉAMBULE : LA PROGRAMMATION

- Elles permettent d'esquisser pour l'année suivante et les 2 à 3 années à venir les opérations de logements sociaux ou aidés qui seront ou pourraient être financées par l'État.
- Une programmation pour l'année suivante est ainsi arrêtée en décembre sur la base des dossiers d'opérations validés dont les permis de construire ont été déposés en mairie avant le 30 septembre de l'année en cours.

PRÉAMBULE : LES AIDES ET FINANCEMENTS

- Subvention LBU et crédit d'impôt qui représentent ensemble pour le LLTS près de 50 % du coût de l'opération,
- Subvention FRAFU pour le financement de l'aménagement (LBU pour les LLTS/LLS et Région pour les PLS),
- TVA réduite à 2,1 % au lieu de 8,5 % (équivalent à 10 000 €/lgt),
- Exonération de TFPB sur 25 ans (équivalent à 600 €/lgt/an),

PRÉAMBULE : LES AIDES ET FINANCEMENTS

- Prêts de la Caisse des Dépôts et garanties d'emprunt des collectivités,
- Prêts ou subventions complémentaires d'Action Logement,
- Bonifications foncières de l'EPFR.

GT3 PROGRAMMATION ET FINANCEMENT

LES CONSTATS

1. Coût élevés des VEFA, incompatibles avec l'équilibre des opérations (Parfois surenchère des acquisitions foncières),
2. Augmentation des coûts après appel d'offres par rapport aux estimations Moe/Moa,
3. Opérations non équilibrées montées en LLTS et ne pouvant pas être opportunément montées en LLS ou PLS (produits ne répondant pas à la demande),

GT3 PROGRAMMATION ET FINANCEMENT

LES CONSTATS

4. Évolutions de programme à la baisse induits par la commune (écart entre possibilités de construction des PLU et demande de réduction des volumes de construction lors du PC),
5. Recours sur les PC (délais des recours incompatibles avec les délais de validité des décisions/agrément de financement),
6. Absence de décision sur la garantie d'emprunt (report de conseil en conseil).

GT3 PROGRAMMATION ET FINANCEMENT

LES PISTES DE PROPOSITION

1. Validation collective du programme par les bailleurs sociaux, les collectivités et les financeurs (produit, surface de construction, équipements, loyers) en réunion PPA et maintien de ce programme durant la phase « PROJET » comprenant la demande de PC et la passation des contrats de travaux,
2. Mise en place d'un seuil maximal de coût global d'opération au delà duquel l'opération ne sera ni financée (LLTS et LLS), ni agréée (PLS) (3 000 €/m²de SH ?),

GT3 PROGRAMMATION ET FINANCEMENT

LES PISTES DE PROPOSITION

3. Pas de programmation d'opération en VEFA, lorsque le foncier acquis par le promoteur provient à l'origine d'une collectivité,
4. Les compléments de programme opportuns (équipements publics, commerces en pieds d'immeuble, voiries sur l'opération) doivent être financés et portés sur le long terme par la collectivité, mais pas par le bailleur social,

GT3 PROGRAMMATION ET FINANCEMENT

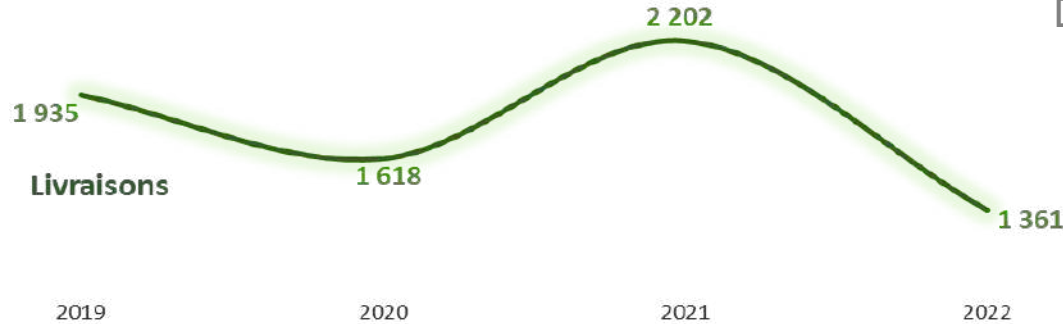
LES PISTES DE PROPOSITION

5. Développer une offre de logements correspondant aux ressources des ménages, par exemple :
 - T1 de 30 m² pour les personnes seules sans ressources,
 - Réduction de loyer lorsque le locataire n'a pas de voiture et choisit un logement sans place de stationnement.

