

Le **décodeur**

AVRIL
2018

LE MAGAZINE DES ÉLUS DU FINISTÈRE #03

EN CLAIR

Logement social **NOUVELLE DONNE**

La réforme des APL a provoqué une onde de choc dans le secteur du logement social. Avec la loi de finances 2018, l'État impose aux organismes de réduire leurs loyers et augmente le taux de TVA sur les opérations de construction et de réhabilitation. Deux mesures qui impactent lourdement leur capacité d'autofinancement.

Quelles conséquences sur la réhabilitation du patrimoine et la construction? Comment Finistère Habitat a-t-il décidé de s'adapter?

Le point en page intérieure →

MOTEUR P.02

INNOVATION:
ET BIM!

LUMIÈRE SUR P.05

RÉHABILITATION:
QUELS FINANCEMENTS ?

Innovation Et BIM !

Les collectivités locales sont fortement incitées à mettre en œuvre le BIM, ou maquette numérique, pour leurs projets de construction.

Un sujet que Finistère Habitat expérimente déjà depuis 2011 et pour lequel l'office s'engage à travers la charte « Objectif BIM 2022 ».

UNE EXPERTISE RECONNUE

Finistère Habitat n'a pas attendu la réglementation et a été parmi les premiers bailleurs sociaux français à expérimenter le BIM Gestion. L'ensemble de son patrimoine locatif est numérisé depuis 2011 et les données sont mises à jour au gré des travaux d'entretien ou de réhabilitation réalisés depuis fin 2015. « Notre expérience de la gestion de patrimoine en mode numérique nous permet d'être prescripteurs auprès des équipes de maîtrise d'œuvre. Nous connaissons le niveau de détail nécessaire de la maquette pour en assurer ensuite la gestion dans les meilleures conditions », explique Fabien Celton, gestionnaire des bases de données patrimoniales, qui pilote le projet primé en 2017 dans le cadre du Plan Transition Numérique dans le Bâtiment (PTNB). Après la gestion, la démarche est expérimentée sur des projets de réhabilitation –les premiers sont en cours de travaux– avant d'engager la conception en BIM pour la construction.

Le BIM (Building Information Modeling) désigne l'ensemble des processus collaboratifs qui alimentent la maquette numérique tout au long du cycle de vie d'un ouvrage. C'est avant tout une base de données partagée, complétée et mise à jour en temps réel par chaque professionnel. Elle contient les « objets » composant le bâtiment (murs, planchers, équipements sanitaires, prises électriques...) ainsi que leurs caractéristiques.

INTELLIGENCE COLLECTIVE

Tous les acteurs de la construction sont concernés par le BIM, des architectes aux entreprises du bâtiment. Chacun alimente la maquette avec ses données sur une même plateforme numérique. Cela permet d'anticiper des problèmes qui le cas échéant n'auraient été constatés qu'au moment du chantier. Le BIM, c'est une nouvelle façon de travailler, plus collaborative. Une démarche qui implique de faire évoluer les processus, aussi bien en interne que dans les relations avec les entreprises. « Le recours au BIM impose un effort de sensibilisation et d'accompagnement de nos prestataires », conclut Hervé Couplet, directeur du développement. ■

OBJECTIF BIM 2022

Finistère Habitat est le seul bailleur social en Bretagne à avoir signé la charte qui marque l'engagement volontaire de l'Etat et de l'ensemble de la filière du bâtiment en faveur de la transition numérique. L'objectif ? Généraliser le Bim pour la conception et la construction d'ici à 2022 voire 2020 pour les plus ambitieux.

LES +

- L'unicité et la traçabilité des données
- Une meilleure compréhension des projets et des plans, par tous, lors des phases de conception, construction ou réhabilitation grâce à la visualisation 3D
- Une réactivité et des échanges facilités avec les fournisseurs (ingénierie, entreprises), les partenaires, les collectivités...
- Une anticipation et une maîtrise des coûts (maintenance, etc.)



