



Le montage d'un projet immobilier avec un partenaire bailleur



PARTAGE D'EXPERIENCE LE MONTAGE D'UN PROJET IMMOBILIER

UNAFO JOURNEE DU 4 DECEMBRE 2019



Intervenants

3

▶ Monsieur **Jérôme CARCEL**

Directeur

Présentation de l'ACAHJ, Résidence Robert Rême - CAEN



▶ Monsieur **Yann Le Mentec**

Directeur du Patrimoine

SA HLM Les foyers , Groupe CIB - Rennes



L' A.C.A.H.J.



L'Association Caennaise pour l'Accueil et l'Habitat des Jeunes, a été créée en 1981 avec pour objectif principal la gestion du Foyer de Jeunes Travailleurs Robert Rème, construit au début des années 1960.

- Les activités:

- Le **Foyer de Jeunes Travailleurs** compte actuellement 124 logements meublés de 16 à 24 m² avec un taux d'occupation de près de 95%.
- L'activité « **Auberge de Jeunesse de Caen** » a été créée en 1986. L'auberge de Caen est ouverte durant la période estivale du 1er mai à début septembre de chaque année. Elle comprend 50 places réparties dans des chambres de 4 à 6 lits avec douches et toilettes.
- La troisième activité concerne **la location de salles** pour des formations et des séminaires.
- En 2020, notre association fusionnera avec **le CLLAJ** de Caen qui gère actuellement 130 logements diffus sur l'agglomération. Cette fusion doit nous permettre d'améliorer le parcours résidentiels des jeunes sur Caen en apportant de multiples réponses à leurs besoins en matière de logements.
- L'association est adhérente à l'UNAFJO depuis 2016.

LA SA HLM LES FOYERS



► Entreprise Sociale de l'Habitat

- Créée en 1960 par des militant du logement social pour jeunes travailleurs
- Développement en élargissant les publics bénéficiaires des structures foyer
 - **Personnes âgées**
 - EHPAD, EHPA, Résidence Autonomie et Foyers logements
 - **Jeunes**
 - FJT, Résidences Sociales, Résidences pour étudiants
 - **Personnes en situation de handicap**
 - Foyers d'hébergement pour travailleurs en ESAT, Foyers de vie, Foyers d'accueil médicalisés, ...
 - **Personnes en grande difficulté sociale**
 - CHRS, Maison Relais, Résidences d'accueil pour malades psychiques, ...
- **Aujourd'hui : 6 000 logements en structure Foyer – 150 résidences – 80 gestionnaires**
- Diversification en construisant des logements locatifs sociaux depuis 1990
 - **Opérations d'habitat inclusif**
 - Pour personnes âgées ou en situation de handicap
- **Aujourd'hui : 4 000 logements familiaux**

Partenariat A.C.A.H.J. / SA HLM Les Foyers



► Partenariat

- Qui dure depuis 1962
- Matérialisé par
 - **Une adaptation des espaces pour répondre aux besoins**
 - Une extension, trois rénovations
 - **Un soutien financiers lors de difficultés ponctuelles rencontrées par l'association**
 - **Des projets pour maintenir l'offre, l'adapter ou la développer :**
 - En 2019 : * Appel à projet à Bayeux
 - FJT : 30 places + RS 9 places : projet abandonné
 - * Extension et rénovation du Foyer Robert Rème
 - Projet en cours



Le montage d'un projet immobilier avec un partenaire bailleur social



► 1. Conditions de réussite du projet – 4 éléments clés

• **Le projet social clé de voute du projet immobilier**

- le projet immobilier n'est que la matérialisation spatiale d'un projet social.
- Le projet social se doit de s'appuyer sur des évaluations chiffrées de besoins sur le territoire.
- S'appuyer sur les attentes des jeunes reçus, les partenaires institutionnels et sur les besoins du territoire notamment les PLH. Cela doit se retranscrire dans le projet social porté par le gestionnaire.
- Tenter d'anticiper les attentes futures des publics visés.

• **Le projet immobilier**

- L'équipe bailleur/gestionnaire/architecte
- Élaboration du programme
- Conception du projet (architectural, technique, financier...)

