

Rencontres nationales pour le logement choisi, abordable et durable

Paris, le 13 octobre 2016



Rencontres nationales pour le logement choisi, abordable et durable

Paris, le 13 octobre 2016

Tous les documents de la journée sont disponibles sur le site internet du Ministère du Logement et de l'habitat durable

<http://www.logement.gouv.fr/l-appel-a-manifestation-d-interet-pour-le-logement-choisi-abordable-et-durable>

Contact mail

ami-logementchoisi@developpement-durable.gouv.fr



2



Rencontres nationales pour le logement choisi, abordable et durable

Paris, le 13 octobre 2016

Rencontres nationales pour le logement choisi, abordable et durable

Paris, le 13 octobre 2016

Les enseignements de l'AMI

Les acteurs mobilisés

471 dossiers

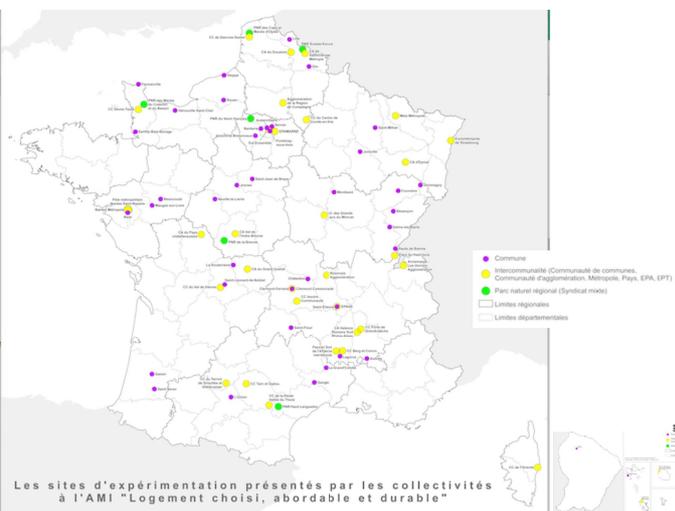
91 sites d'expérimentation

383 propositions de ressources



3

4



Rencontres nationales pour le logement choisi, abordable et durable

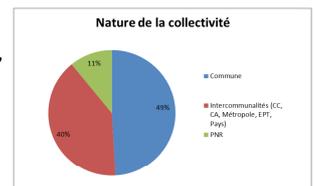
Paris, le 13 octobre 2016

Catégorie 1 : Les sites d'expérimentation

(91 candidatures, dont 55 dossiers exhaustifs analysés)

Dans quelles collectivités ?

Une majorité de communes (49%), des intercommunalités (40%), et des PNR (11%)



Une répartition égale des sites ruraux et des sites urbains

- 23 % de sites situés sur des communes de moins de 7 000 habitants
- 30 % dans des intercommunalités ou PNR de 7 à 50 000 habitants
- 40% dans des intercommunalités de 50 000 à 1 M d'habitants
- 4 % en métropoles ou agglomérations de plus d'1 M d'habitants

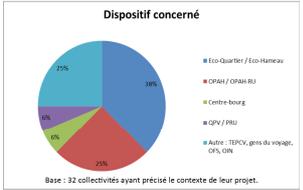
6



Dans quel contexte ?

Plus de 60% des sites sont inscrits dans des politiques globales, souvent soutenues par les pouvoirs publics et exigeantes en terme de durabilité :

- 38% EcoQuartier ou centre bourg
- 25% opérations de réhabilitation (type procédure OPAH)
- 25% démarches tournées vers l'avenir (habiter demain, Ecocité, OFS, TEPCV...)
- 6% centres bourgs
- 6% QPV / PRU



Les démarches globales et la mobilisation locale semblent inciter à l'innovation vers le logement choisi



Quels freins et quels leviers identifiés pour réussir ?

4 freins principaux :

- (22) **Complexité de l'opération** qui se traduit par un besoin d'ingénierie, de maîtrise des contraintes architecturales et des délais
- (21) **Équilibre financier et coût des opérations** : rapport au marché, coût de réhabilitation, équilibre des bilans
- (10) **Conformisme des acteurs** (demande et offre)
- (9) **Disponibilité et maîtrise foncière**

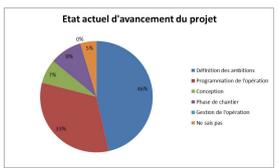
6 familles de leviers :

- (15) **Mobilisation des partenaires dans un cadre reconnu** : réseaux locaux, élus, bailleur sociaux
- (8) **Maîtrise foncière**
- (8) **Soutiens financiers** : exonération fiscale et aides publiques
- (6) **Dispositif participatif**
- (3) **Conception intégrée**



A quel stade opérationnel ?

Les propositions de sites d'opération correspondent à 80% à des situations pré-opérationnelles (définition des ambitions, première programmation)



Sur quelle thématique ?

Une difficulté pour les collectivités à se positionner précisément sur les thématiques de l'AMI. La thématique durabilité – déjà très représentée – est la moins développée.



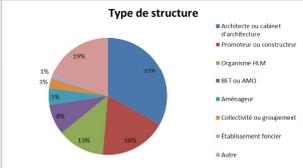
Catégorie 2 : Les ressources

(383 candidatures, dont plus d'une centaine de dossiers exhaustifs analysés)

Qui sont les structures ressources ?

