

Nom de l'opération :

Les Jardins de la Mayrale

Site/ Ville :

Narbonne

Promoteur :

M3G Immo (filiale de Proméo Patrimoine)

Bailleur :

 I3F Midi Pyrénées /
Immobilière Méditerranée

Date de livraison :

Décembre 2013

Nombre de logements et financements :

 78 logements locatifs sociaux
- 55 PLUS/ 23 PLA-I

Mixité :

 Mixité fonctionnelle au sein de
l'opération globale (bureaux,


1. Typologie des logements

Nombre de pièces	T1	T2	T3	T4	T5+
Nombre de logements	-	25	31	19	5
Surface moyenne (SH) ¹	-	45,50 m ²	65,00 m ²	84,00 m ²	100,25 m ²
Loyer moyen PLUS	-	277 €	390 €	491 €	579 €
Loyer moyen PLAI	-	245 €	343 €	435 €	512 €

2. Coûts

Coût global de l'opération : 8 981 400,32 €

 Coût/m² SU: 1 654,79 €

Financement de l'opération :

Fonds propres bailleur	1 347 709,32 €	15,01 %
Prêts bâti CDC	4 755 038,00 €	52,94 %
Prêts foncier CDC	1 789 293,00 €	19,92 %
Subventions publiques : Etat, CR, CG, CIL, surcharge foncière	1 089 360,00 €	12,13 %

3. Descriptif du produit

La résidence est située au sein d'une opération globale comprenant des commerces et équipements. Les logements se répartissent dans 3 bâtiments de 3 étages, tous situés dans un espace résidentiel comprenant des espaces verts et des stationnements extérieurs.

La construction est d'une architecture sobre. Chaque appartement dispose d'une petite terrasse. Des rangements sont présents dans les chambres et couloirs. Les cuisines sont séparées pour la plupart des logements. Le chauffage est électrique, et la production d'eau chaude solaire.

¹ Les données mises à disposition n'ont permis qu'une estimation des surfaces moyennes

4. Origine de l'opération

L'opération a débuté dans une période où le Grand Narbonne avait la volonté forte de développer son parc de logements sociaux.

Le terrain, une ancienne pépinière, a été destiné à la réalisation d'une opération globale menée par le groupe Proméo, aménageur. L'opération comprend des bureaux, des commerces, une crèche, un foyer jeunes travailleurs vendu à Habitat Audois, et la résidence de 78 logements.

5. Déroulé de l'opération

L'organisation des cellules logements correspond aux attentes des bailleurs, mais les prestations sont minimales. I3F a également pu constater à la livraison de nombreux dysfonctionnements liés aux réseaux d'eau et de chauffage solaire (fuites). La livraison s'est effectuée dans les délais.

6. Gestion

La gestion quotidienne est assurée par un gardien présent en permanence sur site.

L'attribution des logements a été difficile en raison d'une faible tension de la demande dans le territoire, principalement liée au faible écart observé entre loyers libres dans l'ancien et loyers conventionnés neufs.

Le bailleur a dû mettre des annonces sur des sites Internet pour louer ses logements.

Le remplissage complet des logements a été atteint 7 mois après la livraison. De nombreux désistements ont eu lieu après le passage en commission d'attribution (secteur de localisation, cuisine non fermée, logement trop petit ou trop cher...).

7. L'apport de la VEFA dans cette opération

Il ne s'agit pas d'une opération totalement réussie pour le bailleur : prestations minimales, mise en location difficile, peu de qualité des espaces extérieurs, impact fort des stationnements aériens...

I3F estime que cette opération n'aurait pas dû être totalement sociale au vu des difficultés à louer les logements.