EN BREF

LANDERNEAU: PROMOUVOIR LE VIVRE ENSEMBLE

Le CCAS de Landerneau vient de confier à Finistère Habitat la gestion de 29 logements de la résidence Claude Pronost, ancien Ehpad du centre-ville. Des logements totalement réhabilités dans l'objectif de renforcer la mixité sociale et intergénérationnelle. Des personnes âgées autonomes cohabitent ainsi avec des jeunes en insertion sociale ou professionnelle et des personnes en situation de handicap.

Dès 2018, Finistère Habitat assurera toutes les étapes de la gestion locative: signature du bail, état des lieux, dossiers d'APL, loyers et charges, recouvrement... « Nous souhaitons nous appuyer sur l'expertise d'un professionnel du logement social et un partenaire historique de la ville », commente Patrick Leclerc, maire de Landerneau. Une délégation très encadrée « puisque nous restons partie prenante de la Commission d'attribution des logements ». Renouvellement urbain, extension du parc en centre-ville... Finistère Habitat continue d'accompagner la ville dans ses projets et réflexions liés au logement.

ECLAIRAGE

Louis Saliou, Responsable de l'agence Nord

L'agence nord qu'il dirige depuis 2004 s'étend désormais de Morlaix à Crozon et couvre 11 intercommunalités.

Louis Saliou connaît parfaitement le territoire et entretient avec les élus locaux un dialogue permanent.

SUR QUELLES BASES S'ÉTABLIT LA COLLABORATION AVEC LES COLLECTIVITÉS LOCALES ?

Écoute et proximité : c'est véritablement la force de Finistère Habitat. Ici, nous sommes au cœur des territoires, non seulement à Morlaix et Landerneau mais aussi à Carhaix et à Crozon, Saint-Pol-de-Léon, Landivisiau... La nouvelle organisation de l'agence me laisse plus de temps pour le développement, l'écoute et l'échange avec les élus. Il me reste quelques maires à rencontrer sur la Communauté de communes Presqu'île de Crozon-Aulne Maritime, Poher Communauté et Monts d'Arrée Communauté. Mes journées commencent systématiquement par la lecture de la presse locale; je me

penche aussi sur les comptes rendus de conseils municipaux ou communautaires. Pour bien travailler avec les collectivités, il faut comprendre leurs besoins.

LES ÉLUS ONT-ILS DES ATTENTES ET PRÉOCCUPATIONS COMMUNES EN TERMES DE LOGEMENT ?

Oui, bien sûr. La réactivité, notamment. Un mandat de 6 ans, cela passe vite, les élus ont donc cette pression du temps. Nous savons être réactifs, pour réhabiliter



PARCOURS

- 59 ans
- Finistère Habitat, Gérance à Landivisiau (2000 - 2004), Responsable agence nord (depuis 2004)

" Avec la nouvelle organisation de Finistère Habitat, le responsable d'agence consacre plus de temps et d'énergie au management d'équipe et au développement."

et pour bâtir. La plupart des collectivités réfléchissent aussi à d'autres sujets tels que la revitalisation des centres bourgs, les nouvelles formes d'habitat partagé, le vivre ensemble, l'accueil des personnes âgées, des jeunes ou bien encore la lutte contre la précarité énergétique. Ces préoccupations sont également les nôtres et nous nous efforçons d'être force de proposition.

FINISTÈRE HABITAT A-T-IL DES PROJETS D'ENVERGURE POUR 2018 ?

Sur le territoire de l'agence nord, nous avons quelques opérations phares, comme la requalification du quartier Moulin à vent à Carhaix (88 logements + 18 logements en construction), une autre opération mixte à Crozon (réhabilitation de 54 logements et construction de 22), la requalification de 84 logements à Landerneau Caventou. Deux belles opérations de construction sont en cours à Saint-Pol-de-Léon (31 pavillons et logements semi-collectifs) et Lesneven (20 logements). Finistère Habitat mène d'autres opérations sur le secteur nord, notamment à Plouescat, Guerlesquin, Saint-Thonan, Plouguerneau et Le Folgoët. Cette capacité à nous adapter jusqu'à faire du sur-mesure est notre marque de fabrique. ■

