

LE PLAN DE SOUTIEN AU LOGEMENT SOCIAL

Bilan



Le 27 juin 2011



www.angers.fr

DOSSIER DE PRESSE

Sommaire

- 1 - LE PLAN DE SOUTIEN AU LOGEMENT SOCIAL : UN BILAN TRÈS POSITIF
- 2 - UN PLAN DE BATAILLE EN FAVEUR DU LOGEMENT SOCIAL SUR ANGERS
- 3 - CINQ LEVIERS POUR CINQ CIBLES
- 4 - UN PARTENARIAT EXEMPLAIRE
- 5 - SYNTHÈSE : LE BILAN POSITIF DU PLAN DE SOUTIEN AU LOGEMENT SOCIAL
- 6 - LE POINT SUR ... L'APPEL À PROJETS POUR LA CONCEPTION ET LA RÉALISATION DE LOGEMENTS INNOVANTS : UNE DES MESURES PHARES DU PLAN DE SOUTIEN
- 7 – LE PLAN DE SOUTIEN EN IMAGES

Contact presse

Corine BUSSON-BENHAMMOU

Responsable des relations presse – Ville d'Angers/Angers Loire Métropole

02 41 05 40 33 – 06 12 52 64 98

corine.busson-benhammou@ville.angers.fr

■ LE PLAN DE SOUTIEN AU LOGEMENT SOCIAL : UN BILAN TRÈS POSITIF

Il y a trois ans, la Ville d'Angers constatait le décalage grandissant entre les autorisations de construction de logements et leur réalisation effective. De nombreux facteurs contribuaient alors à freiner la production de logements : augmentation du coût du foncier, augmentation des coûts de construction, fragilité des montages financiers des prêts locatifs, durcissement des prêts aux ménages, hausse des taux de pré-commercialisation, contentieux sur les permis de construire...

La crise économique n'a fait qu'aggraver la situation ; ainsi, de nombreux programmes privés étaient abandonnés provoquant une perte importante d'emplois dans le secteur du bâtiment et des travaux publics.

Dans ses choix budgétaires 2009, la Ville d'Angers a donc décidé d'inscrire 15 millions d'euros exceptionnels sur deux années afin d'accélérer la production de logements sociaux pour répondre aux besoins des ménages du territoire et soutenir l'activité du bâtiment.

Un véritable effet d'entraînement aux multiples bénéfiques

La mise en œuvre de ce plan de soutien ambitieux est désormais quasiment achevée et les chantiers ont été pour la majorité lancés.

Dans les faits : 1 781 logements, répartis dans 35 opérations, ont été aidés par le plan de soutien en 2009 et 2010 et sont en cours de construction. L'enveloppe de 15 millions d'euros a été attribuée en quasi-totalité, soit une subvention moyenne de près de 8 200 € par logement.

Le plan de soutien a permis de construire plus et mieux en ouvrant des voies nouvelles pour l'avenir.

Ce programme ambitieux a également permis de soutenir l'emploi et l'activité dans le secteur du bâtiment et surtout de favoriser l'accession sociale à la propriété à un plus grand nombre d'Angevins. Jean-Luc Rotureau, adjoint à l'Urbanisme et au logement social de la Ville d'Angers souligne que :

« 80% des Angevins peuvent prétendre à un logement social. Avec ce plan, nous avons encouragé la construction de logements de très bonne qualité, plus grands pour les familles et mieux adaptés aux handicaps et au vieillissement ».

A Angers, on produit plus et mieux

Le plan de soutien au logement social a ainsi contribué à :

- Atteindre les objectifs du Programme Local de l'Habitat
- Conforter l'offre de logements sociaux sur Angers
- Accélérer la production de logements sociaux
- Inciter le rachat d'opérations privées par les bailleurs sociaux
- Favoriser une mixité sociale sur l'ensemble du territoire angevin
- Développer l'offre de logements pour les ménages les plus fragiles, les familles, les étudiants et les personnes en situation de handicap
- Promouvoir des projets de meilleure qualité
- Expérimenter en matière de logement social

L'emploi et l'activité soutenus, l'accès social à la propriété favorisé

Aujourd'hui et pendant les trois prochaines années, le plan de soutien joue et va jouer pleinement son rôle de soutien au secteur du bâtiment avec :

- Environ 150 M€ injectés dans le secteur du bâtiment local
- Environ 3 500 emplois créés ou maintenus
- Plus de 75 000 heures d'insertion envisagées

Le Plan de soutien a également permis à plus de 150 ménages d'accéder plus facilement à la propriété grâce à une aide globale près de 700 000 € pour les primo accédants angevins.