Nom de l'opération :

La Germandrée

Site/ Ville :

Narbonne

Promoteur :

Alénis (SEM du Grand Narbonne)

Bailleur :

Habitat Audois

Date de livraison :

Novembre 2015

Nombre de logements et financements :

 42 logements locatifs sociaux
- 31 PLUS / 11 PLA-I

Mixité :

Non



1. Typologie des logements

Nombre de pièces	T1	T2	T3	T4	T5+
Nombre de logements	-	3	20	19	-
Surface moyenne (SH) approximative	-	48 m ²	64 m ²	76,8 m ²	-
Loyer moyen PLUS _{HC}	-	264 €	354 €	424 €	-
Loyer moyen PLA-I _{HC}	-	-	319 €	367 €	-

2. Coûts

Coût global de l'opération : 4 782 285,90 €

 Coût/m² SU: 1 585,98 €

Financement de l'opération :

Fonds propres bailleur	0 €	0 %
Prêts bâti CDC	3 456 403,35 €	72,28 %
Prêts foncier CDC	878 482,55 €	18,37 %
Subventions publiques : Etat, CR, CA	447 400,00 €	9,36 %

3. Descriptif du produit

L'opération la Germandrée, située dans un quartier en devenir – le quartier Saint-Germain, est constituée de 6 bâtiments s'organisant autour d'une ruelle intérieure. L'opération comporte 42 logements en collectif, du T2 au T4. Les logements en RDC ont accès à un jardin privatif ; tous les logements ont un balcon de 3m minimum de profondeur (entre 6 et 8m²).

4. Origine de l'opération

L'opération La Germandrée à Narbonne a émergé sur un terrain dont la SEM Alénis, aménageur et promoteur, était propriétaire depuis le début des années 1990. Ce terrain devait être destiné à du logement social; c'est finalement Alénis en tant que promoteur qui a pu produire cette première VEFA, en association avec la SCET qui a détaché un chargé d'opération.

5. Déroulé de l'opération

La SCET a fait les études amont jusqu'au lancement du chantier, puis exceptionnellement Alénis a suivi le chantier du lancement jusqu'à la livraison.

Le programme et le prix ont été établis conjointement entre le bailleur et la SEM en parallèle du dépôt du permis de construire.

Le bailleur est venu à quelques réunions de chantier, et a pu faire des visites. Il était présent notamment aux étapes importantes comme le choix des matériaux (portes, carrelages...).

Pour la livraison, une pré-réception a été organisée afin de faire le tour des dysfonctionnements, et d'anticiper les réserves à lever.

Un lotissement plus vaste est en cours de construction sur le terrain (La Germandrée 2) avec un lotisseur privé. Les logements sont également destinés à être vendus à Habitat Audois.

6. Gestion

Suivant la volonté du bailleur, il assume la gestion de l'ensemble de l'opération, étant propriétaire du foncier dans sa totalité.

7. L'apport de la VEFA dans cette opération

Le fait que le promoteur de cette opération soit la SEM de l'agglomération a permis un accès facilité au foncier. De plus, une SEM exige une rentabilité moins importante qu'un promoteur privé, ce qui limite le coût de l'opération pour le bailleur.

D'autre part, la VEFA a permis à la SEM de maintenir son activité dans un contexte de période électorale peu propice à l'engagement de nouvelles opérations.

Nom de l'opération :

Lo Badarel

Site/ Ville :

Montredon - Carcassonne

Promoteur :

SY Promotion

Bailleur :

Habitat Audois

Date de livraison :

Avril 2015

Nombre de logements et financements :

51 logements locatifs sociaux

- 30 PLUS/15 PLUS-CD/6 PLA-I

Mixité :

Non

Particularités :

Reconstitution ANRU (pour 30 logements)



1. Typologie des logements

Nombre de pièces	T1	T2	T3	T4	T5+
Nombre de logements	-	-	12	34	5
Surface moyenne (SH) approximative	-	-	72,80 m ²	83,40 m ²	95,20 m ²
Loyer moyen PLUS HC	-	-	488 €	544 €	608 €
Loyer moyen PLAI HC	-	-	393 €	454 €	502 €

