

SÉMINAIRE DU 8 OCTOBRE 2015
RÉSUMÉ DES PRÉSENTATIONS

DYNAMISER LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS EN RHÔNE-ALPES





Une plate-forme collaborative dédiée aux acteurs du logement

La DREAL Rhône-Alpes a mis en place une plate-forme numérique afin que les échanges initiés dans le cadre du séminaire se renforcent et se pérennisent.

Elle permettra à tous les acteurs du logement d'échanger et de capitaliser leurs expériences, leurs modes de faire innovants en termes de montage d'opérations. Elle a également vocation à être un lieu de débat, de diffusion d'informations mais aussi de propositions.

Pour créer votre compte et ainsi accéder à la plate-forme collaborative, veuillez adresser un courriel à :

kevin.minassian@developpement-durable.gouv.fr

UN THÈME DE MOBILISATION POUR L'ENSEMBLE DES ACTEURS DE LA CONSTRUCTION EN RHÔNE-ALPES

Le président de la République a fixé un objectif de production de 500 000 logements par an au niveau national. Malgré les mesures prises, et si Rhône-Alpes a bien résisté à la chute observée au plan national, le nombre de logements construits en 2014 n'a pas été à la hauteur des 50 000 mises en chantier qui lui incombent. En outre, nous sommes bien en-dessous des 16 000 logements sociaux qu'il faudrait agréer chaque année pour stopper la baisse du taux de logements locatifs sociaux constatée à l'échelle de Rhône-Alpes. En 2013, le taux de logements locatifs sociaux est ainsi devenu inférieur à 15 % des résidences principales. Cela doit nous alerter. S'agissant de la promotion immobilière, certains signes de reprise sont apparus, mais il importe de la conforter durablement.

L'enjeu de la politique du logement est de taille : il s'agit bien entendu de permettre à chacun de disposer d'un logement répondant à ses besoins et ses moyens, mais également de rendre fluides les parcours résidentiels, dont dépendent l'épanouissement personnel et souvent aussi la mobilité professionnelle et l'accès à l'emploi. La construction de logements est en outre une activité essentielle au dynamisme économique des territoires.

Aucun effort n'est donc superflu pour dynamiser cette production. Le logement mobilise déjà plus de 40 milliards d'euros d'aides de diverses natures dans le budget de l'État. En région Rhône-Alpes, 2 milliards d'euros sont consacrés, hors dispositifs de défiscalisation, aux aides au logement. Au-delà de cette mobilisation, il nous faut trouver et actionner d'autres leviers pour répondre aux objectifs que nous fixe la Nation en combattant les logiques malthusiennes qui œuvrent trop souvent pour freiner la construction de logements.

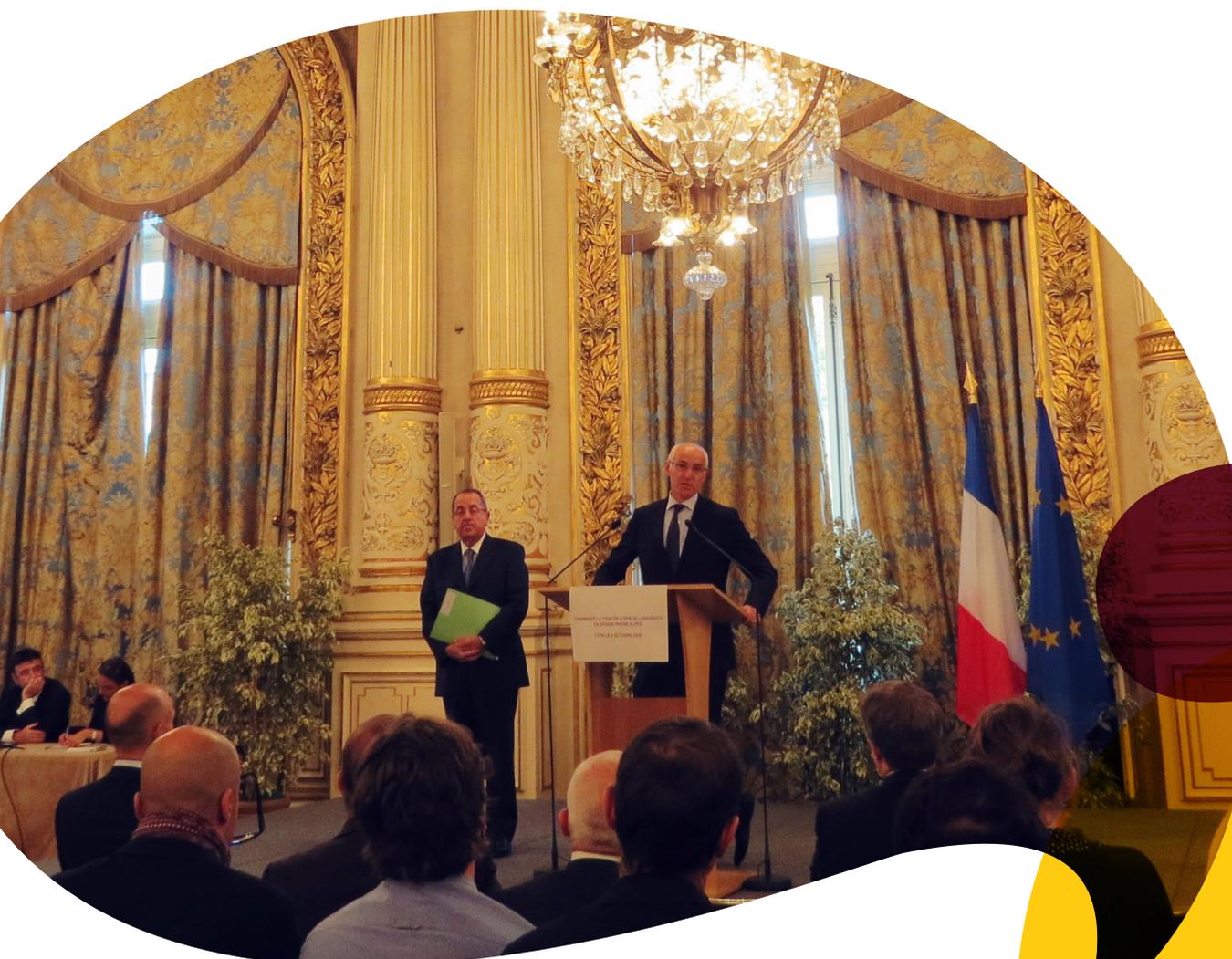
La production de logements est l'affaire de tous – État, collectivités, opérateurs publics et privés, aménageurs, bureaux d'études et maîtres d'œuvre. Soutenues par ces différents acteurs, des initiatives heureuses voient partout le jour, inspirées par des réalités locales très différentes. Elles sont autant de solutions innovantes pour contourner des difficultés réelles, telles que les prix du foncier, sa rareté, ou le pouvoir d'achat des ménages, afin de produire des logements adaptés aux besoins et aux ressources de nos concitoyens.

Repérer ces initiatives pour les faire connaître, les partager et si possible les reproduire était précisément l'objectif du séminaire organisé par la DREAL Rhône-Alpes. Il a permis à près de 200 professionnels de se rencontrer et de débattre autour d'exemples concrets.

La participation et la diversité des solutions présentées sont très encourageantes. La diffusion des idées doit maintenant se poursuivre et un partenariat durable doit être instauré entre tous les acteurs de la chaîne de production des logements. Ce compte-rendu, comme la plate-forme collaborative mise en place par la DREAL, en sont les premiers instruments.



Michel Delpuech
Préfet de la région Auvergne-Rhône-Alpes



SOMMAIRE

Introduction – Dynamiser la construction de logements en Rhône-Alpes	03
Bref diagnostic de la production de logements en Rhône-Alpes	04
Mobilisation du foncier	06
Des solutions adaptées à la variété des besoins	08
Optimisation des coûts de construction	12
Urbanisme de projet	15
Innovations constructives et sociales	18
Remerciements	20

DYNAMISER LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS EN RHÔNE-ALPES

OBJET ET DÉROULEMENT DU SÉMINAIRE

Près de 200 personnes étaient présentes, le 8 octobre 2015, dans les salons de réception de la préfecture du Rhône pour participer, à l'invitation du préfet de la région Rhône-Alpes, à un séminaire consacré au logement.

Au cours de cette journée introduite par Thierry Repentin, délégué interministériel à la mixité sociale dans l'habitat, des promoteurs, constructeurs, aménageurs, bailleurs sociaux, banquiers, architectes, consultants, des représentants de collectivités, d'établissements publics fonciers et de services de l'État ont réfléchi aux moyens de dynamiser la production régionale de logements.

Préparé par la DREAL Rhône-Alpes avec le concours du bureau d'études Adéquation, le séminaire visait à favoriser le partage d'idées et de solutions concrètes déjà mises en œuvre par certains acteurs régionaux et pouvant être reproduites dans des contextes comparables.

- > La matinée a été consacrée à **deux ateliers géographiques**, portant l'un sur les marchés métropolitains et touristiques, l'autre sur les secteurs ruraux et les villes moyennes. Des problématiques très différentes d'un contexte à l'autre ont ainsi été dégagées, et des solutions appropriées proposées dans chaque cas.
- > L'après-midi, **trois tables rondes thématiques** visaient à identifier les moyens de fluidifier la production de logements. Des leviers ont été recherchés respectivement dans la réduction des coûts de construction, l'urbanisme de projet et les innovations constructives et sociales.