EN BREF

DARWIN, GESTIONNAIRE D'ÉNERGIE CONNECTÉ

1000 logements de Finistère Habitat bénéficient depuis fin 2016 d'une solution technologique innovante pour lutter contre la précarité énergétique. Baptisé « Darwin », ce boîtier connecté à écran tactile permet au locataire de suivre facilement et en temps réel ses consommations d'énergie. Un produit conçu et développé par l'entreprise bretonne ISC Développement. ■

TÉLÉCHARGEZ GRATUITEMENT L'APPLICATION ZWAY, FLASHEZ CE VISUEL ET REGARDEZ NOTRE VIDÉO !

zway
DISPONIBLE SUR APP STORE ET GOOGLE PLAY

FAITS & CHIFFRES



CE QUE CONTIENT LA LOI DE FINANCES 2018

Des mesures imposées aux organismes de logement social

- La création de la réduction de loyer de solidarité
- Le relèvement du taux de TVA (de 5,5 % à 10 %) pour les opérations de construction et de réhabilitation des logements locatifs sociaux (à l'exception des opérations d'accèsion sociale à la propriété)

Des mesures d'accompagnement

- Possibilité d'allongement de la dette auprès de la Caisse des dépôts et consignations
- Nouvelle enveloppe de prêts bonifiés (6 Mds€), dont 3 Mds* de prêts dédiés aux économies d'énergie
- Taux du Livret A gelé jusqu'en 2020 → stabilité de la dette des organismes de logement social



-800 M€ en 2018 et en 2019
-1,5 Md€ à l'horizon 2020



En France **6,5 MILLIONS** de foyers perçoivent les APL. Ces aides représentent un budget annuel de **18 Mds€**.

800 organismes HLM

LES MOTS DU DICO

LES AIDES PERSONNELLES AU LOGEMENT

se décomposent en trois catégories : l'aide personnalisée au logement (APL) dont bénéficient notamment les étudiants, l'allocation de logement familial (ALF) et l'allocation de logement social (ALS).

LA RLS

(Réduction de loyer de solidarité) est une réduction appliquée obligatoirement par les organismes de logement social, sur les loyers des locataires dont les ressources n'excèdent pas certains plafonds.

L'AUTOFINANCEMENT

est la mesure, pour un organisme, des ressources tirées de son activité d'exploitation au cours d'un exercice (recettes - dépenses d'exploitation).



EN CLAIR

La réforme en 5 questions

Baisse des APL, création de la RLS, augmentation du taux de TVA sur les opérations de construction et de réhabilitation: le secteur du logement social a dû faire face à une série de mesures aussi inattendues que déstabilisantes. Après la surprise et les protestations est venu le temps de l'action. Le point sur la réforme et les changements à venir.

POURQUOI CETTE RÉFORME ?

L'État veut réduire la dépense publique associée à la politique du logement et notamment les aides personnelles au logement, dont il attend une économie de 1,5 Md€ en 2020. Pour préserver le pouvoir d'achat des locataires, il contraint les organismes HLM à abaisser leurs loyers, à travers la création d'une Réduction de loyer de solidarité (RLS). La hausse du taux de TVA sur les investissements en 2018 et 2019, le gel des loyers pour l'année 2018 et la hausse des cotisations à la Caisse de garantie

du logement locatif social vont par ailleurs générer 2 Mds€ de charge annuelle supplémentaire pour les organismes HLM.

QUAND ENTRE-T-ELLE EN APPLICATION ?

La hausse de la TVA (de 5,5 à 10 %) s'applique depuis le 1^{er} janvier. Le 1^{er} février est la date retenue pour la baisse des APL et l'application de la Réduction de loyer de solidarité. Dans les faits, c'est au mois de mai que sera mise en place la RLS, avec effet rétroactif et donc régularisation au titre des mois de février, mars et avril.

COMMENT S'APPLIQUE LA RÉDUCTION DE LOYER DE SOLIDARITÉ ?

Les organismes de logement social doivent l'appliquer obligatoirement sur le loyer des locataires dont les ressources sont situées sous un plafond. Sont pris en considération la composition familiale et la zone d'habitat. Cette baisse de loyer s'accompagne d'une baisse de l'APL du locataire ou ménage, à hauteur de 98 % de la RLS. Certains ménages n'ayant pas d'aides au logement seront pourtant éligibles à la réduction de loyer.

