

SOLiHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

DRÔME

**SEMINAIRE RÉGIONAL PLAI ADAPTÉS
DU 26 JUIN 2019**

MAITRISE D'OUVRAGE D'INSERTION

LA PRODUCTION DE PLAI ADAPTES PAR SOLIHA DROME (2015-2019)

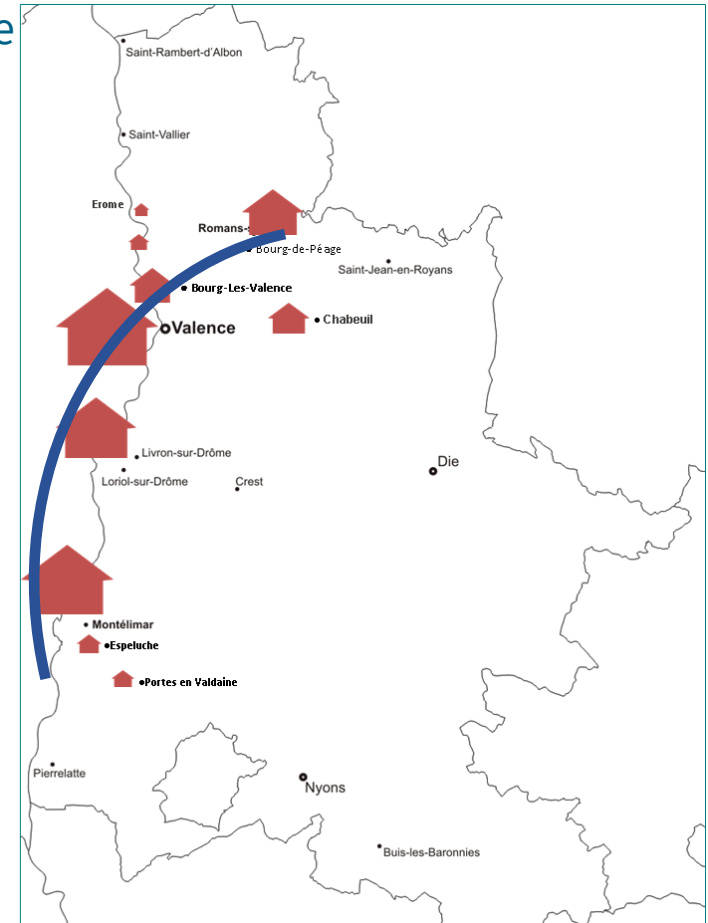
- Une majorité d'opérations en centre urbain ;
- Des opérations de 2 à 4 logements en moyenne ;
- 85% des opérations en acquisition/amélioration et 15% en baux emphytéotiques.
- Pas d'opérations en copropriétés;
- Un coût moyen d'opération au m²/SH à 2557 € TTC en 2018 (acquisition amélioration) ;
- Une majorité de petits logements (T1 et T2) ;

Production des 5 dernières années (objectif SOLIHA Drôme 15 logements/an)

	2015	2016	2017	2018	2019 prévision
Production annuelle de PLAI	10	12	7	18	13
Dont PLAI ADAPTES	10	8	6	15	13

SITUATION DES PLAI ADAPTES PRODUITS PAR SOLIHA DRÔME

- Des logements créés le long de la Vallée du Rhône et de l'Isère où se situent:
 - l'activité économique,
 - la population,
 - les axes de communication
- Des logements situés en majorité dans les agglos les plus importantes du département
 - Valence Romans Agglo
 - Montélimar Agglo



NOS PARTENAIRES FINANCIERS



+ certaines communes (ponctuellement ou Bail Emphytéotique)

LE PLAI ADAPTE - LOGEMENTS DIFFUS

OPÉRATION 8 CHEMIN DU PÊCHER À MONTELMAR (2017)