Au total, **une soixantaine de cas** a été présentée par autant d'intervenants, et a fait l'objet de discussions tout au long de la journée.

BREF DIAGNOSTIC DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS EN RHÔNE-ALPES

En préambule aux ateliers et tables rondes, le bureau d'études Adéquation a brossé un tableau synthétique de la situation actuelle et de son évolution récente.

VARIATIONS DE L'ACTIVITÉ

Une baisse globale, essentiellement due à la chute des mises en chantier de maisons individuelles

Les mises en chantier, de l'ordre de 54 500 par an en Rhône-Alpes entre 2006 et 2008, n'ont jamais retrouvé ce niveau depuis. En 2014, seuls 46 000 logements ont été mis en chantier. Après une forte baisse en 2009, le collectif a récupéré progressivement 95% du volume initial, tandis que l'individuel pur a très sévèrement chuté.

Une zone C très touchée, surtout en zone rurale

L'analyse des variations suivant le zonage ABC (avant la révision du zonage intervenue fin 2014) montre une quasi stabilité en zone A (Franco-Genévois), et un regain de 8% en zone B1, comprenant Lyon et Villeurbanne. En revanche, la zone B2 a vu ses mises en chantier baisser de 13% tandis qu'elles chutaient de 35% en zone C.

Évolution de la moyenne annuelle des mises en chantier selon la forme urbaine

Le différentiel entre 2006/2008 et 2014 s'explique entièrement par la chute de la production de logements individuels.

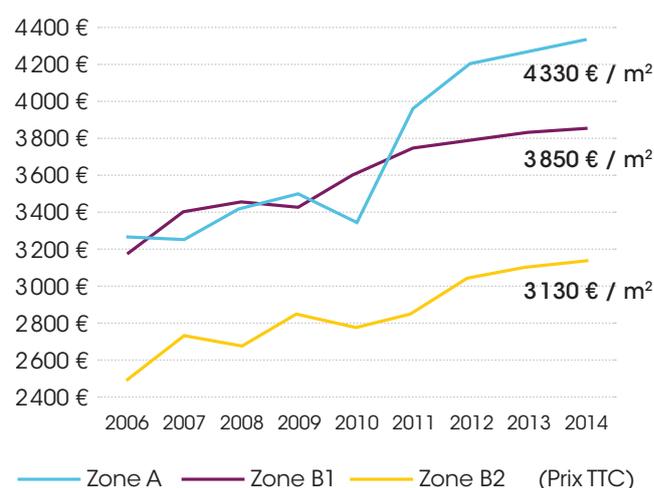
Variation des prix du collectif neuf

L'augmentation des prix s'est accentuée à partir de 2009 pour les communes passées en zone A (+33%). La hausse est comparable entre les zones B1 (+21%) et B2 (+25%).

L'analyse des données suivant la typologie des territoires montre des évolutions très différentes entre les pôles urbains, où la production s'est maintenue, le périurbain et la périphérie des pôles urbains où les baisses ont été modérées, et les zones rurales ou les stations de montagne où l'arrêt du dispositif du Pass Foncier a entraîné l'effondrement du marché.

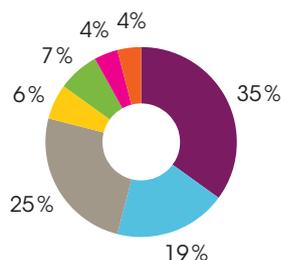
La promotion immobilière concentrée dans les marchés métropolitains, au détriment des villes moyennes et centres-bourgs

Après avoir sensiblement progressé sur la période 2009-2011, les ventes à occupants se sont stabilisées dans et autour des métropoles de Lyon, de Grenoble et dans le Genevois. Les ventes à investisseurs ont connu un sérieux coup d'arrêt entre 2012 et 2014, à la suite de l'évolution des incitations fiscales. Les assouplissements consentis fin 2014 ont permis une forte reprise du marché de l'investissement locatif, limitée aux zones A et B1. Par contre, pour les villes moyennes et les centres-bourgs situés en zones B2 et C, l'activité de la promotion immobilière n'a cessé de baisser, de près de moitié depuis 2009, tant en accession qu'en investissement. Dans certaines villes, les mises en vente sont à l'arrêt complet depuis 3 ans, sans perspective de reprise en 2015.

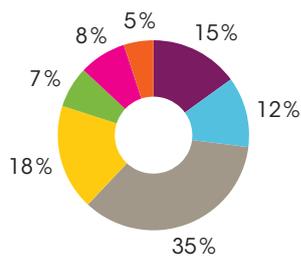


PÉRIODES	RHÔNE-ALPES	COLLECTIF ET RÉSIDENCE	INDIVIDUEL GROUPE	INDIVIDUEL PUR
2006-2008	54 500	31 900	4 900	17 700
↓	↓	↓	↓	↓
2014	46 000	30 100	4 600	11 300

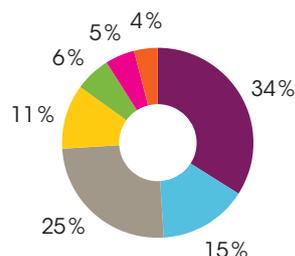
Population
(INSEE RGP 2011)



Ventes de logements en promotion immobilière 2006-2014
(Observatoires Adéquation et MEDDE-CGDD-SoES-ECLN)



Construction de logements 2006-2014
(MEDDE-CGDD-SoES-sif@del2)



Activité par secteur

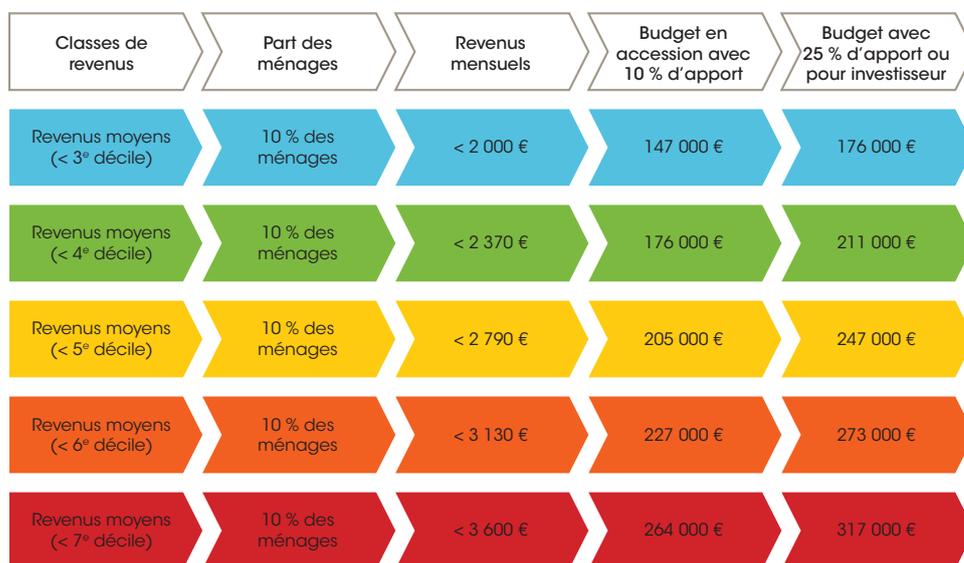
La promotion immobilière est concentrée à 73% sur 5 marchés principaux correspondant aux agglomérations les plus attractives.



Budget d'acquisition d'un logement suivant le revenu du ménage

En moyenne régionale, les budgets d'acquisition de la classe moyenne, située entre les 3^e et 7^e déciles de revenus, sont compris entre 147 000 € et 317 000 €.

Calculs réalisés par Adéquation sur la base des données INSEE RFLM 2012. Taux effectif global : 3,26% au 15/09/2015. Durée d'emprunt : 25 ans. Taux d'endettement : 33%.



PRIX ET ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ

La hausse régulière des prix du collectif neuf affecte l'ensemble des zones, selon des courbes comparables entre B1 et B2 (cf. graphique page 4). Dans ces zones, les prix s'élevaient, en 2014, à 3 850 € TTC / m² (zone B1) et 3 130 € TTC/m² (zone B2). Compte tenu de ces niveaux de prix, il est difficile aujourd'hui pour des ménages aux revenus inférieurs à la valeur médiane régionale (2 790 €) d'accéder à des appartements de plus de 3 pièces en collectif neuf.

PRINCIPALES PROBLÉMATIQUES ISSUES DU DIAGNOSTIC

1. Le collectif de plus en plus cher dans les pôles urbains et leur périphérie.
2. Le collectif moins soutenu dans les villes moyennes classées en zone B2.
3. Sensiblement moins de maisons familiales en banlieue et dans le périurbain.
4. Effondrement de l'individuel dans le rural, depuis l'arrêt du Pass Foncier.
5. Le collectif de plus en plus difficile à produire dans les centres-bourgs de la zone C.
6. Fort ralentissement de la construction dans les zones touristiques de montagne.

MOBILISATION DU FONCIER

Différentes modalités, encouragées par les pouvoirs publics ou rendues possibles par des évolutions législatives récentes, viennent accélérer l'accès au foncier et ouvrir la gamme des solutions disponibles.