LE SECTEUR PRIVÉ EST-IL CONCERNÉ PAR LA RÉFORME ?

Seul le secteur locatif social est concerné par la Réduction de loyer de solidarité et la hausse de TVA. L'État affiche clairement sa volonté d'adapter le secteur. La loi de finances n'était d'ailleurs qu'un premier pas; le projet de loi Élan (évolution du logement et aménagement numérique) qui sera présenté à l'assemblée avant l'été va plus loin. Le texte entend « donner les outils aux bailleurs pour se restructurer ».

QUELLES CONSÉQUENCES DU CÔTÉ DE FINISTÈRE HABITAT ?

Un manque à gagner de 4 millions d'euros, dès 2018. Cela a conduit l'office à revoir certains projets à la baisse: réduction du volume de production (environ 260 logements par an au lieu de 300); réduction de 15 % également du montant consacré aux opérations de réhabilitation: de 83 millions d'euros, le plan stratégique de patrimoine est ramené à 71 millions d'euros pour la période 2018 - 2027; réduction des frais de maintenance d'1 million d'euros à partir de 2019. ■

À la loupe

La stratégie de Finistère Habitat

L'IMPACT DE LA RÉFORME



RÉDUCTION DE LOYER DE SOLIDARITÉ



HAUSSE DE TVA



BAISSE DE RESSOURCES



LE PLAN D'ACTION

CONSTRUCTION

Réduction du volume de production

Env. 260 logements neufs / an au lieu de 300

« Nous avons pris des engagements à l'égard des collectivités, et nous entendons faire le maximum pour les tenir. Toutes les opérations financées en 2016 et 2017, qui démarrent donc en 2018, seront maintenues. »

RÉHABILITATION

Réduction de 15 % du montant consacré aux opérations de réhabilitation

Le plan stratégique de patrimoine est ramené de 83 M€ à 71 M€ pour la période 2018-2027

« Nous maintiendrons les opérations de réhabilitation énergétique et celles inscrites dans le cadre des contrats de territoire (*), ciblées et faisant déjà l'objet de financements, donc les investissements prévus jusqu'en 2021. Au-delà, il faudra sérieusement réduire les volumes. »

(* par le Conseil départemental du Finistère

MAINTENANCE

Réduction des frais de maintenance d'1 M€ à partir de 2019.

« À l'exception des travaux d'économie d'énergie pour lesquels nous obtenons des financements, il nous faudra réduire le budget maintenance. En 2019, le budget global subira une baisse de 20 % ce qui aura nécessairement un impact sur les entreprises qui travaillent pour Finistère Habitat. »

LES LEVIERS

OBJECTIF DE VENTE HLM

1,7 M€ de plus-value annuelle (+ 0,5 M€)

LA RECHERCHE DE FINANCEMENT

- Travaux d'économies d'énergie
- Travaux d'accessibilité
- Certificats d'économie d'énergie (CEE) (Lire page 5)

PAROLES

Les organismes de logement social n'ont pas de trésor de guerre, ils investissent.



JEAN-PAUL VERMOT, PRÉSIDENT DE FINISTÈRE HABITAT

Ces mesures annoncées en fin d'année dernière ont été une mauvaise surprise, à laquelle nous ne nous attendions pas. La création de la Réduction de loyer de solidarité, en particulier, a pris de court toute la profession. Il y a là un changement majeur qui me semble aller véritablement à l'encontre du choc de l'offre attendu. Contrairement à ce que l'on peut entendre parfois, les organismes de logement social n'ont pas de trésor de guerre, ils investissent. C'est le cas en particulier de Finistère Habitat. Cette réforme pourrait avoir des effets déléteurs, tels que la concentration de l'offre sur les zones tendues. Elle pourrait amener les bailleurs sociaux à faire le choix de se retirer de certains territoires « moins attractifs ». Ce n'est absolument pas notre état d'esprit et je dirais même que nous sommes animés d'une volonté farouche de tenir nos engagements et de maintenir nos projets pour les territoires du Finistère. C'est le cas notamment à Carhaix, Landerneau, Morlaix et Pont-de-Buis où nous avons pris des engagements dans le cadre des contrats de territoire avec le département. Finistère Habitat restera présent, y compris dans les petites communes, les zones rurales qui ont grand besoin du logement social. Toutefois, à partir de 2019, 2020, la baisse de nos ressources va augmenter le niveau de complexité de certains montages financiers et il faudra trouver de nouveaux équilibres. ☺