5 LOGEMENTS DONT 4 PLAI ADAPTÉS POUR PERSONNES ISOLÉES EN INSERTION

- Dans le cadre de la recherche foncière et d'une convention de partenariat avec Montélimar Agglo (26 communes)
- Acquisition d'un bâtiment de style, à proximité du centre Ancien de Montélimar (zone 3) dans un quartier résidentiel de copropriété
- Des logements au cœur de la 2^{ème} ville du département, en pleine expansion
- Un projet de 5 logements, adapté aux besoins et au bâtiment



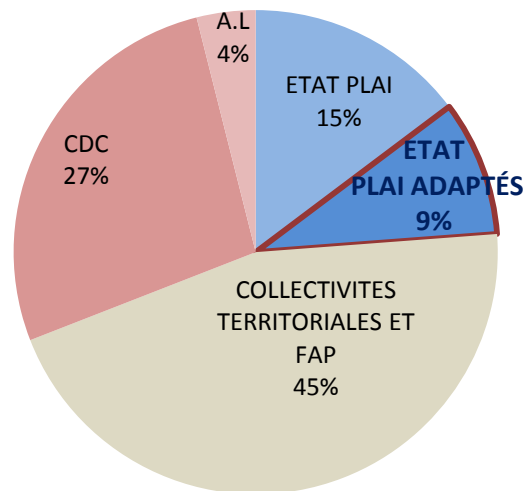
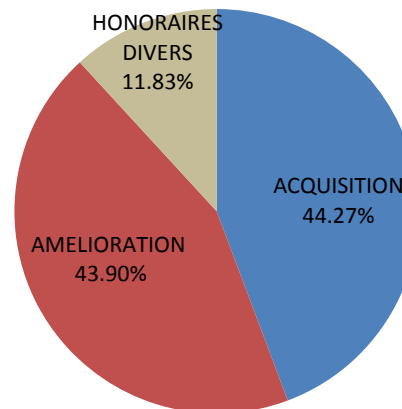
UN FINANCEMENT OPTIMUM

70% de subventions et 30 % de prêts : les collectivités territoriales (Région/Département/Agglo) apportent 33 % des subventions

COÛT DE L'OPERATION	
ACQUISITION	225 250.00
AMELIORATION	223 346.00
HONORAIRES DIVERS	60 170.00
TOTAL OPERATION	
508 766.00	



SUBVENTIONS	
ETAT PLAI	75 000.00
ETAT PLAI ADAPTÉS	46 112.00
AUTRES FINANCEURS Collectivités Territoriales et FAP	230 333.00
PRETS	
CDC	137 321.00
ACTION LOGEMENTS	20 000.00
TOTAL FINANCEMENTS	
508 766.00	



UNE OPÉRATION ÉQUILBRÉE

- Selon les critères de la CDC (convention + garantie de l'Agglo) ;
- Frais de gestion à 875 €/logement ;
- Frais d'entretien à 150 €/logement ;
- Taux de vacance / impayés à 5% (3.75 et 1.25) ;
- Exonération TFPB 25 ans ;
- PGE à 0.6 %

UNE OPÉRATION AVEC UN LABEL BBC RÉNOVATION

Des loyers peu élevés et une maîtrise des charges

CERTIFICAT

Label Promotelec Rénovation Énergétique

- Obtention du label BBC Rénovation
- Bilan énergétique à 67 kwh EP/m²/an

- Exemple sur un T2 de 34.55 m²
 - Loyer 2019 : 195.54 €/mois
 - Locataire : 1 personne seule
 - Ressources : 630 €/mois
 - Charges fixes 30€/mois
 - Autre charges (chauffage, ECS, elec, eau..) : 60 €
 - **TOTAL MENSUEL : 285.54 €**
 - APL : 221,25 €/mois
 - Reste à charge : 64.29 €/mois

Type	Surface	Loyer
T2 rdc	29.87 m ²	167.03 €
T2 rdc	34.55 m ²	193.21 €
T2 R+1	40.06 m ²	224.02 €
T2 R+1	30.51	170.61 €
T3 R+2	75.23	374.50 €