Une grande diversité représentative des acteurs de la filière logement

- une forte présence des architectes (33%)
- des promoteurs ou constructeurs (18%)
- des structures associatives 19%
- et des organismes HLM (13%).



30 % des acteurs ressources ont une implantation francilienne.

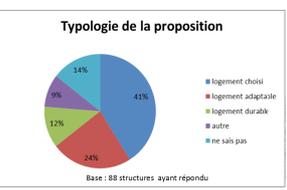


Quelle typologie de ressources ?

Les ressources présentées correspondent majoritairement à des réflexions à partager et à des process à développer. Un tiers correspondent à des expérimentations ou des méthodes abouties en recherche de partenariat ou de généralisation.

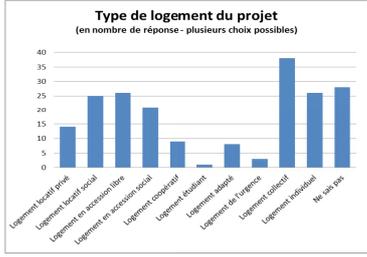
40% des ressources relèvent du logement choisi : adaptation de l'offre aux besoins (15), place des habitants dans le processus (14), adaptation de la conception aux attentes des familles (6)

- Par ailleurs,
- un quart relèvent du logement abordable : optimisation des coûts (8), gestion maîtrisée de l'énergie (6), et accession à la propriété (6)
- 12 % relèvent du logement durable (matériaux et bien-être)
- Les autres concernent des projets ou des processus techniques de conception, de construction ou de financement de projet.



Quels types de logement concernés ?

45% des dossiers ressources concernent le logement collectif et 30% le logement individuel. Le logement en accession libre est visé par 1/3 des propositions, 1/4 concerne l'accession sociale et 30% le locatif social.



Synthèse

13



Le logement choisi intègre deux grandes notions :

- celle de la fabrication du choix par les acteurs de la filière en anticipant sur les évolutions de société et en tenant compte des évolutions des besoins, de la famille ... (ex : l'adaptation aux besoins majoritaires des familles monoparentales)
- celle qui consiste à mettre en place des démarches de dialogue ayant la capacité à intégrer les besoins singuliers de chacun (ex : habitat participatif)

Plus précisément :

- la notion d'offre de choix aux habitants suppose des nouvelles formes de programmation par exemple de **logements adaptés, voire adaptables** aux modes de vie variés, aux besoins intergénérationnels; ou encore de **logements modulaires/modulables, évolutifs dans le temps** en fonction de l'évolution des besoins des familles.
- la réponse à la demande d'habitants nécessite de définir leurs besoins et envies et de les traduire c'est-à-dire la mise en place d'un **processus collaboratif** de la conception à la réalisation de leur logement et de nouvelles formes de dialogue entre les collectivités, et l'ensemble des acteurs (ex : location choisie développée par les bailleurs sociaux)

14



Le logement abordable, donc accessible aux habitants selon leur capacité contributive, demande la mise en place d'une stratégie d'ensemble cohérente des maîtres d'ouvrage, associant les partenaires de la filière de construction qui passe à la fois :

- par une stratégie foncière de long terme, qui permette de disposer d'un **foncier constructible à prix maîtrisé**,
- par une **programmation** qui tienne compte à la fois des revenus des habitants concernés par le projet et de leurs besoins en fonction des classes d'âge et des typologies familiales,
- par une limitation des coûts de construction, et une limitation des coûts de gestion ultérieurs, sans obérer la qualité. La recherche de nouveaux **systèmes constructifs** remplissent ces objectifs. Ils offrent un plus grand choix de logement, et une évolutivité possible. Des expérimentations travaillent sur la réversibilité des espaces dans le temps. Les démarches portant sur la **modularité et les systèmes modulaires** relèvent ces défis et celui de la rapidité de construction.

15



- Par une réflexion sur l'ingénierie financière et les systèmes de financement. Le démembrement de la propriété avec les OFS/BRS est au cœur des projets de certaines villes et maîtres d'ouvrage. Des montages financiers nouveaux sont proposés par des promoteurs. Pré-vente, VEFA, financement coopératifs, crowdfunding sont des dispositifs mobilisés.
- Par une intégration des coûts de gestion. Les difficultés rencontrées dans les copropriétés dégradées dans les centres bourgs et les quartiers ou par des familles ayant accédé à la propriété ouvrent le champ des réflexions sur le coût global. Elles doivent intégrer les coûts de gestion des espaces et des services communs.

16



Le logement durable est une qualité transversale indispensable aux logements choisis et abordables.

- Le plus souvent envisagé sous l'angle de la performance énergétique, cet engagement est plus complexe à maîtriser techniquement et financièrement dans les réhabilitations.
- Les relations du logement durable à son environnement questionne la gestion de l'eau, les déchets et plus globalement la nature en ville, la qualité de vie du quartier, les services.
- Dans sa relation à l'habitant il ouvre sur les enjeux de santé et du bien-être. Dans sa version globale la durabilité du logement renvoie aux réflexions sur les filières locales de construction à coûts maîtrisés (ex des systèmes constructifs bois, bois-paille...), le tissu économique des entreprises et leur savoir-faire, ou le développement de l'économie circulaire.

17