• **Le comité de pilotage avec les financeurs (MOC...)**

- Inscription du projet à une programmation « Aide à la pierre de l'Etat »
- Recherche des subventions

• **Détermination de l'équilibre financier**

- Loyer au propriétaire
- Redevance pour les jeunes



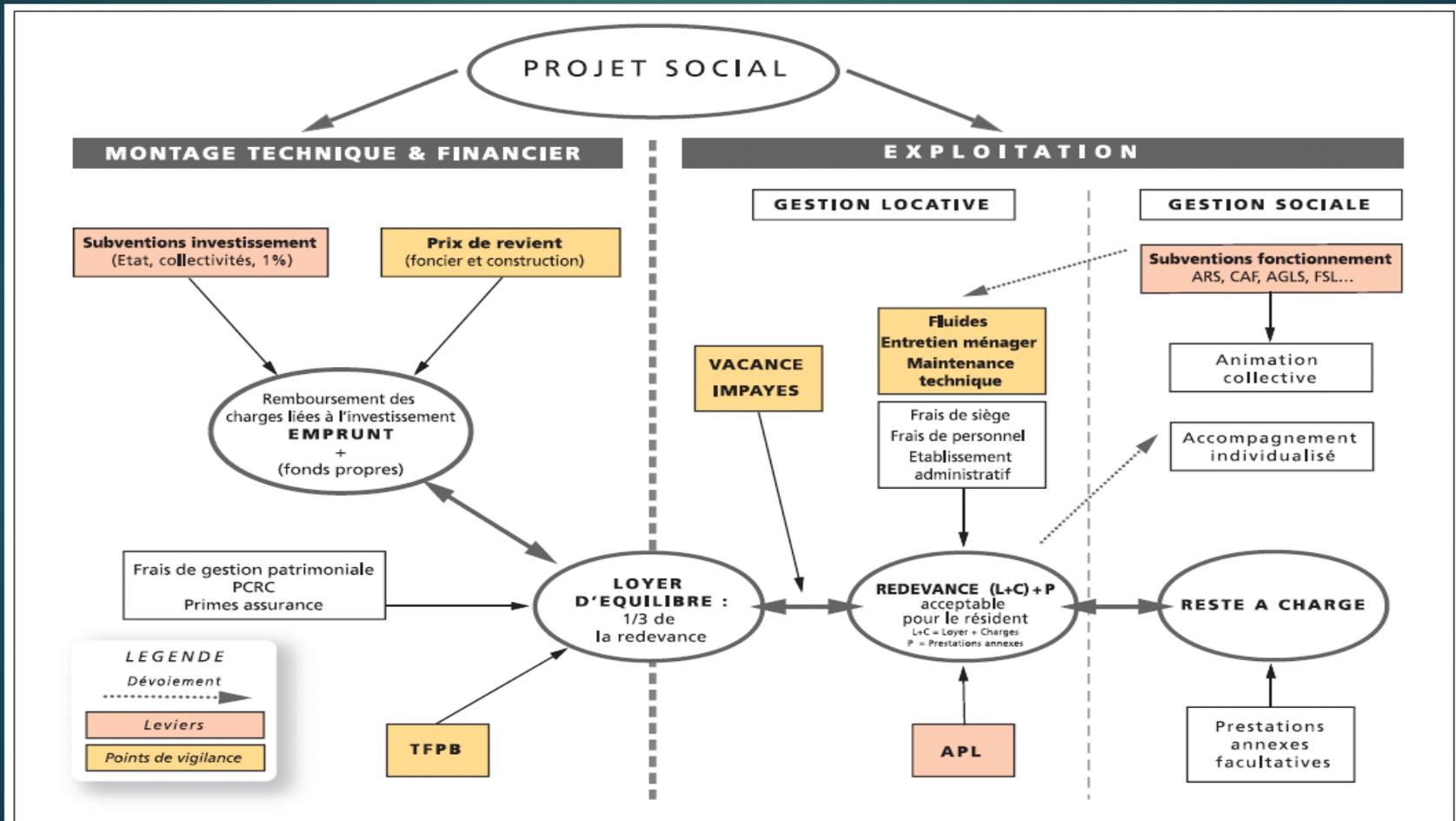
Le montage d'un projet immobilier avec un partenaire bailleur social