2. Coûts

Coût global de l'opération : 6 815 131,00 €

 Coût/m² SU: 1542,58 €

Financement de l'opération :

Fonds propres bailleur	39 465,00 €	0,58 %
Prêts bâti CDC	4 726 641,00 €	69,36 %
Prêts foncier CDC	1 199 470,00 €	17,60 %
Prêt Action Logement	90 000,00 €	1,31 %
Subventions publiques : Etat, CR, CA	759 555,00 €	11,15 %

3. Descriptif du produit

L'opération, en périphérie de l'agglomération de Carcassonne, est en partie une opération de reconstitution ANRU hors site (15 PLUS et 15 PLUS-CD).

Les logements sont des individuels groupés en R+1, du T3 au T5. Ils sont traversant et tous dotés d'un jardin, d'un garage et d'une terrasse.

4. Origine de l'opération

L'OPH Audois a identifié dans le cadre de sa prospection foncière un terrain communal pour construire 30 logements au titre de la reconstitution de l'offre démolie. Le bailleur était contraint par une date limite pour leur construction et a donc fait appel à un promoteur pour accélérer la réalisation de l'opération.

Le bailleur a dû monter deux plans de financements distincts, pour les logements financés par l'ANRU et pour les logements de droit commun.

5. Déroulé de l'opération

Il semble que le bailleur soit satisfait du déroulé de l'opération. Il n'a pas demandé de logement témoin et n'a pas réalisé de visite au moment des appels de fond.

6. Gestion

Les logements sont tous loués et le bailleur observe peu de rotation. Les jardins n'étaient pas plantés à la livraison et laissés à la charge du locataire. Les espaces extérieurs sont entretenus de façon hétérogène selon les locataires.

7. L'apport de la VEFA dans cette opération

Dans le cadre de cette opération, c'est la contrainte du temps qui a poussé le bailleur à faire le choix de la VEFA, même s'il est par ailleurs habitué à travailler avec des promoteurs.

Nom de l'opération :

Résidence « Le Village »

Site/ Ville :

Caux et Sauzens

Promoteur :

Terre d'Aude (SARL Odyssee)

Bailleur :

Alogéa

Date de livraison :

Avril 2013

Nombre de logements et financements :

22 logements locatifs sociaux

- 15 PLUS / 7 PLA-I

Mixité :

Oui, au sein d'un lotissement de lots à bâtir et d'accession privée



1. Typologie des logements

Nombre de pièces	T1	T2	T3	T4	T5+
Nombre de logements	-	-	2	20	-
Surface moyenne (SH)	-	-	71,43 m ²	84,66 m ²	-
Loyer moyen PLUS	-	-	NC	NC	-
Loyer moyen PLAI	-	-	NC	NC	-

2. Coûts

Coût global de l'opération : 2 963 269,89 €

 Coût/m² SU: 1 574,20 €

Financement de l'opération :

Fonds propres bailleur	219 999,89 €	7,42 %
Prêts bâti CDC	1 922 458,00 €	64,88 %
Prêts foncier CDC	557 687,00 €	18,82 %
Subventions publiques : Etat, CR, CA, 1%	263 125,00 €	8,88 %

3. Descriptif du produit

L'opération est constituée de 22 maisons individuelles en bande construites en ossature et bardage bois.

Chaque logement dispose d'un garage privatif, une place de stationnement sur la voirie et un jardin privatif qui a été clôturé et planté avant livraison. Les deux T3 sont de plain-pied et les T4 sont en duplex avec le séjour en RDC et les chambres à l'étage.

L'opération est conforme à la RT 2005 BBC.

4. Origine de l'opération

Le promoteur a acquis un terrain en diffus de 2-3 hectares dans le petit village de Caux et Sauzens. Sur les conseils de la commune, Terre d'Aude a réalisé pour Alogéa la première tranche de 22 logements au sein d'un lotissement de logements privés et terrains libres. Une deuxième tranche est en cours (11 logements) également réalisée pour Alogéa, dont la livraison est prévue pour septembre 2016. Les terrains à bâtir du lotissement se sont commercialisés difficilement.