99 logements, rue Dupetit Thouars – Quartier Centre Ville / Lafayette - Angers Habitat



28 logements, rue Mareau – Quartier Centre Ville / Lafayette - Angers Habitat

UN PLAN DE BATAILLE EN FAVEUR DU LOGEMENT SOCIAL SUR ANGERS

Le 8 novembre 2007, Angers Loire Métropole a voté le Programme Local de l'Habitat (PLH) et son dispositif d'aides à la production de logements sociaux. Il fixe pour la Ville d'Angers un objectif de 1 200 logements nouveaux par an, dont 50 % dits « aidés » (à vocation sociale).

Cependant, à l'automne 2008, une crise économique et financière a touché le secteur de l'immobilier et du bâtiment, fragilisant les mécanismes de production de logements.

Ainsi, il a été constaté un nombre important d'abandons de programmes privés. Les promoteurs ne parvenaient plus à commercialiser leurs biens et les banques durcissaient leurs conditions de prêt.

En conséquence, l'emploi dans le secteur du bâtiment et travaux publics était en grande difficulté.

Afin de soutenir l'économie locale et d'accélérer la production de logements sociaux, Angers Loire Métropole a réagi en définissant, le 22 janvier 2009, un plan d'aides exceptionnelles pour 2009 et 2010. En complémentarité, la Ville d'Angers a décidé de mettre en place un plan de soutien du logement social de 15 millions d'euros destiné aux bailleurs sociaux et aux accédants à la propriété.

Ce plan de soutien représente l'application locale du Plan de Relance national en écho aux politiques déjà engagées dans le cadre du plan de cohésion sociale et plus anciennement du Programme de Rénovation Urbaine.

Un plan ambitieux pour développer l'offre de logements sociaux

Le Plan de Soutien au Logement Social avait pour principaux objectifs :

- D'accélérer la production de logements sociaux pour répondre aux besoins des ménages du territoire ;
- De soutenir l'économie locale.

Aussi, ce dispositif devait permettre le développement de l'offre de logements sociaux en complément des opérations du Programme de Rénovation Urbaine, pour favoriser la mixité sociale à l'échelle du territoire de la Ville d'Angers.

Afin d'atteindre ces objectifs, la Ville d'Angers a contractualisé avec chacun des 7 bailleurs du territoire :

- Adoma
- Angers Habitat
- Anjou Castors
- Logi-Ouest
- la Soclova
- le Toit Angevin
- et le Val de Loire.

Les 7 conventions Ville/bailleurs, signées le 8 octobre 2009, précisent les modalités d'intervention et les engagements de chacun pour la réalisation du Plan de Soutien. Les engagements des bailleurs sont d'ordre quantitatif, qualitatif et calendaire.

Après une prorogation d'un trimestre sur l'année 2011, le dispositif est arrivé à son terme le 31 mars dernier.

■ CINQ LEVIERS POUR CINQ CIBLES

1 – L'AIDE AU LOGEMENT EN VENTE EN L'ÉTAT FUTUR D'ACHÈVEMENT : FAVORISER LE RACHAT PAR LES BAILLEURS SOCIAUX DE PROGRAMMES PRIVÉS ABANDONNÉS

Depuis 2009, du fait de la conjoncture économique, certains programmes immobiliers sont en panne et ne trouvent pas d'acheteurs. Afin de permettre le rachat de ces programmes par des constructeurs de logements sociaux, dans les meilleurs délais, la Ville d'Angers leur apporte son aide financière. En retour, elle leur demande de respecter les critères de mixité sociale.

Quel était le montant de cette aide ?

150 € par mètre carré ou 200 € par mètre carré de surface habitable en fonction du type de logements.

Quel était l'objectif de cette aide ?

La construction de 450 logements en deux ans.

Qui en a bénéficié ?

- Les bailleurs qui ont racheté des logements construits par des promoteurs privés afin de proposer des logements sociaux ;
- Les Angevins qui vont ainsi disposer d'une offre accrue de logements sociaux.

2 – L'AIDE À LA PIERRE : ACCÉLÉRER LA PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX

La Ville d'Angers a souhaité aider les bailleurs sociaux pour qu'ils accélèrent les mises en chantier des constructions de logements sociaux.

Quel était le montant de cette aide ?