MISE À DISPOSITION DE FONCIER PUBLIC

L'État peut céder du foncier à un aménageur qui réalisera une ZAC. À Bron (métropole de Lyon), sur le site de l'ancienne caserne de gendarmerie Raby, l'État a réalisé les études préalables en coordination avec les collectivités, et établi un cahier des charges d'intégration urbaine et de programmation : densité de l'ordre de 140 000 m² de SHON pour 15,8 ha, répartition équilibrée entre activités économiques et habitat, et au minimum 20% de logements sociaux. L'OPAC du Rhône a été désigné comme aménageur par l'État après mise en concurrence. Le prix du foncier a été déterminé avec France Domaine à partir du bilan d'aménagement prévisionnel.

La loi du 18 janvier 2013 permet à l'État de céder des terrains à prix réduit, selon le principe de la "décote", pour des opérations comprenant du logement social.

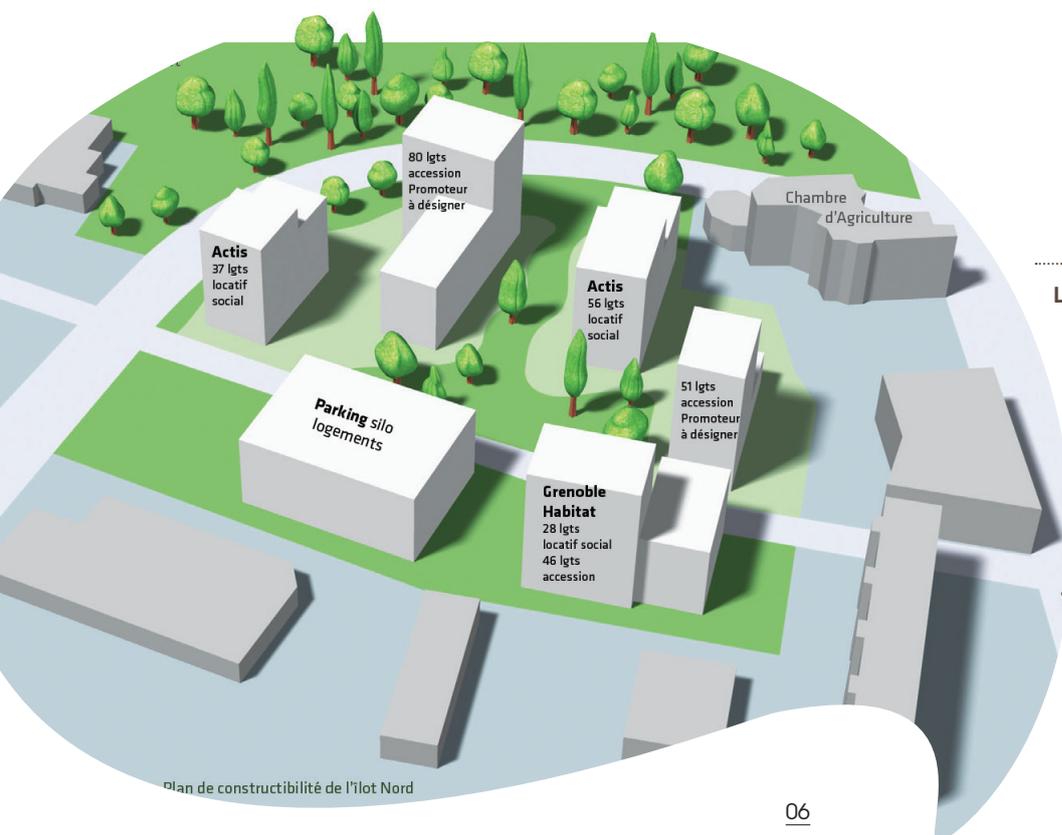
La première opération de ce type en Rhône-Alpes a été réalisée sur le quartier Flaubert à Grenoble avec la SPLA SAGES. Une décote de 73% a été appliquée au prix du foncier libre établi par France Domaine.

Les collectivités territoriales peuvent également apporter leur foncier. À Clermont-Ferrand, le conseil départemental du Puy-de-Dôme a confié au bailleur social et aménageur Ophis la création d'un quartier mixte innovant en centre-ville sur un foncier lui appartenant. Ce quartier est réalisé dans le cadre du PLU sans création de ZAC.

APPUI DES ÉTABLISSEMENTS PUBLICS FONCIERS

Les établissements publics fonciers (EPF) jouent un rôle important pour la mobilisation du foncier en assistant les collectivités dans le montage de projets d'habitat sur des fonciers réclamant une ingénierie complexe (propriétés multiples, dépollution, friches, etc.). Leurs interventions peuvent s'adapter finement aux réalités locales pour stimuler la production de logements.

L'Établissement public foncier de l'Ouest Rhône-Alpes (EPORA) envisage ainsi de s'investir de plus en plus dans des appels à projets auprès du secteur privé et dans des montages innovants, consistant par exemple à aider un opérateur à faire émerger un projet en contrepartie d'une intervention en secteur détendu.



Le quartier Flaubert à Grenoble, sur un foncier de l'État

La décote consentie par l'État sur son foncier est de 100% sur le PLAI, 75% sur le PLUS et 50% sur l'accession sociale et encadrée. Elle a permis de réaliser 30% de logements locatifs sociaux et 10% en accession sociale, en limitant la péréquation sur le logement libre.

Subventionnement

Les EPF participent en outre au subventionnement public du foncier sur certains marchés où un tel soutien est indispensable à la sortie des opérations. Une certaine agilité des opérateurs immobiliers dans la recherche des financements publics s'avère d'ailleurs utile. Pour preuve la requalification urbaine du faubourg Clermont à Roanne, sur laquelle le bailleur Opheor a mobilisé différents outils et sources de financement (ANAH, collectivités, EPORA) à hauteur de 50 % du bilan de la ZAC multi-sites.

DENSIFICATION DU PATRIMOINE LOCATIF SOCIAL EXISTANT

La suppression du coefficient d'occupation des sols (COS) par la loi ALUR ouvre des possibilités de valorisation des quartiers de logement social peu denses édifiés notamment dans les années 1960. Cette opportunité a été exploitée à Lyon 8^e par Alliade Habitat, qui a relié deux bâtiments existants par une construction neuve de 16 logements en PLS, dont des logements pour seniors et personnes handicapées.

MOBILISATION DES PROPRIÉTAIRES FONCIERS VIA UNE AFUP

L'AFU (association foncière urbaine) est une "collectivité de propriétaires" qui permet la prise en charge de l'urbanisation par les propriétaires d'un foncier, suite à une réflexion concertée avec la collectivité. Elle permet notamment de remembrer un parcellaire morcelé. Les coûts de l'aménagement sont pris en charge par les propriétaires, qui en contrepartie valorisent financièrement leurs terrains.

Innovation de la loi ALUR, la collectivité peut instaurer, au sein du PLU, un périmètre de projet accompagné de propositions incitatives propres à faciliter la constitution d'une association foncière urbaine, dite alors "de projet" (AFUP).

L'AFUP sera d'autant plus efficace qu'un opérateur immobilier déjà partiellement titré pourra jouer en son sein un rôle moteur.

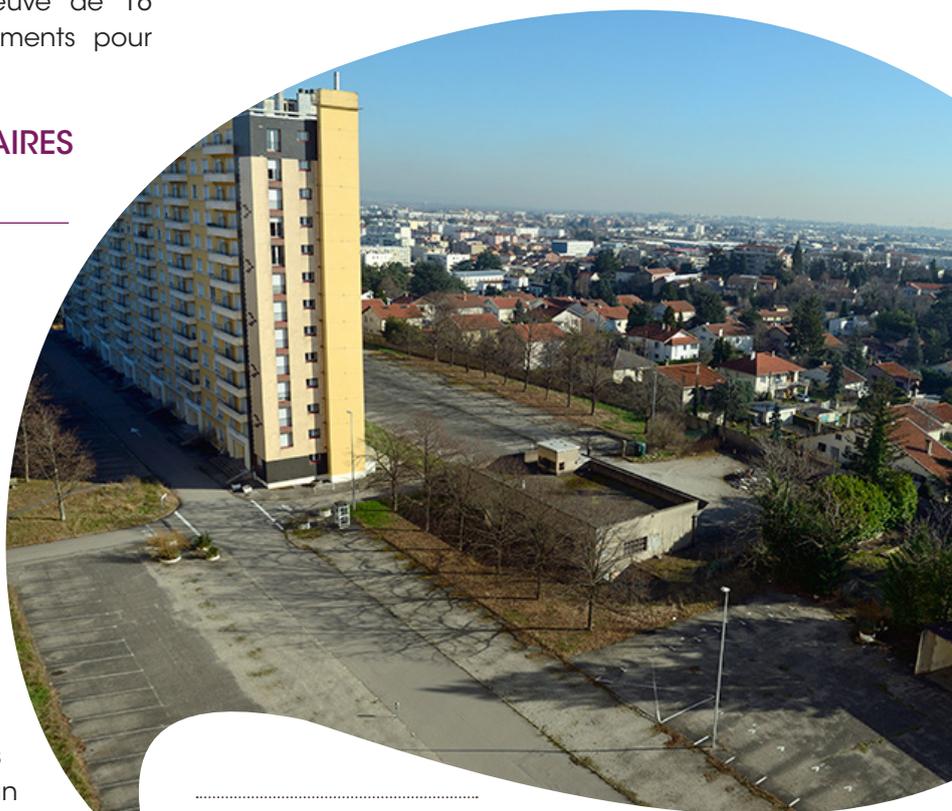
BAUX DE LONGUE DURÉE

Il existe plusieurs contrats de longue durée :

- le bail à construction ;
- le bail emphytéotique ;
- le bail à réhabilitation ;
- le bail dans le cadre d'une convention d'usufruit.