C'est Alogéa qui a émis le souhait de réaliser une opération en bois. Le cahier des charges a donc été mis au point conjointement entre le bailleur et le promoteur.

5. Déroulé de l'opération

Le bailleur n'est allé que ponctuellement aux réunions de chantier. Il a uniquement effectué une visite à chaque appel de fonds afin de constater que les prestations facturées avaient bien été effectuées. Une maison témoin en bois a été réalisée avant le lancement de l'opération.

Le chantier a duré un an. Cette rapidité a été permise par la technique de construction consistant à la pose de panneaux de bois préfabriqués.

Suite à la livraison, le bailleur a pu faire intervenir Terre d'Aude sur les difficultés qu'ils ont pu rencontrer dans les finitions, le réseau d'eau pluviale, les containers enterrés...

6. Gestion

Les logements sont aujourd'hui tous loués, et l'opération vieillit bien.

Une réserve est émise cependant par les techniciens du bailleur quant au choix du matériau bois. En effet, on dispose de peu de recul sur ce matériau, et il peut être facilement endommagé, notamment par un usage locatif. Or, les réparations sur le bois sont plus coûteuses car elles ne peuvent être effectuées directement par le bailleur qui ne dispose pas des compétences.

Une deuxième tranche prévoit des maisons en brique et béton.

7. L'apport de la VEFA dans cette opération

Le promoteur Terre d'Aude produit très majoritairement des logements à destination des bailleurs sociaux.

Pour le bailleur, il s'agit de se positionner sur du foncier intéressant, qu'il n'aurait pas été en mesure d'acheter et d'aménager seul.

Enfin, la VEFA a permis au bailleur d'acquiescer une opération originale en ossature bois, qu'il n'aurait certainement pas produit en maîtrise d'ouvrage directe.

Nom de l'opération :

Les Lucioles

Site/ Ville :

Alès

Promoteur :

SARL Le refuge

Bailleur :

Logis Cévenols

Date de livraison :

Avril 2016

Nombre de logements et financements :

34 logements locatifs sociaux

- 26 PLUS/ 8 PLA-I

Mixité :

Non



1. Typologie des logements

Nombre de pièces	T1	T2	T3	T4	T5+
Nombre de logements	-	-	10	24	-
Surface moyenne (SH)	-	-	71,26 m ²	86,51 m ²	-
Loyer moyen PLUS	-	-	391,93 €	478,42 €	-
Loyer moyen PLA-I	-	-	375,54 €	446,36 €	-

2. Coûts

Coût global de l'opération : 4 635 738 € TTC

 Coût/m² SU: 1662,25 € TTC

Financement de l'opération :

Fonds propres bailleur	464 892,00 €	10,03 %
Prêts bâti CDC	2 881 346,00 €	62,16 %
Prêts foncier CDC	1 131 900,00 €	24,42 %
Subventions publiques : Etat, CR, CG	157 600,00 €	3,40 %

3. Descriptif du produit

L'opération est constituée de 34 logements individuels en bande. A chaque maison sont accolés un jardin et un garage ou un abri voiture.

Au rez-de-chaussée se trouvent la cuisine ouverte sur le séjour (32,5 m²), et une chambre pour 12 des logements qui sont accessibles aux PMR. Les autres chambres sont à l'étage.

Toutes les pièces sont revêtues de carrelage au sol.

4. Origine de l'opération

L'opération était au départ destinée à être vendue à des particuliers. Le promoteur s'est finalement orienté vers la VEFA sociale au vu du contexte peu favorable à l'accession. Le prix de l'opération a pu être négocié à la baisse. L'équilibre de l'opération a pu être maintenu du fait du prix modéré d'acquisition du terrain auprès d'un agent immobilier local. C'est Habitat du Gard qui a redirigé les promoteurs vers l'OPH du Grand Alès.