20 € par mètre carré de plancher construit, auxquels s'ajoute l'aide actuelle d'Angers Loire Métropole. Une aide supplémentaire de 150 € par mètre carré de surface habitable pour la construction de certains types de logements qui font le plus défaut à Angers ; à savoir : les grands logements, les logements très sociaux, les logements adaptés au handicap et les logements étudiants. L'attribution de ces aides supplémentaires est soumise à certaines conditions de loyer. Pour leur mise en place, la Ville a signé une convention avec chaque bailleur sur deux ans.

Qui en a bénéficié ?

- Les bailleurs sociaux projetant de construire des logements sociaux sur le territoire d'Angers ;
- Les Angevins qui vont ainsi disposer d'une offre accrue de logements sociaux.

3 – L'AIDE AUX PARTICULIERS : FAVORISER L'ACCESSION SOCIALE À LA PROPRIÉTÉ

En lançant un programme particulièrement ambitieux en matière d'accession à la propriété, la Ville d'Angers et Angers Loire Métropole ont choisi de favoriser l'accession à la propriété pour les ménages modestes.

Près de 85 % des Angevins remplissaient les conditions de ressources pour pouvoir bénéficier de ces aides.

Quel est le montant de ces aides ?

En 2009 et 2010, elles ont doublé par rapport au dispositif existant. Les aides de la Ville, cumulées à celles d'Angers Loire Métropole, sont passées, pour l'achat d'un logement classique, de 4 000 à 8 000 € et de 6 000 à 12 000 € pour l'accession d'un logement répondant aux normes environnementales du référentiel « Habiter mieux ».

4 – AIDE AUX PRESTATIONS URBAINES ET ENVIRONNEMENTALES : INCITER À LA MAÎTRISE DE L'ÉNERGIE ET À LA QUALITÉ URBAINE

Angers est une ville pilote en termes de développement durable, c'est pourquoi il est essentiel d'inciter les constructeurs de logements sociaux, grâce à des subventions, à s'inscrire dans la maîtrise de l'énergie et la qualité de vie urbaine.

A quels constructeurs cette aide était elle destinée ?

- ceux qui respectent le référentiel « habiter mieux » mis en place par Angers Loire Métropole, à savoir une gestion économe de l'eau, une qualité de l'air intérieur optimale et une réduction de la consommation d'énergie
- ceux qui répondent aux exigences de qualité urbaine : parkings enterrés, traitement architectural, aménagements paysagers, mur végétalisé.

Quel était le montant de cette aide aux bailleurs sociaux ?

50 € par mètre carré de surface habitable.

5 – APPEL À PROJETS POUR LA CONCEPTION ET LA RÉALISATION DE LOGEMENTS INNOVANTS : EXPÉRIMENTER EN MATIÈRE DE LOGEMENT SOCIAL

Cette initiative avait pour but d'encourager l'émergence de solutions de construction innovantes, durables et moins coûteuses. Des architectes, thermiciens et constructeurs ont apporté leurs idées dans le cadre de l'appel à projets national lancé par la Ville d'Angers à l'automne 2009.

Quels étaient les objectifs de cette démarche ?

L'objectif était de renouveler les pratiques en matière de construction de logements sociaux et de diversifier encore davantage l'offre :

- Construire des logements à bas loyer dont les charges locatives et de gestion sont maîtrisées ;
- Construire de nouveaux logements de qualité dont les modèles seront reproductibles à court terme à moindre coût ;
- Prendre en compte les contraintes environnementales.



115 logements, Plateau de la Mayenne – Quartier Les Hauts de St Aubin – Angers Habitat

UN PARTENARIAT EXEMPLAIRE

Des engagements quantitatifs et calendaires de production

Dans les conventions entre la Ville d'Angers et les bailleurs, sont précisés les objectifs quantitatifs et le calendrier de production de chaque bailleur. Ces objectifs seront atteints en maîtrise directe par les bailleurs ou en Vente en l'Etat Futur d'Achèvement.

Des objectifs de diversité, de qualité et de renouvellement de l'habitat

1-LA DIVERSITÉ DE L'HABITAT

- Le logement locatif social :

La ville d'Angers souhaite développer des logements dits « spécifiques » sur son territoire :

- ↳ Les logements adaptés aux personnes les plus fragiles (PLAI)
- ↳ Les grands logements, à partir du T4 (PLUS, PLAI)
- ↳ Les logements adaptés à tous types de handicaps (PLUS, PLAI)
- ↳ Les logements pour étudiants (PLS)

Dans chacune des opérations de logements locatifs sociaux, les bailleurs s'engagent à réaliser au moins 30% de logements dont la typologie est énumérée ci-dessus.