Le bail de longue durée peut constituer une solution dans les secteurs où le foncier est cher. L'équilibre des opérations immobilières est alors envisageable grâce à un prix du foncier acquitté sous la forme d'un loyer modique.

Nouveau venu dans la famille des baux longue durée, le bail réel immobilier relatif au logement (BRILO) engage le preneur à construire ou à réhabiliter des constructions destinées au logement intermédiaire. Ce contrat peut être conclu par les collectivités territoriales et les établissements publics fonciers de l'État avec une personne physique ou morale de droit privé. Ses règles d'encadrement restent toutefois soumises à la publication d'un décret.



Le site de l'ancienne caserne

Raby à Bron occupe 15,8 ha le long du périphérique. Il accueillait jusqu'en 2012 une caserne de la Gendarmerie nationale. Le regroupement d'une grande partie des unités de la Gendarmerie à Sathonay-Camp a permis de libérer les lieux.

DES SOLUTIONS ADAPTÉES À LA VARIÉTÉ DES BESOINS

La mixité des opérations permet souvent de franchir le cap de la mise en chantier. Certains montages innovants ou simplement astucieux peuvent en outre contribuer à diminuer les prix de vente.

LE LOGEMENT SOCIAL, MOTEUR DE PROJETS

Dans les communes rurales ou périurbaines, les programmes collectifs en accession sont fortement concurrencés par la maison individuelle (à l'exception des séniors qui cherchent au contraire à revenir en centre-ville). Les acquéreurs sont en outre rarement prêts à acheter un appartement sur plan, et le démarrage des travaux est souvent nécessaire pour faire partir la commercialisation.

Dans certains secteurs, la mixité est fréquemment recherchée par les promoteurs. La réservation d'une partie du programme au logement social peut être un moyen d'atteindre le taux de pré-commercialisation nécessaire au démarrage des travaux.

Le partenariat amont, alternative à la VEFA

La VEFA n'est pas la voie unique de cette mixité, une alternative intéressante résidant dans des opérations partenariales entre un bailleur social et un ou plusieurs promoteurs se partageant les programmes à construire. C'est ce que pratique régulièrement le bailleur Opheor à Roanne, où la promotion immobilière connaît grâce à lui une activité significative, eu égard au profil de la ville.

À Lille, le promoteur BC Neoximo s'est associé à un bailleur social pour répondre conjointement à la consultation d'une SEM sur un projet comportant des produits d'accession sociale. Cet exemple fait apparaître un avantage de ce type de partenariat en amont : à la différence de la VEFA, dans laquelle le bailleur social intervient souvent trop tard pour faire valoir sa maîtrise des coûts de construction, une conception partagée est souvent un bon moyen de les optimiser.

Lissage des coûts du foncier par la mixité des formes urbaines

Une opération mixte comportant des maisons de ville vendues en lot à bâtir, dégageant plus de recettes foncières que la promotion immobilière, permet de lisser le coût du foncier au bénéfice de logements abordables ou de logements locatifs sociaux. Un montage de ce type a été mis en œuvre à Estrablin (Isère) par SEFI (groupe SLCI).



Une opération mixte à l'initiative d'un opérateur privé

Dans l'Ain, BMB Interval réalise à Trévoux (visuel) et à Châtillon-sur-Chalaronne des programmes de 30 à 35 logements dont 15 à 20 sociaux, le solde en petits logements libres (primo-accédants, séniors et investisseurs locaux).

Architecte : Atelier de la Passerelle.

HABITAT PARTICIPATIF

L'habitat participatif, montage dans lequel les futurs propriétaires sont associés à la conception et à la construction de leur logement, vise notamment à en diminuer le coût par la réduction d'une partie des honoraires et frais financiers, et par la mutualisation de certains locaux (salles communes, buanderies, ateliers, chambres d'ami...) ou services.

En France, l'auto-promotion reste exceptionnelle. La formule de la VEFA en revanche, qui offre plus de sécurité aux projets, se développe. Elle est proposée par des bailleurs sociaux associés à des structures spécialisées, lesquelles assurent le recrutement des acquéreurs et le suivi des projets avec eux.

L'un des pionniers est Isère Habitat, spécialisé dans l'accession sociale à la propriété, qui réalise régulièrement des projets d'habitat participatif en VEFA, avec le concours d'Hapara pour le recrutement et l'accompagnement des groupes de futurs habitants. Son mode opératoire permet de sécuriser les clients tout en les associant à la conception du projet et des logements.

L'habitat participatif s'invite aussi dans des programmations mixtes, comme à Clermont-Ferrand où le bailleur social Ophis et sa filiale de promotion Clerdôme ont inséré une copropriété de 13 logements participatifs dans une programmation mixte d'une centaine de logements en centre-ville. Afin de s'adapter aux différents profils d'habitants, l'offre a combiné 5 logements locatifs en PLUS ou PLAI et 8 en accession libre ou PSLA.

Importance du rôle de la collectivité

Dans le secteur rural, l'habitat participatif peut même être le déclencheur de projets mixtes, comme en témoigne le programme de 20 logements, pour partie en locatif, porté par la SA Régionale d'HLM de Lyon sur la commune de Saint-Jean-de-Thurigneux (Rhône). La mairie s'est fortement impliquée dans l'association des futurs résidents à la maîtrise des coûts de construction, à la définition d'une démarche environnementale et à la mutualisation de services (garde d'enfants, partage de véhicules...).

L'implication de la collectivité est bien l'une des clés du succès des opérations d'habitat participatif, même en secteur tendu comme à Paris. L'AMO Les CityZens a été finaliste de l'appel à projets «Réinventer Paris» sur le site Ordener pour un projet d'habitat participatif. Un bail emphytéotique sur des terrains appartenant à la ville permet de proposer des logements à un prix inférieur de 30% à celui du marché. Les CityZens innove doublement, en choisissant des montages optimisant les prix de vente, puis en recrutant et en encadrant les groupes d'habitants qui en assureront la maîtrise d'ouvrage en auto-promotion.



Habitat participatif à Grenoble (rue Pascal)

Six logements livrés en 2014 par Isère Habitat, vendus en VEFA à des familles à revenus modestes. Prix de vente : 2 300 €/m² habitable.

Espaces mutualisés : salle polyvalente, ateliers, chambre d'amis, jardin partagé.

Architecte : Laure Désiré.

USUFRUIT LOCATIF SOCIAL (ULS)

Le démembrement de propriété consiste à dissocier la nue-propriété d'un logement de son usufruit. Dans le cas de l'ULS, le bailleur social acquiert l'usufruit temporaire pour louer et gérer un immeuble de logements, tandis qu'un investisseur (particulier ou institutionnel) acquiert la nue-propriété, à 60 % de sa valeur en pleine propriété. Il devient plein propriétaire au terme de l'usufruit temporaire de 15 ans.



Forte mixité des produits sur la ZAC des Girondins à Lyon Gerland

Bouygues immobilier réalise « Comme un village », une opération comprenant :

- 155 logements en accession libre et prix maîtrisés ;
- 102 logements locatifs sociaux ;
- 99 logements en accession sociale (privée et PSLA en VEFA) ;
- 282 logements pour étudiants dont 125 sociaux.

Architecte : SOA. Visuel : Air Studio

Accession sociale par l'ULS

La société PERL, spécialisée dans ce type de montage, y fait jouer un avantage supplémentaire en invitant le locataire du logement à en être également le nu-propriétaire. Il accédera ainsi plus facilement à la propriété de son logement que dans un achat classique. L'accédant-locataire peut en cas d'accident de la vie revendre la nue-propriété de l'appartement. PERL s'engage sur un accompagnement de la revente de la nue-propriété sur le marché secondaire qu'il anime pour l'ensemble de ses acqué-

reurs. La revente de la nue-propriété ne modifie pas le statut du locataire, le maintien dans les lieux est garanti par le bail.

Une variante consiste à faire acheter la nue-propriété par un fonds de l'économie solidaire (TVA 10 %) : l'accédant-locataire s'acquitte auprès du fonds de mensualités permettant de lisser son achat sur une durée de 11 ans.

LOGEMENT ABORDABLE

Des aides mises en place par les collectivités et les opérateurs, des prêts bonifiés par les banques contribuent à solvabiliser les ménages candidats à l'accession à la propriété.

Prime aux primo-accédants sous condition de ressources

À Lyon, le plan 3A mis en place par la métropole de Lyon a été co-élaboré avec la Fédération des promoteurs immobiliers (FPI) et l'Union des constructeurs immobiliers de la Fédération française du bâtiment (UCI-FFB) et les bailleurs pour soutenir l'accession abordable après la crise de 2012. Il apporte une prime aux primo-accédants sous les plafonds de ressources du prêt à taux zéro (PTZ), pour l'achat d'un logement neuf dont le prix est plafonné, à un niveau variant suivant les secteurs de marché. Entre juin 2013 et juin 2015, 1 100 primes ont été versées, avec un effet net sur le volume des ventes à propriétaire occupant (+ 20 %). Le prix de vente moyen des programmes labellisés 3A variait, selon les quartiers, de 2 800 à 3 600 € TTC/m², 15% en dessous du prix du marché.