Le promoteur a fourni au bailleur une notice descriptive, qui a été adaptée sur certains points. Compte tenu de la destination initiale des logements pour le privé, leurs caractéristiques étaient éloignées des attentes du bailleur. Certaines prestations ont dû être adaptées telles que les rangements intérieurs, les jardins, le type de revêtement intérieur etc. Un permis de construire modificatif a donc été déposé.

5. Déroulé de l'opération

Le bailleur n'a participé à aucune réunion de chantier. Des visites de chantier ont été organisées à chaque phase d'avancement du projet correspondant à une échéance de règlement. Le promoteur est la SARL Le Refuge.

La définition des limites de prestations entre le promoteur et la Ville a été difficile, en ce qui concerne la réalisation des voiries en fin de chantier notamment. Néanmoins, dès l'origine de l'opération, les voies devaient être rétrocédées à la Ville d'Alès.

6. Gestion

Les jardins ont été plantés et sont privatifs, ce qui en facilite la gestion pour le bailleur. La livraison est plutôt récente, mais les logements semblent bien se louer. Les voiries seront rétrocédées à la Ville qui en assurera l'entretien.

7. L'apport de la VEFA dans cette opération

Pour le promoteur, la VEFA à destination d'un bailleur social était une solution pour commercialiser un produit qui ne l'aurait pas été facilement dans le cadre de la promotion privée. Cette opération étant la seule VEFA du promoteur, les prestations étaient assez éloignées de ce qu'attendent les bailleurs, ce qui a nécessité des reprises importantes.

Pour Logis Cévenols, l'opération correspond à leurs standards et le coût d'acquisition correspond au niveau de coût de production interne.

De plus, Logis Cévenols a ainsi pu accéder à du foncier dans l'agglomération, alors qu'il est de plus en plus difficile de se positionner sur du foncier accessible pour y réaliser des opérations de logement social.

Nom de l'opération :

La Rouvière

Site/ Ville :

Saint Hilaire de Brethmas

Promoteur :

IB Promotion

Bailleur :

Logis Cévenols

Date de livraison :

Juin 2015

Nombre de logements et financements :

26 logements locatifs sociaux

- 20 PLUS/ 6 PLA-I

Mixité :

Non



1. Typologie des logements

Nombre de pièces	T1	T2	T3	T4	T5+
Nombre de logements	-	-	-	26	-
Surface moyenne (SH)	-	-	-	75,10 m ²	-
Loyer moyen PLUS	-	-	-	451, 01 €	-
Loyer moyen PLAI	-	-	-	400, 54 €	-

2. Coûts

Coût global de l'opération : 3 468 437,00 € TTC

 Coût/m² SU: 1 777,05 € TTC

Financement de l'opération :

Fonds propres bailleur	236 437,00 €	6,82 %
Prêts bâti CDC	2 316 765,00 €	69,69 %
Prêts foncier CDC	795 235,00 €	20,04 %
Subventions publiques : Etat, CR, CG	120 000,00 €	3,46 %

3. Descriptif du produit

L'opération comprend 26 logements en villas individuelles groupées. Tous les logements sont des T4 d'environ 75 m², de plain-pied ou en R+1, qui possèdent un garage et un jardin séparé. Les jardins n'ont pas été plantés et leur plantation et entretien est de la responsabilité du locataire.

L'ensemble des pièces sont carrelées, ainsi que les terrasses. Les cuisines sont ouvertes sur le séjour (environ 28 m²).

4. Origine de l'opération

L'opération de La Rouvière à Saint-Hilaire-Brethmas (agglomération de Alès) a été initiée en février 2014 sur un foncier privé. Le programme comprend uniquement cette opération en plus des voies d'accès et d'un bassin de rétention.