- L'accession aidée :

Les bailleurs s'engagent à assurer la promotion du dispositif d'aides financières de la Ville d'Angers et d'Angers Loire Métropole en faveur de l'accession aidée, en complément du plan de communication de la Ville.

- L'innovation :

La Ville d'Angers est à l'initiative d'un appel à projets pour la conception et la réalisation de logements innovants. Afin de permettre la réalisation de cette expérimentation et la construction de ces nouveaux logements, les bailleurs s'engagent à participer au regroupement de commande qui lancera l'appel à projets.

À travers le groupement de commandes, chaque bailleur s'engage à réaliser une opération de logements en utilisant une des nouvelles formes de logement proposées. Cela participe au renouvellement urbain et à la diversification de l'offre de logement sur la Ville d'Angers.

2- LA QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET URBAINE DE L'HABITAT

La Ville d'Angers, dans le cadre de sa démarche de développement durable et de la mise en place du plan climat, souhaite que soit prise en compte plus particulièrement l'application des cibles environnementales et des critères de qualité urbaine dans chaque nouveau programme immobilier.

Angers Loire Métropole a défini un référentiel local en matière de prescriptions environnementales (charte « habiter mieux »).

Par ailleurs, la Ville d'Angers incite fortement les opérateurs à respecter des prescriptions en termes de qualité urbaine tels que des parkings enterrés, les aménagements paysagés, le traitement architectural ou l'installation de commerces en rez-de-chaussée.

3 - LE RENOUVELLEMENT DE L'OFFRE FONCIÈRE DESTINÉE AU LOGEMENT

Afin de permettre le renouvellement de l'offre foncière, les bailleurs s'engagent à valoriser ses propriétés foncières, au côté de celles de la Ville, pour développer de nouveaux secteurs de logement.

4- DES ENGAGEMENTS EN MATIÈRE D'INSERTION PROFESSIONNELLE

Pour les marchés de travaux et de maîtrise d'oeuvre directs, les bailleurs s'engagent à inclure systématiquement dans le cahier des charges des clauses emploi-insertion, qui exigent de réserver un minimum de 5% de nombre d'heures travaillées nécessaires à la production des prestations, à un public ayant des difficultés d'accès à l'emploi.



12 logements, route de Cantenay Epinard – Quartier Les Hauts de St Aubin – Angers Habitat



32 logements, rue J. Granneau – Quartier Centre Ville / Lafayette – Val de Loire

Le bilan très positif du plan de soutien au logement social

- 1 781 logements répartis dans 35 opérations aidées par le Plan de Soutien sur 2 années (2009 et 2010)
- L'enveloppe des 15 millions d'euros attribuée en quasi-totalité
- Une subvention moyenne de près de 8 200 € par logement

Le plan de soutien a permis de :

Produire plus :

- ↳ Contribuant ainsi à atteindre les objectifs du Programme Local de l'Habitat
- ↳ Confortant ainsi l'offre de logements sociaux sur Angers
- ↳ Créant ainsi une dynamique positive : un « effet d'entraînement et accélérateur »

Soutenir l'activité locale et l'emploi dans le secteur du bâtiment :

- ↳ environ 150 M€ injectés dans le secteur du bâtiment local
- ↳ environ 3 500 emplois créés ou maintenus
- ↳ plus de 75 000 heures d'insertion envisagées

Produire mieux

- ↳ En favorisant une mixité sociale sur l'ensemble du territoire angevin
- ↳ En développant l'offre de logements pour des publics cibles (ménages les plus fragiles, familles, étudiants, personnes en situation de handicaps)
- ↳ En favorisant des projets de meilleure qualité

Favoriser l'accession sociale à la propriété

- ↳ 154 ménages aidés par la collectivité dans leur projet d'achat d'un logement
- ↳ Près de 700 000 € pour les primo accédants angevins

Favoriser l'expérimentation en matière de logement social

- ↳ des débuts encourageants avec l'appel à projets pour la conception et à la réalisation de logements innovants

LE POINT SUR...

L'Appel à projets pour la conception et la réalisation de logements innovants : une des mesures phares du plan de soutien

Face au déficit de logements sociaux, aux temps longs de construction et aux coûts importants, la Ville d'Angers a souhaité soutenir l'innovation dans le secteur du logement social.

Repenser le logement social : une démarche partenariale innovante

Accompagnés par la Ville d'Angers, les bailleurs du territoire se sont regroupés en groupement de commandes et ont lancé, en octobre 2009, un appel à projets pour la conception et la réalisation de logements innovants.