Nous avons d'ores et déjà pris des décisions de gestion.



YANNICK BARANGER, DIRECTEUR FINANCIER DE FINISTÈRE HABITAT

À l'horizon 2020, ce sont deux tiers de l'autofinancement de Finistère Habitat qui pourraient être impactés. C'est énorme. Mais nous avons d'ores et déjà pris des décisions de gestion. Et avons quelques atouts par rapport à d'autres organismes. Nos finances sont saines, notre politique de vente de logements est active depuis une dizaine d'années. En vendant chaque année une trentaine de logements, nous dégagons environ 1,2 M€ de plus-value annuelle. Ce sont des ressources pour investir. Notre ambition pour 2018 est de dégager 1,7 M€ de plus-values. Nous n'avons pas attendu la pression des pouvoirs publics pour développer ces ventes et favoriser ainsi la mixité sociale et l'accès à la propriété de nos locataires. ☺

Réhabilitation : quels financements ?

La recherche de nouvelles sources de financement est plus que jamais d'actualité pour Finistère Habitat. Un enjeu majeur pour continuer à moderniser le patrimoine, réduire la précarité et la facture énergétiques des locataires. Point sur les principaux leviers de financement.



CERTIFICATS D'ÉCONOMIE D'ÉNERGIE (CEE)

Le dispositif des CEE a été mis en place par la loi POPE de 2005 (Programme fixant les Orientations de la Politique Énergétique) pour encourager les économies d'énergie. L'État impose ainsi à tous les fournisseurs d'énergie (électricité, gaz, fioul...), appelés les « obligés », de financer des travaux d'efficacité énergétique. En échange, ces derniers récupèrent des certificats. Des aides financières qui permettent à Finistère Habitat de mener des campagnes d'envergure de rénovation de son parc de logements. Isolation des combles par soufflage, calorifugeage (isolation des canalisations d'eau et de chauffage), rénovation des caves, remplacement de chaudières... des travaux qui ont un impact significatif sur la facture énergétique du locataire. « *Après une réhabilitation de son logement, c'est entre 20 et 40 % d'économie d'énergie pour le locataire* », souligne Laurent Prat, directeur du patrimoine.

TAXE FONCIÈRE SUR LES PROPRIÉTÉS BÂTIES (TFPB)

Un dégrèvement de taxe foncière peut être accordé dans le cadre de la réalisation de certains travaux d'accessibilité et

Campagnes en cours

Près de
4 000
combles isolés

■
2 700
caves rénovées et sécurisées

■
900
chaudières remplacées

Montants des certificats

1,4 M€
en 2017

Un logement social consomme en moyenne

30 %

d'énergie en moins qu'un logement privé

Source : L'Union sociale pour l'habitat

de rénovation énergétique. Grâce à ce dispositif, Finistère Habitat a pu notamment remplacer ou installer des ascenseurs dans certaines résidences, mettre en place des interphones et adapter des logements aux personnes en situation de handicap. Une opportunité pour moderniser et sécuriser les immeubles. Si les travaux liés aux économies d'énergie sont éligibles à hauteur de 25 %, ceux liés à l'accessibilité sont éligibles à 100 %. Sur un montant de 3 millions d'euros de TFPB, Finistère Habitat a bénéficié d'un tiers d'exonération en 2017. ■

Plan stratégique de patrimoine 2018-2027 > Les réhabilitations à 10 ans


2 700
logements


71 M€
investis

20 %
financés par les dispositifs CEE/TFPB

SOIT
6 000 €
par logement