Pour cette opération, IB Promotion s'est associé avec JPB (basé à Nîmes). Ils ont créé la SCCV (société civile de construction vente La Rouvière, qui a vocation à disparaître après l'année de parfait achèvement. Le promoteur avait défini à l'origine un programme de logements privés qui a été revu avec Logis Cévenols, pour aboutir à un programme de 26 logements sociaux.

Les prestations de IB promotion ont évolué pour concorder avec le cahier des charges très précis de Logis Cévenols.

5. Déroulé de l'opération

Le bailleur n'a participé à aucune réunion de chantier. Des visites de chantier ont été organisées à chaque phase d'avancement du projet correspondant à une échéance de règlement, pour vérifier le bon avancement et pouvoir délivrer le « service fait » correspondant. Un logement témoin a été mis à sa disposition 4 mois avant la livraison.

Le chantier semble avoir été long (18 mois), ce que déplore le bailleur. Le fait que les entreprises ne soient pas des entreprises locales, complique la gestion de la première année lorsque les entreprises doivent revenir sur place pour de petites réparations.

6. Gestion

Cette résidence est gérée par un gestionnaire « volant », responsable de plusieurs sites, et l'entretien est effectué par des entreprises.

Dans le cas de la Rouvière, les jardins sont livrés sans engazonnement, laissant la liberté aux locataires de s'approprier leurs jardins. De fait, aujourd'hui peu de jardins ont été aménagés, ce qui confère un aspect peu qualitatif à l'ensemble. Ceci a permis au bailleur d'en tirer les conséquences pour les futures opérations.

7. L'apport de la VEFA dans cette opération

Cette opération constitue la première VEFA du promoteur qui souhaite se développer dans le territoire.

Cette opération répond aux objectifs de développement du Logis Cévenols dans l'agglomération d'Alès et constitue la première opération sur la commune de St Hilaire de Brethmas, commune concernée par la loi SRU, à l'époque.

Le bilan financier de l'opération, très légèrement supérieur aux coûts de production internes du bailleur, intégrait une subvention importante de la région Languedoc Roussillon au titre du surcout foncier.

Nom de l'opération :

Résidence Le Cavernel

Site/ Ville :

Caveirac

Promoteur :

Ametis

Bailleur :

SEMIGA

Date de livraison :

Juillet 2015

Nombre de logements et financements :

96 logements

- 17 PLS/ 52 PLUS/ 27 PLAI

Mixité :

Oui (à l'échelle de l'opération)

Particularités :

Ecoquartier. Programme mixte : commerces, résidence séniors...



1. Typologie des logements

Nombre de pièces	T1	T2	T3	T4	T5+
Nombre de logements	-	35	40	21	-
Surface moyenne (SH)	-	47,59 m ²	67,65 m ²	86,87 m ²	-
Loyer moyen PLUS	-	300 €	450 €	520 €	-
Loyer moyen PLAI	-	280 €	390 €	465 €	-
Loyer moyen PLS	-	430 €	570 €	700 €	-

2. Coûts

Coût global de l'opération : 12 627 073,26 €

Coût/m² SU : 1773,60 €

Financement de l'opération :

Fonds propres bailleur	200 000,00 €	1,58 %
Prêts bâti CDC	6 875 625,91 €	54,45 %
Prêts foncier CDC	2 329 682,18 €	18,44 %
Subventions publiques : CD, CR, Etat, CA, Action Logement	2 037 610,00 €	16,14 %
Autres (prêts autres pour PLS)	1 184 155,35 €	9,38 %

3. Descriptif du produit

Les logements sont répartis sur 5 bâtiments collectifs en R+2 (financements mixtes par bâtiment), avec 8 entrées, au sein d'un espace vert qualitatif. L'ossature est en béton et les façades en béton matricé avec socle en pierre.

Les logements ont une cuisine ouverte sur le séjour. Tous les logements disposent d'une terrasse ou d'un balcon. La plupart des terrasses sont équipées d'un abri. Les sols des parties communes sont en carrelage.