▶ 2. L'équipe

- **Le gestionnaire** : « Le porteur du projet »
 - Écrit le **projet social** / projet d'établissement
 - Participe à l'élaboration du programme et le valide
 - Détermine le loyer d'équilibre
 - Valorise et défend le projet auprès des financeurs, notamment les collectivités locales.
- **Le bailleur** – Le monteur d'opération : « Le chef d'orchestre »
 - Cadre l'opération (budget, réglementaire, administratif)
 - Coordonne les acteurs (gestionnaire, financeur, politique...)
 - Catalyse, met en mouvement les acteurs
- **L'architecte** : « L'homme de l'art »
 - Est à l'écoute
 - Traduit les besoins, le projet social en projet architectural
 - Propose des solutions techniques, environnementales limitant les charges locatives
 - Cadre techniquement le projet et respecte les enveloppes financières

Le montage d'un projet immobilier avec un partenaire bailleur social

► 3. L'équilibre financier d'une opération R.S.



Le montage d'un projet immobilier avec un partenaire bailleur social

► 4. Décomposition de la redevance facturée au résident

**TABLEAU : DÉCOMPOSITION THÉORIQUE DE LA REDEVANCE⁶
ET PRÉCONISATIONS POUR UNE RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE PAR GRANDES FAMILLES DE POSTES⁷**

R E D E V A N C E <small>8</small>	Loyer + Charges Part loyer + charges plafonnée et couverte par l'APL	Equivalent loyer	Frais de gestion patrimoniale PCRC Primes assurance TFPB Remboursement des charges financières liées à l'investissement (annuités d'emprunts et de reconstitution des fonds propres)	Part loyer versée au proprié- taire 30 – 35 %
			Frais de siège du gestionnaire Frais fixe du personnel administratif Menu entretien Provisions pour gros entretien	35 – 40 %
		Equivalent charges locatives	Services rendus à l'usage de la chose louée (fluides) Dépenses d'entretien courant Imposition correspondant aux services dont bénéficient les résidents	20 – 25 %
	Prestations annexes hors assiette APL	Prestations annexes obligatoires que le gestionnaire peut imposer	(mobilier, fourniture et blanchissage de la literie)	< 10%

⁶ Selon la circulaire du 4 juillet 2006 et l'article R353-165-4 du Code de la construction et de l'habitation

⁷ Ratios réalisés à partir d'exemples d'opérations : voir fiche technique 4 page 20.

⁸ Cette décomposition de la redevance est théorique et non exhaustive. Réalisée à partir d'éléments transmis par des membres de l'AFFIL, les postes de dépenses peuvent varier en fonction du contexte (taxes locales par exemple).

Le montage d'un projet immobilier avec un partenaire bailleur social

▶ 5. Le cadre juridique

- ▶ Les autorisations préalables à l'ouverture des places
- ▶ L'agrément
- ▶ La convention de gestion entre bailleur et gestionnaire
- ▶ La convention A.P.L.
- ▶ Différentes circulaires, instructions, décret relatif aux R.S.-F.J.T.

Le montage d'un projet immobilier avec un partenaire bailleur social

12

6. Nos expériences multiples nous amènent à porter une vigilance particulière sur:

- ▶ Le portage politique et le financement permettant le fonctionnement et la pérennité de l'association.
- ▶ L'équilibre du modèle économique. (adéquation entre la surface/ besoins/couts).
- ▶ La polyvalence structurelle, la prévisions de l'évolution du projet à travers le temps, permettre le développement de projets annexes.
- ▶ Le coût de construction et la charge foncière
- ▶ Les exigences réglementaires croissantes (accessibilité PMR,)
- ▶ Les surfaces privatives et les surfaces collectives
- ▶ Les solutions techniques choisies → charges locatives

Quelques ratio à retenir :

- Loyer versé au propriétaire : 30 à 35% des redevances, soit environ 110 à 130 €/mois/lgt (T1)
- Prix de revient d'opération T.T.C. : 60 à 80 000 €/logement
- Subventions ou fonds gratuits nécessaires : 50 à 70 %



68 rue Eustache RESTOUT
14 000 CAEN

Contact

jcarcel@acahj.fr

02 31 52 19 96

<https://www.acahj-caen.fr>



5 rue de VEZIN
35 000 RENNES

Contact

yann.lementec@sahlm-lesfoyers.com

02 99 84 55 55

<https://www.sahlm-lesfoyers.com>