4 P.L.A.I
adaptés

LES DIFFICULTÉS RENCONTRÉES DANS LE MONTAGE DES DOSSIERS

- Difficultés liées au peuplement dans un département au marché peu tendu ;
- Faible proportion de dossiers PMR : surfaces plus importantes, d'où loyer plus élevé, le coût supplémentaire des adaptations et contrainte liée au bâti existant ;
- Pour la M.O.I, nécessité d'étudier beaucoup d'hypothèses avant proposition d'achat ;
- La Gestion Locative est confrontée à certaines difficultés de peuplement (ex: 2 enfants dans une chambre) ;
- Difficultés liées au zonage (Valence = Zone 2 et Montélimar/Romans = zone 3) et aux plafonds APL. Ecart de loyer au m².

LE PLAI ADAPTE – PENSION DE FAMILLE

PROJET DE CRÉATION D'UNE PF DE 22 LOGEMENTS À VALENCE

- 22 logements (16T1', 2T1, 4 t1bis) pour l'accueil de personnes isolées en difficultés

HYPOTHESE N° 1 : AVEC PLAI ADAPTE		HYPOTHESE N° 2 : SANS PLAI ADAPTE	
COÛT D'OPERATION		COÛT D'OPERATION	
FONCIER	44 750 €	FONCIER	44 750 €
TRAVAUX	1 443 200 €	TRAVAUX	1 443 200 €
HONORAIRES & DIVERS	259 050 €	HONORAIRES & DIVERS	259 050 €
TOTAL	1 747 000 €	TOTAL	1 747 000 €
SUBVENTIONS		SUBVENTIONS	
ETAT	242 000 €	ETAT	242 000 €
FNAP +majoration	135 500 €	FNAP	-
REGION AURA	300 000 €	REGION AURA	300 000 €
DEPARTEMENT	110 000 €	DEPARTEMENT	110 000 €
FAP	174 000 €	FAP	174 000 €
ECS Solaire	10 000 €	ECS Solaire	10 000 €
PRETS		PRETS	
CDC (foncier + travaux)	775 500 €	CDC (foncier + travaux)	911 000 €
TOTAL FINANCEMENT	1 747 000 €	TOTAL FINANCEMENT	1 747 000 €

LE PLAI ADAPTE – PENSION DE FAMILLE

PROJET DE CRÉATION D'UNE PF DE 22 LOGEMENTS À VALENCE

HYPOTHESE N° 1 : AVEC PLAI ADAPTE		HYPOTHESE N° 2 : SANS PLAI ADAPTE	
ANNUITE PRÊTS	28 421 €	ANNUITE PRÊTS	33 390 €

HYPOTHESE N° 1 : AVEC PLAI ADAPTE		HYPOTHESE N° 2 : SANS PLAI ADAPTE	
REDEVANCE LOC PROPRIETAIRE ANNEE 1		REDEVANCE LOC PROPRIETAIRE ANNEE 1	
LOYERS PLAFONDS		LOYERS PLAFONDS	
T1 : 347.61 €	Plafond APL : 404 €	T1 : 347.61 €	/
T1' : 462.75 €	Plafond APL : 404 €	T1' : 462.75 €	/
T1Bis : 509.35	Plafond APL : 404 €	T1Bis : 509.35	/
TOTAL REDEVANCE LOC/AN		TOTAL REDEVANCE LOC/AN	
TOTAL	105 302.64 €	TOTAL	121 639.44 €

soit un différentiel de 16 336.80 €/an, ne permettant pas toujours au gestionnaire d'absorber la redevance annuelle due au propriétaire (de l'ordre de 40 à 50 k€) et ses coûts de gestion.



LE FINANCEMENT PLAI ADAPTÉ POUR LES PENSIONS DE FAMILLES

- En PLAI classique, les loyers supplémentaires compensent le supplément d'annuité CDC
- Quelle évolution pour les plafonds APL en foyer ?
- Quid des augmentations (électricité, gaz, eau), de l'entretien (chauffage, ascenseur) et des frais de personnel qui restent à la charge du gestionnaire ?

MERCI DE VOTRE ATTENTION

SOLiHA

SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

DRÔME

drome.soliha.fr