Bonification des aides par des prêts bancaires spécifiques

Le Crédit Foncier propose des solutions de financement qui optimisent les aides à l'accession apportées par la collectivité. La prime accordée est convertie en prêt à taux zéro ou en allègement des premières mensualités du plan de financement. Les effets peuvent en être significatifs, jusqu'à rendre l'accession possible en faisant passer le taux d'endettement sous le seuil des 33%.

Prêt social de location-accession (PSLA)

Le PSLA est destiné à faciliter l'accèsion à la propriété d'un logement neuf pour des ménages sous plafond de ressources sans apport initial. Dans un premier temps, les ménages sont locataires et paient une redevance composée d'une fraction locative correspondant à la jouissance du logement et une fraction acquisitive correspondant au paiement anticipé du prix. Ils peuvent ensuite lever l'option d'achat à un prix préférentiel puis rembourser leur prêt. Le parcours résidentiel est sécurisé par des garanties de rachat et de relogement. Le PSLA permet en outre de bénéficier de la TVA à taux réduit et d'une exonération de taxe foncière pendant 15 ans.

Bien que peu développé en Rhône-Alpes, le levier du PSLA est très utilisé par la coopérative HLM Rhône-Saône Habitat, selon différents montages (en VEFA, co-promotion, CPI). Elle souhaite toutefois rester maître de la commercialisation et de la gestion de ces logements, qui exigent une expertise spécifique.

Bouygues Immobilier réalise des logements en accession sociale "privée", non financée par des PSLA mais proposant des garanties de rachat, revente et relogement.

LOGEMENT LOCATIF INTERMÉDIAIRE

Défini par une ordonnance du 20 février 2014, le logement intermédiaire s'adresse aux ménages de ressources moyennes (le plafond est fixé par décret). Son niveau de loyer est situé entre ceux du parc social et du parc privé.

- Les investisseurs institutionnels bénéficient d'un taux de TVA réduit à 10% et d'une exonération de la taxe foncière sur la propriété bâtie pendant 20 ans maximum. Les logements doivent faire l'objet d'un agrément préalable accordé par le préfet.

- Les particuliers investisseurs ont droit à une réduction d'impôt en contrepartie d'un engagement à louer pendant 6, 9, ou 12 ans à un loyer inférieur aux loyers de marché.

Ces dispositifs ne s'appliquent qu'en zone A et B1 (et par exception, pour les particuliers, dans certaines communes situées en zone B2).

Le logement intermédiaire constitue une solution intéressante pour couvrir les besoins des ménages du début de la classe moyenne, compris entre les 3^e et 5^e déciles de revenus. Il permet d'offrir des loyers inférieurs à ceux du libre neuf dans les marchés de métropole.

La SNI gère actuellement près de 3 Mds € de fonds provenant de dotations de l'État, de la Caisse des Dépôts et d'une souscription publique (FLI), équivalant à la production de 35 000 logements. La filiale de la Caisse des Dépôts prévoit d'acquérir 5 000 à 7 000 logements intermédiaires en Rhône-Alpes dans un délai de 5 ans, ce qui représente environ 15% des objectifs nationaux de production et apporte un sérieux soutien à la précommercialisation des opérations de promotion immobilière. La SNI vise en priorité des logements destinés à des actifs, et répond notamment à la demande d'employeurs installés en zone tendue où leurs salariés ont du mal à se loger.

Le groupe Amallia (Action Logement) est également un acteur important du logement intermédiaire. Par l'intervention des différentes sociétés du groupe, il l'insère dans des programmes mixtes comprenant des logements sociaux. Ces logements largement destinés aux salariés des entreprises adhérentes bénéficient d'une commercialisation directe sans frais d'agence.



Rhône-Saône Habitat a acquis ces 40 logements réalisés en contrat de promotion immobilière par CFA Rhône-Alpes à Dagneux (01), dont 15 logements familiaux en PLS et 25 en PSLA.
Architecte : Babylone Avenue

OPTIMISATION DES COÛTS DE CONSTRUCTION ET DE L'USAGE DU FONCIER

Sur un marché caractérisé par une très forte sensibilité aux prix, du fait de l'écart croissant entre la solvabilité des ménages et les prix de sortie des opérations de logements neufs, la maîtrise des coûts est un enjeu majeur pour la relance de la construction.

IMPACT DES CHOIX STRUCTURELS OU FORMELS

Confronter les orientations urbaines aux objectifs de maîtrise des coûts

Les cahiers des charges des opérations d'aménagement ne sont pas toujours cohérents avec l'objectif de maîtriser les prix de revient des logements en regard des contraintes du marché. Les postes de coût suivants doivent en particulier être analysés de près :

- nombre et position des parkings dans le projet;
- développé de façade rapporté à la surface;
- voiries et réseaux divers (VRD) et espaces verts à charge des opérateurs : gestion de l'eau, réseau de chaleur, géothermie, verdissement des cœurs d'îlot, noues végétales, chemins de traverse, etc.

Sathonay-Camp (69) : projet COPRA / DOMOA.

- 18 maisons T4 et T5;
 - RT 2015;
 - prix de vente : 2980 € TTC / m²;
 - coût de construction : 1100 € HT / m² SHAB;
 - pas de garage.
- Architectes : WRA
-

Une conception partagée en amont entre l'aménageur, l'urbaniste, le promoteur et l'architecte de l'opération peut faciliter les ajustements nécessaires dans le respect des orientations urbaines voulues.

La SERL l'a démontré avec les promoteurs Copra et Domoa sur un îlot atypique de maisons individuelles en bande dans la ZAC Castellane à Sathonay-Camp (métropole de Lyon). L'objectif était de limiter le coût de construction à 1100 € HT/m² SHAB, hors VRD et espaces verts. Parmi les leviers activés : ajustement du plan masse et des exigences environnementales, stationnement en surface plutôt qu'enterré, volumétries simples, logements évolutifs. Par ailleurs, des jardins et espaces verts communs plutôt que privatifs ont été privilégiés, moins coûteux à produire mais représentant une plus-value importante en termes d'usage.

Unanime Architectes a étudié un projet théorique de bâtiment mixte logements/bureaux de grande hauteur (24 niveaux) en milieu urbain dense. La conception architecturale permet d'optimiser les coûts de construction : socle de 5 niveaux de parking sur lequel sont posés plusieurs tours partageant une même cage d'ascenseurs au centre, une opération similaire en vis-à-vis, avec un jardin en cœur d'îlot.

À Saint-Fons (métropole de Lyon), Bouygues Immobilier réalise les résidences Symphony et Concerto (300 logements) à un coût de construction de 1080 € HT/m² SHAB avec une place de stationnement.



Les économies ne bradent ni la qualité ni l'usage : des logements plus grands au même prix (72 m² pour un T4), une structure qui se superpose avec un double attique, des balcons de 10 à 12 m², des allées de 40 logements environ, des appartements d'angles avec 2 orientations plutôt que traversants. Surtout, un seul niveau de sous-sol accueille 85% des places de stationnement, la ville ayant accepté la création de quelques places en surface.

Le stationnement, quelles alternatives ?

Alors que le stationnement en sous-sol impacte fortement les coûts de construction, le nombre de places par logement imposé dans les PLU n'apparaît pas toujours justifié, notamment dans les zones urbaines bien desservies par les transports en commun et dans un contexte de réduction de la motorisation des ménages.

Plusieurs pistes sont évoquées :

- adapter le nombre de places en fonction des secteurs et du niveau de desserte en transports en commun : prévoir par exemple moins de places dans les périmètres de 300 mètres autour des tramways ;
- mutualiser le stationnement résidentiel et tertiaire dans des silos (cf. Lyon Confluence phase 2) ;
- réaliser des places en surface, non boxées donc moins chères, pour faire baisser le coût global du logement ;
- vendre les appartements avec un pass éco-mobilité (transports en commun, co-voiturage, auto-partage...) plutôt qu'un garage.

Densité et mixité des formes urbaines

L'aménageur lotisseur SEFI réalise en zone C des opérations mixtes en termes de formes bâties, de destination et de commercialisation. Elles associent des maisons individuelles et de petits collectifs, des logements en accession et des logements locatifs sociaux, la vente de droits à construire et de lots à bâtir. La péréquation



Nouveau quartier à Ambérieu-en-Bugey (01)

Une concession d'aménagement a été signée entre Ambérieu Habitat et le groupement Brunet-Éco-aménagement et Maisons et Résidences Corbioli.
Architecte : Atelier Thierry Roche et associés

opérée entre les logements locatifs sociaux et les logements en accession libre est facilitée par le fait que ces derniers sont commercialisés par l'aménageur en lots à bâtir et non en droits à construire. Dans le lot à bâtir, le prix du terrain revient environ 10% moins cher à l'acquéreur puisqu'il est soumis à des droits d'enregistrement et non pas à la TVA.

La conception architecturale et urbaine des projets vise à allier qualité et densité. Ainsi, dans l'opération Les Hauts d'Estrablin en Isère, SEFI a recouru à la trame "hollandaise", avec des maisons en triplex accolées qui évoquent un programme collectif.