Cet appel à projets visait à :

- Loger les ménages les plus modestes de notre territoire en adaptant et développant l'offre de logements sociaux ;
- Renouveler la pensée en matière de construction de logements sociaux.

Cette démarche soulève des enjeux de taille :

- Construire des logements à bas loyers dont les charges locatives et de gestion sont maîtrisées ;
- Construire de nouveaux logements dont les modèles seront reproductibles à court terme et à moindre coût et répondant aux attentes des Angevins ;
- Prendre en compte les enjeux environnementaux ;
- Favoriser la qualité architecturale et urbaine des logements.

Trois équipes lauréates sélectionnées

L'appel à projets a tout d'abord permis à 24 équipes de déposer leur candidature. 10 ont été retenues pour concourir en seconde phase et proposer, selon un cahier des charges précis et exigeant, un projet sur deux sites aux caractéristiques et contraintes différents.

En mai 2010, après deux phases de sélection, 3 équipes lauréates ont été sélectionnées :

- L'équipe GUERIF-HUET-CRUARD-GIRUS dont GUERIF est le mandataire
- L'équipe BRIAND-BODREAU-AMD CHARPENTE-BOPLAN-CESBRON-GERS dont BRIAND est le mandataire
- L'équipe SOGEA-VIE-CERT-AREA dont SOGEA est le mandataire.

Chaque équipe est composée d'au moins un architecte, un thermicien et un constructeur.

Ces trois équipes maîtrisent des procédés constructifs innovants et travaillent des matériaux différents : le béton, le bois et le métal.

Les premières mises en construction fin 2011/début 2012

Les trois lauréats ont signé un accord cadre avec le groupement de bailleurs et sont remis en concurrence à chaque fois qu'un des bailleurs souhaitera réaliser une opération de logements innovants sur un site déterminé. Après sélection, un des trois lauréats sera en charge de la réalisation du projet du bailleur de la phase conception à la construction.

A court terme, l'objectif est que chaque bailleur puisse réaliser une opération de logements innovants avec un des lauréats. A cet effet, la Ville d'Angers met à disposition des bailleurs certains sites du territoire angevin. Les bailleurs peuvent aussi réaliser ce type d'opération sur leur propre foncier sur Angers, sur l'agglomération ou sur leur territoire de compétences.

Depuis le 1er trimestre 2011, Angers Habitat et le Toit Angevin ont remis en concurrence les lauréats pour les projets suivants :

- une opération de 40 logements rue des Gourronnières à Angers pour Angers Habitat ;
- une opération de 30 logements rue Carl Linné à Angers pour le Toit Angevin.

Le Val de Loire s'apprête lui aussi à lancer sa consultation sur le site rue d'Orgemont à Angers. Les premiers travaux devraient commencer fin 2011.



Projet de « logements innovants » - rue des Gourronnières à Angers – Angers Habitat

Le plan de soutien en images



Opération en VEFA de 8 logements,
rue de la Haute Reculée – Quartier Les Hauts de Saint Aubin – Val de Loire



64 logements, Plateau des Capucins – Quartier Les Hauts de Saint Aubin
– Val de Loire



80 logements, Plateau de la Mayenne – Quartier Les Hauts de Saint
Aubin – Val de Loire



25 logements, Pension de famille, Plateau des Capucins – Les
Hauts de Saint Aubin – ADOMA



56 logements, ZAC du Lac de Maine – Quartier du Lac de Maine – Logi
Ouest



68 logements, Plateau des Capucins – Quartier Les Hauts de Saint Aubin
– Toit Angevin



Opération en VEFA de 67 logements, ZAC du Lac de Maine
Quartier du Lac de Maine – Logi Ouest / Angers Habitat



62 logements, rue St Léonard – Quartier Madeleine / Justices
/ St Léonard – Anjou Castors



106 logements, Bd Carnot / rues Buffon et Boreau
Quartier St Serge / Ney / Chalouère – Soclova



158 logements pour étudiants, Plateau des Capucins
Quartier Les Hauts de Saint Aubin - Soclova



12 logements, route de Cantenay Epinard – Quartier Les Hauts de St Aubin – Angers Habitat

115 logements, Plateau de la Mayenne – Quartier Les Hauts de St Aubin – Angers Habitat



99 logements, rue Dupetit Thouars – Quartier Centre Ville / Lafayette - Angers Habitat

32 logements, rue J. Granneau – Quartier Centre Ville / Lafayette – Val de Loire



28 logements, rue Mareau – Quartier Centre Ville / Lafayette - Angers Habitat