6. Respect des règles de PLU (droits, capacité, hauteur des constructions) / Obtention des PC dans le délai réglementaire d'instruction / Obtention des garanties d'emprunt conformément au protocole sans débat sur le programme validé et financé.

GT4 MISE EN SERVICE DES OPÉRATIONS LES CONSTATS

Une baisse des livraisons



Décomposition des coûts prévisionnels 2022

Charges foncières	35 k€	20%
Bâtiment	109 k€	62%
Honoraires	32 k€	18%

3 484 logements financés
dont les chantiers n'ont
pas débuté.

	Financé non livré		Dont financé démarré		Dont financé non démarré	
	Opérations	Logements	Opérations	Logements	Opérations	Logements
LLTS	93	2 734	52	1 581	40	1 006
LLS	91	2 700	50	1 572	40	1 010
PLS	71	1 905	38	1 170	32	618
LLI	45	1 454	16	627	28	775
PSLA	13	210	8	135	5	75
Total	313	9 003	164	5 085	145	3 484

GT4 MISE EN SERVICE DES OPÉRATIONS

LES CONSTATS

1. Baisse générale de la capacité de production de la filière Bâtiment (fragilité des entreprises, faillite en cours de chantier, manque d'encadrement, perte de compétence des ouvriers, de la maîtrise d'œuvre, des bureaux de contrôle, certains lots techniques sinistrés, baisse du nombre d'entreprise répondant aux appels d'offres),
2. Approvisionnement des chantiers,
3. Renforcement des réseaux / raccordement,

GT4 MISE EN SERVICE DES OPÉRATIONS

LES CONSTATS

4. Incidence des retards de chantier (rallongement des délais des portages financiers, décalage des loyers, révision des coûts de chantier),
5. Plafonnement de la révision des loyers à 2,5 %, alors que l'IRL est supérieur actuellement,
6. Recours sur chantier parfois,
7. Question des malfaçons.

GT4 MISE EN SERVICE DES OPÉRATIONS

LES PISTES DE PROPOSITION

1. Mettre en place un groupe de travail réunissant l'ensemble des acteurs sur chantier (MOA, architecte, BET, OPC, bureau de contrôle, contrôle qualité entreprise) pour identifier précisément les missions de chacun, leurs interactions et les rémunérations (ex : paiement des bureaux de contrôle à l'acte et non au forfait),
2. Optimiser la qualité de conception des opérations et leur contrôle,

GT4 MISE EN SERVICE DES OPÉRATIONS

LES PISTES DE PROPOSITION

3. Meilleure planification des chantiers par les entreprises et respect des plannings,
4. Respect des engagements des concessionnaires (EDF, SIDELEC notamment),
5. Création d'une centrale d'achat (bailleurs / promoteurs ?) mutualisation des commandes et stockage – achats en direct.

SUR LE MOYEN / LONG TERME

1. Adapter la programmation à la capacité de production de la filière Bâtiment et donner de la visibilité sur plusieurs années en communiquant sur les prévisions d'appel d'offre,
2. Priorisation des opérations les plus sociales,

SUR LE MOYEN / LONG TERME

3. Soutien, promotion de la filière Bâtiment pour le recrutement et la formation,
4. Accompagnement et formation des PME, pour mieux répondre aux appels d'offre,
5. Création d'un observatoire des coûts.

LES SUITES À APPORTER

Organisation d'un séminaire début octobre

Des ateliers de travail

*En préparation de la « Feuille de route logement »
dans le prolongement du Plan Logement Outre-Mer*