À Beynost (Ain), dans un contexte de pénurie foncière, SEFI réalise une opération dense de 2 collectifs à vocation sociale (20 logements), 12 maisons individuelles groupées et 13 maisons individuelles sur un terrain de 17 000 m². Cette opération, réalisée en lotissement, n'en est pas moins très encadrée sur le plan architectural, jusqu'aux plans de façades prédéfinis et obligatoires, permettant à l'aménageur de maîtriser la cohérence architecturale de l'ensemble.

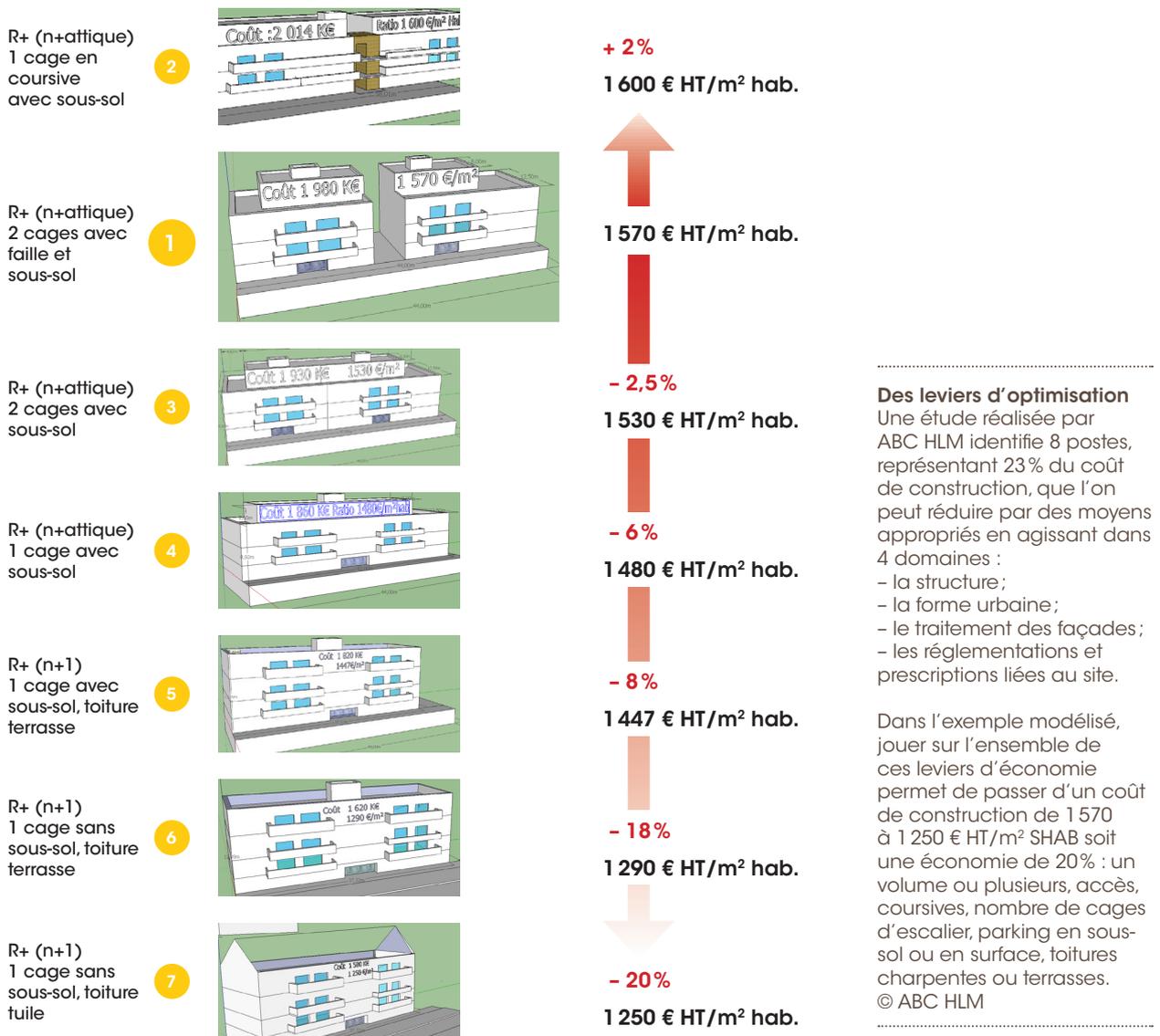
APPROCHES INTÉGRÉES

La promotion-développement, par l'intégration au sein d'une même structure de la promotion, de la conception et de la construction, permet d'optimiser les coûts, de gagner du temps et de mutualiser les marges entre l'entreprise générale et le promoteur.

Le marché de conception-réalisation permet au maître d'ouvrage de confier simultanément les études et l'exécution des travaux d'un ouvrage à un même groupement d'opérateurs économiques. Il est adapté à des projets présentant une complexité particulière en termes de procé-

dés constructifs ou de performance environnementale par exemple. Cette procédure assure une maîtrise des coûts et des délais, définis dès le départ, mais n'apporte pas de réel gain de temps. Elle peut également être assez coûteuse car des indemnités élevées sont dues aux équipes non retenues.

COÛT DE CONSTRUCTION ET FORME URBAINE



URBANISME DE PROJET

La participation des opérateurs immobiliers à la définition des projets d'aménagement peut prendre des formes variées. Organisée en amont, elle contribue à raccourcir les délais et à optimiser la réponse aux attentes du marché, dans le respect des orientations fixées par la collectivité.

PROJETS D'INITIATIVE PRIVÉE

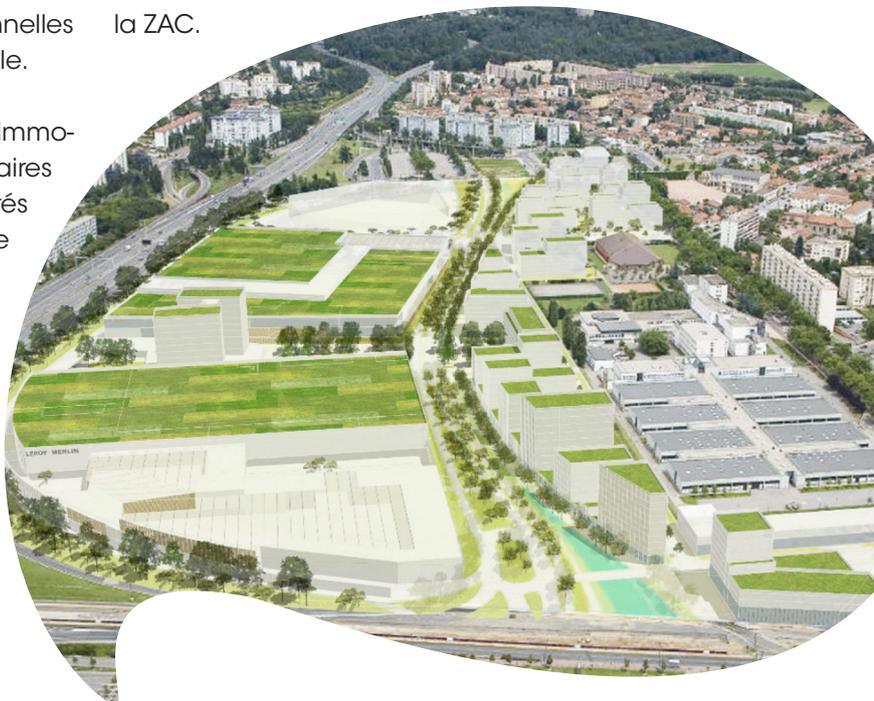
Sur un projet d'initiative privée, une gouvernance *ad hoc* peut être mise en place pour concilier les attentes publiques et privées, en termes de programme et d'aménagement, mais aussi de durée des procédures administratives. Sur le site du Puisoz à Vénissieux (métropole de Lyon), une telle gouvernance a permis d'accélérer la mise en compatibilité du PLU et la procédure de ZAC pour un projet porté par Leroy Merlin, propriétaire des terrains, comportant des grandes surfaces commerciales et un quartier de ville. Le montage combine une concession "simplifiée", un projet urbain partenarial (PUP) sur la partie logements permettant de financer les équipements publics, et enfin des participations exceptionnelles portant sur les accès à la zone commerciale.

L'aménageur privé Lionheart (filiale de l'immobilière Leroy Merlin) choisit ses partenaires opérateurs immobiliers selon des modalités adaptées aux familles de produits. Pour le tertiaire et le commerce, les commercialisations se font de gré à gré dans une logique partenariale, en vue d'optimiser les conditions de sortie opérationnelle. Des concours d'architecture peuvent être organisés si les enjeux le justifient. Pour les logements, la sélection des opérateurs se fera sur les offres de produits et de charge foncière, suivie d'une co-élaboration des projets architecturaux à l'échelle des îlots, ou de concours d'architecture pour les lots individuels.

RÔLE D'AMÉNAGEUR DES BAILLEURS SOCIAUX

Un bailleur social peut jouer le rôle d'aménageur de sites à enjeux pour le compte d'une collectivité. À Bron (métropole de Lyon), le groupe Amallia (Action logement) a acheté un terrain de 8 500 m² initialement occupé par des bureaux. Il a fait construire des logements sociaux par sa filiale Alliage Habitat et revendu des charges foncières à des promoteurs qui ont réalisé des projets comportant une part de logements sociaux également destinés à l'ESH du groupe. Ce partenariat a permis une remarquable mixité sociale de l'ensemble.

Pour la reconversion de la caserne Raby à Bron, l'OPAC du Rhône a répondu à la consultation pour l'acquisition du foncier et l'aménagement du site, en association avec plusieurs promoteurs partenaires - Nexity, la SIER et Icade - co-financiers des études et co-concepteurs du projet puis acquéreurs des charges foncières. Les collectivités et l'État, en accord avec l'OPAC, ont fait le choix d'une procédure de ZAC. La vente du tènement pourra être effective dès l'approbation du dossier de réalisation de la ZAC.



Un montage partenarial amont : le site du Puisoz à Vénissieux

Leroy Merlin, la métropole de Lyon et la ville de Vénissieux ont défini ensemble une programmation de 180 000 m² de SDP, dont un tiers de grandes surfaces et un quartier de ville : 600 logements (dont 50% aidés), 23 000 m² de tertiaire, résidences pour étudiants, hôtellerie.
Copyright : Lionheart / Atelier Thierry ROCHE

PROJETS URBAINS PARTENARIAUX

Le projet urbain partenarial (PUP) est une convention signée sans mise en concurrence préalable entre les communes ou les établissements publics compétents et les propriétaires de terrains souhaitant y réaliser une opération d'aménagement. Il fixe notamment le programme des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants et usagers de l'opération, et la participation de l'opérateur à leur financement. Il apporte une sécurité juridique et un cadre transparent aux opérations d'initiative privée.

Un opérateur privé peut acquérir un foncier inclus dans un futur périmètre de ZAC en amont de sa création en signant avec la collectivité un projet urbain partenarial (PUP). Bouygues Immobilier s'est ainsi positionné sur la future ZAC des Girondins à Lyon 7^e, ce qui lui a permis de démarrer son chantier deux ans seulement après la désignation de l'aménageur.

Dans le 8^e arrondissement de Lyon, Bouygues Immobilier a créé avec Noaho et SLC une société d'aménagement commune pour signer un PUP avec le Grand Lyon et la ville de Lyon. L'opération porte sur 636 logements et 4 350 m² de bureaux. Ce dispositif s'est avéré très efficace pour accélérer les opérations. Les projets en PUP se multiplient actuellement dans l'agglomération lyonnaise où ils semblent donner satisfaction à l'ensemble des acteurs.

Le partenariat amont entre plusieurs opérateurs pose la question de leur compatibilité et de la gestion des relations humaines au sein du groupe de projet. La gouvernance, compte tenu notamment de son impact sur l'efficacité et le facteur temps, est un aspect stratégique du projet, pas moins que les aspects techniques et financiers. Il existe de grandes différences entre un promoteur local indépendant qui travaille avec ses fonds propres et une société nationale avec comité d'engagement. C'est pourquoi la compatibilité des cultures d'entreprise et des modes opératoires doit être vérifiée avant de concrétiser

le partenariat. Inversement, il faut aussi veiller à ne pas uniformiser la maîtrise d'ouvrage, mais laisser leur chance à des opérateurs atypiques ou simplement de petite taille.

La vente de charges foncières par une collectivité relève du droit privé et non des marchés publics, à condition que France Domaine ait été consulté au préalable, et que la vente du foncier ne soit pas destinée à la construction d'un équipement public qui reviendrait à la collectivité.



L'Odysée à Bron, opération cordonnée par le groupe Amallia

231 logements dont 133 sociaux réalisés ou acquis par Alliage Habitat :

- 40 réalisés en maîtrise d'ouvrage directe ;
 - 50 acquis en usufruit locatif social auprès du groupe Cardinal ;
 - 43 acquis en VEFA auprès de BNP Paribas Immobilier.
- Ci-dessus : AAMCO architecte.

ASSOCIATION D'OPÉRATEURS PRIVÉS À LA CONCEPTION DE PROJETS D'AMÉNAGEMENT

Urbanisme négocié

La SERL expérimente sur un îlot (J) de l'opération Gratte-Ciel Centre-Ville à Villeurbanne une démarche d'urbanisme négocié. Pour l'aménageur, elle consiste à désigner un opérateur sur dossier, puis à choisir avec lui l'architecte de l'opération, sur références mais sans esquisse, et enfin à élaborer avec eux le programme voulu. La collectivité et l'urbaniste de la ZAC sont impliqués tout au long du processus. L'urbanisme négocié ne peut s'envisager que dans le cadre d'une gouvernance de projet de bon niveau.

Pour le choix du promoteur, les nombreux critères d'analyse comprennent le prix de vente des logements, la pertinence des coûts de construction au regard des objectifs fixés et le niveau de la charge foncière proposée. La phase de conception partagée permet d'optimiser la compatibilité des différents objectifs poursuivis, notamment sur les plans urbain, architectural et de coût de construction, et d'aborder très concrètement la question cruciale des parkings. La fiche de lot de l'urbaniste évolue ainsi dans la discussion avec le promoteur et l'architecte.

Sur le site de l'ancien centre hospitalier d'Anney (Les Trésums), respectant le souhait de la ville de ne pas créer de ZAC, le Crédit Agricole Immobilier, promoteur-aménageur, a projeté de réaliser des divisions primaires permettant de déposer des permis de construire par objet immobilier, en incluant la viabilité commune dans chacun des permis. Finalement, la solution du permis valant division a été retenue.

Appels publics à projets

Le quart des opérations réalisées par les adhérents du Syndicat national des aménageurs lotisseurs (SNAL) se font sur des appels à projets des collectivités, qui permettent de mener à bien des opérations relativement importantes en zones B2 ou C, en co-conception avec la collectivité. L'opérateur peut intervenir très en amont et participer à la rédaction des orientations d'aménagement et de programmation (OAP), comme à Fareins (Ain), où le lotisseur et un bailleur social associé réalisent 35 logements et créent un grand espace vert comprenant la récréation d'un étang.

Gratte-Ciel Centre-Ville à Villeurbanne : critères de sélection du promoteur

- moyens et références;
- motivations du candidat;
- innovations proposées et moyens mis en œuvre;
- programmation proposée;
- prix de vente des logements;
- cibles et moyens de commercialisation;
- conditions de réalisation du stationnement;
- pertinence du coût de construction annoncé au regard des objectifs fixés;
- niveau de la charge foncière proposée;
- conditions particulières de déroulement de l'opération;
- planning;
- positionnement par rapport aux exigences environnementales.

© SERL ANMA



INNOVATIONS CONSTRUCTIVES ET SOCIALES

La dynamisation de la construction passe aussi par des réponses plus ciblées aux besoins et attentes des utilisateurs. Au-delà du seul critère financier, sont attendus des formes évolutives et des délais de constructions courts. Par ailleurs, une nouvelle ingénierie du vivre-ensemble renouvelle l'usage du collectif et contribue à le rendre à nouveau attractif.

HABITAT MODÉLISÉ

La reproduction de modèles de bâtiments réalisés en grande partie par l'assemblage d'éléments préfabriqués permet de réduire leur coût et leur temps de mise en œuvre.

Nexity développe le concept Access Design. Ces petits immeubles, jusqu'à R+3 avec 5 appartements par niveau, possèdent un cœur porteur en béton et des murs en ossature bois, habillés de bois ou enduits. Ils sont très performants du point de vue environnemental. Leur conception permet une préfabrication industrielle qui diminue les nuisances sonores et la production de déchets (filrière sèche prédominante). La durée de mise en œuvre est de l'ordre d'un an entre la commercialisation et la livraison. Le coût est réduit, le concept visant les primo-accédants en quête de grands logements. Bien que

la modélisation n'exclue pas une certaine liberté architecturale, Access Design a du mal à



s'implanter à Lyon où il ne répond pas aux contraintes du PLU ni aux exigences architecturales et urbaines des ZAC. En revanche, ce concept a trouvé preneur à Dijon ou à Besançon, en cœur de ville.

La Fédération française du bâtiment (FFB) présente également différents programmes combinant industrialisation et recours aux savoir-faire locaux, visant à réduire les coûts et à diminuer les aléas. Le coût de construction se situe entre 1 000 et 1 100 € HT/m² hors sous-sol. C'est le cas pour l'opération Alfa 3A récemment livrée à Bellegarde-sur-Valserine dans l'Ain : 16 logements composés de 73 modules, posés en 2 semaines, le terrassement et la dalle de fondation ayant été exécutés à l'avance. La durée du chantier a été réduite au strict minimum, seuls les délais de séchage de la dalle et d'enchaînement des corps de métiers étaient incompressibles.

HABITAT MODULABLE : LES VOLUMES CAPABLES

Un groupe de promoteurs (Adim, Nouvelles Fonctions Urbaines, Kaufman & Broad, Crédit Agricole Immobilier, Eden Promotion, LesCityzens et Mésolia Habitat) réalise dans le nouveau quartier Brazza à Bordeaux des logements conçus selon le concept des "volumes capables". Il s'agit d'une forme de logement modulable qui propose des logements inachevés à aménager progressivement et à finir par leurs occupants.

La ville de Bordeaux, après enquête, a voulu répondre au souhait des futurs acquéreurs d'acheter leur logement à un moindre coût et de le personnaliser. Les logements (ou locaux artisanaux) proposés comportent un volume classique achevé et un volume à finir dit "annexe" offrant 5 m sous plafond pour pouvoir accueillir un éventuel plancher à mi-hauteur. Un studio de 20 m² et son annexe aménageable de 40 m² sont vendus en base à 170 000 € sur la rive droite. Pour 20 000 à 30 000 € supplémentaires, l'acquéreur peut aménager son logement jusqu'à 100 m² habitables. Soit un prix de 2 000 € TTC/m² là où

Le système Access Design (Nexity)

Un noyau central en béton et des murs et planchers en ossature bois produits de manière industrielle. Une combinaison innovante de techniques constructives privilégiant la modularité, la rapidité de mise en œuvre et la performance environnementale.
Photo : Devisubox

le marché est à 3 200 € TTC/m². Effet indésirable, ou effet de levier : les acquéreurs sont parfois des artisans qui réalisent eux-mêmes les aménagements et revendent ensuite avec une nette plus-value.

Le statut d'annexe perdure jusqu'à ce que l'acquéreur dépose un permis de construire pour sa transformation. Généraliser ce type de produits nécessiterait de faire reconnaître par la législation une vente en état futur d'inachèvement adaptée au logement, ainsi qu'une désignation des biens en volume et non en surface dans les déclarations fiscales et les règlements de copropriété.

INGÉNIERIE DU VIVRE ENSEMBLE

Les quartiers neufs de Lyon commencent à atteindre des densités de région parisienne. La densité étant l'une des voies d'optimisation des prix de vente, la rendre acceptable est un enjeu très important. D'où le succès auprès des promoteurs et des bailleurs sociaux des nouvelles "ingénieries du vivre ensemble".

L'opération "Follement Gerland" dans la ZAC des Girondins est représentative de ces nouveaux quartiers. Un grand jardin, un local à vélos doté d'un atelier de réparation, une terrasse partagée en toiture et des chambres d'hôte sont autant d'espaces accessibles à tous les résidents, qui élèvent la qualité d'usage des appartements. Un animateur recruté et rémunéré par Bouygues Immobilier pendant deux ans est chargé de favoriser les échanges entre les habitants.

La société Récipro-Cité aide pour sa part les bailleurs sociaux à renforcer le lien social et inter-générationnel au sein de leurs résidences, en faisant des habitants les acteurs de leur lieu de vie. Ils y gagnent en qualité de vie quotidienne et sociale et font des économies en assurant eux-mêmes, s'ils le souhaitent, des tâches habituellement facturées par le bailleur : ménage des parties communes, entretien des espaces verts, distribution du courrier, sortie des poubelles, etc.

Sollar SA HLM a fait appel à Récipro-Cité pour concevoir et mettre en œuvre le concept "Chers Voisins", association de locataires volontaires pour minimiser ainsi leurs charges. Dans la résidence Les Platanes à Saint-Germain-aux-Monts-d'Or, par exemple, 60 des 73 locataires y ont adhéré en



Volume capable (Eden promotion)

Les acquéreurs attendent une grande liberté dans l'aménagement des cellules de vie, comme dans l'ancien, l'aménagement de plateaux nus ou la réfection de maisons. Le neuf doit proposer autre chose que des prestations stéréotypées, à un prix compétitif par rapport à l'ancien.

Architecte : Agence A6A.

choisissant l'une des trois formules de participation proposées, donnant lieu à un abattement de 20% à 100% sur les charges. Récipro-Cité apporte à l'association une assistance à maîtrise d'usage (AMU), qui permet de faire émerger des idées d'entraide (garde d'enfants, courses, etc.) ou de services à partager (cours de gym, atelier de réparation, etc.). Les mesures appliquées améliorent grandement la valeur d'usage des résidences, ce qui ne manque pas d'intérêt pour les bailleurs eux-mêmes : diminution de la vacance, patrimoine plus respecté, clients plus solvables, relations améliorées avec le quartier et la collectivité...

LOGEMENTS SÉCURISÉS POUR PERSONNES ÂGÉES

La SA Régionale d'HLM de Lyon étudie à Lyon 8^e un projet de résidence de logements locatifs sociaux (en PLS) équipée d'une technologie de vigilance qui prolonge l'autonomie des seniors à domicile. Basée sur des capteurs à infrarouge non intrusifs (pas de caméra) qui détectent le mouvement, l'immobilité ou les chutes à partir de la chaleur des corps, cette technologie est capable d'intervenir en allumant la lumière ou en déclenchant une alerte auprès de la meilleure personne à prévenir selon les circonstances.

Le préfet de la région Auvergne-Rhône-Alpes tient à remercier l'ensemble des personnes ayant assisté au séminaire.

Il remercie en particulier toutes les personnes, dont le nom figure ci-dessous, qui ont contribué aux échanges par la présentation de projets.

Anne WARSMANN	Directrice du développement	3F IMMOBILIERE RHÔNE-ALPES
Élisabeth DEVALMONT	Directrice du patrimoine	AMALLIA ACTION LOGEMENT
Denys LEGER	Architecte associé	ARCHIGROUP
Aicha MOUHADDAB	Directrice déléguée	ARRA HLM
Franck DUBOUT	Directeur commercial & développement	BAUDIN CHÂTEAUNEUF
Pierre MOUTON	Président	BMB IMTERVAL
Claudie JACOUTOT	Directrice grands projets et innovation urbaine	BOUYGUES IMMOBILIER RHÔNE BOURGOGNE AUVERGNE
Bérandère BOUVIER	Directrice d'agence Lyon	BOUYGUES IMMOBILIER RHÔNE BOURGOGNE AUVERGNE
Éric SAILLARD	Directeur régional Rhône-Alpes	CA IMMOBILIER RÉSIDENTIEL
Aldo SEVINO	Avocat associé	CABINET ASEA
Hervé ANGELOT	Directeur	CLERDOME
Vincent GORNY	Responsable habitat	CRÉDIT FONCIER DE FRANCE
Bruno RIBARDIERE	Directeur général	DÉVELOPPEMENT PATRIMOINE PARTENARIAT
Benoît PETIAU	PDG	DÉVELOPPEMENT PATRIMOINE PARTENARIAT
Christophe GROJEAN	Gérant	DOMOA IMMOBILIER
Louis BOUSQUET	Responsable d'agence	EDEN PROMOTION
Catherine TARDIEU	Chef du service développement & études	EPF OUEST RHÔNE-ALPES
Jean GUILLET	Directeur général	EPF OUEST RHÔNE-ALPES
Olivier GALLAIS	Président	FPI ALPES
Louis ZIZ	Président	FPI CHAMBRE LYONNAISE
Éric PERRON	Directeur du développement Immobilier	GRAND LYON HABITAT
Cécile BELLO	Directrice générale	ISÈRE HABITAT
Cyril POY	Président	LES CITYZENS
Agnès TRANCHANT	Chargée de mission habitat offre nouvelle	MÉTROPOLE DE LYON
Philip HYVERNAT	Directeur régional adjoint	NEXITY RHÔNE LOIRE AUVERGNE
Noëlle GAT	Directeur aménagement	OPAC DU RHÔNE
Bruno ORTOLÉ	Directeur développement stratégique	PIERRE ÉPARGNE RETRAITE LOGEMENT
Serge LE BOULCH	Président	RÉCIPRO-CITÉ
Benoît TRACOL	Directeur général	RHÔNE SAÔNE HABITAT
Marc PATAY	Directeur général	ROANNE HABITAT
Didier MACIOCIA	Directeur général	SA REGIONALE D'HLM DE LYON
Romain ROYET	Directeur SCIC Habitat RA Auvergne	SCIC HABITAT RHÔNE-ALPES
Xavier FROMAGE	Président	SNAL RHÔNE-ALPES BOURGOGNE FRANCHE-COMTÉ
Nicolas BAUME	Référent aménagement urbain	SOCIÉTÉ D'ÉQUIPEMENT DE LA RÉGION LYONNAISE
Guy VIDAL	Directeur général	SOLLAR SA HLM LE LOGEMENT ALPES-RHÔNE
Thierry CAILLAT	Directeur associé	TECHNI CITE CONSULTANTS
Ludovic SCARPARI	Président régional	UCI FFB RHÔNE-ALPES
Fabrice CORBIOLI	Président	UMF - UNION DES MAISONS FRANÇAISES
Olivier ROOBROUCK	Membre du conseil	UMF - UNION DES MAISONS FRANÇAISES
Jacques DELATTRE	Architecte associé	UNANIME ARCHITECTES



Logement - Équité - Territoires
Des problématiques d'équité territoriale
(commissariat général à l'égalité des territoires, 10/2014)

Chiffres clés
- 100 000 logements sociaux en 2013
- 100 000 logements sociaux en 2014
- 100 000 logements sociaux en 2015
- 100 000 logements sociaux en 2016

Indicateur	2013	2014	2015	2016
Logements sociaux	100 000	100 000	100 000	100 000
Logements sociaux en construction	100 000	100 000	100 000	100 000
Logements sociaux en livraison	100 000	100 000	100 000	100 000
Logements sociaux en occupation	100 000	100 000	100 000	100 000



**Direction Régionale de l'Environnement,
de l'Aménagement et du Logement Auvergne-Rhône-Alpes
Service habitat, construction, ville durable**

69453 Lyon cedex 06

Tél. 04 26 28 60 00

<http://www.auvergne-rhone-alpes.developpement-durable.gouv.fr/>