4. Origine de l'opération

La ville a lancé un concours à l'issue duquel SEMIGA et Ametis ont été retenus comme co-aménageurs du quartier selon la répartition suivante : Ametis gère les aspects administratifs et techniques de l'aménagement et refaiture sa quote-part à SEMIGA, et réalise la résidence sociale de 96 logements « Le Cavernel », une résidence sociale seniors et du commerce. SEMIGA devait réaliser une opération mixte d'habitat individuel. Cet écoquartier avait donc pour ambition une mixité de programmes et de générations.

Un permis de construire valant division a été établi pour le secteur.

SEMIGA avait été introduite auprès de la commune du fait de la réalisation sur le même secteur d'une résidence pour personnes handicapées.

5. Déroulé de l'opération

La résidence « Le Cavernel » a été achetée par SEMIGA à Ametis (tout comme la résidence seniors).

Le reste des aménagements n'a pas très bien fonctionné, puisque 500 m² de commerces n'ont pas été vendus par Ametis. De même, le lot en accession a connu des difficultés à sa commercialisation et est en cours d'évolution (certainement pour être transformé en lots à bâtir).

6. Gestion

La vacance est faible mais existante puisque 4 logements sur 96 sont vacants, avec un taux de rotation proche de 2%.

Chaque logement ne dispose que d'une place de stationnement, ce qui occasionne des difficultés à stationner dans le quartier.

7. L'apport de la VEFA dans cette opération

SEMIGA a pu se positionner sur ce marché en partie par sa connaissance préexistante du territoire.

Ici, c'est une maîtrise d'ouvrage d'opération originale en co-aménagement qui a été choisie afin d'avoir une équipe aux compétences variées capable d'assumer la gestion des équipements. Cependant, au vu des quelques échecs rencontrés, il semble que ce schéma de gouvernance ne permette pas une conduite optimale de l'opération pour tous les segments.

Nom de l'opération :

Les Voyageurs

Site/ Ville :

Quissac

Promoteur :

Ametis

Bailleur :

SEMIGA

Dates de livraison :

Septembre 2011

Nombre de logements et financements :

62 logements

- 6 PLS/ 22 PLUS/ 34 PLAI

Mixité :

 Mixité fonctionnelle
(Gendarmerie) à l'échelle de
l'opération


1. Typologie des logements

Nombre de pièces	T1	T2	T3	T4	T5+
Nombre de logements	-	12	22	26	2
Surface moyenne (SH)	-	52 m ²	65 m ²	81 m ²	98 m ²
Loyer moyen PLUS	-	-	375 €	445 €	539 €
Loyer moyen PLAI	-	270 €	330 €	395 €	473 €
Loyer moyen PLS	-	-	-	591,03 €	-

2. Coûts

Coût global de l'opération : 7 072 900,00 €

Coût/m² SU : 1531,94 €

Financement de l'opération :

Fonds propres bailleur	60 000,00 €	0,85 %
Prêts bâti CDC	3 317 692,10 €	46,91 %
Prêts foncier CDC	1 803 750,00 €	25,50 %
Subventions publiques : Etat , CD, CR, , Action Logement	1 060 400,00 €	14,99 %
Autres (prêts)	831 057,90 €	11,75 %

3. Descriptif du produit

Située dans le centre du village de Quissac, l'opération se compose de 17 villas individuelles en bande en quasi-totalité T4 et de deux bâtiments R+2 en collectif comprenant 45 logements. Chaque logement dispose d'un stationnement en garage (en plus de stationnements aériens) et d'une terrasse qui est parfois couverte. Les villas ont des jardins. Fruit d'une volonté de haute performance énergétique, elles sont équipées de chauffe-eau solaires individuels et sont en brique monomur offrant une très bonne isolation thermique. L'eau chaude des logements collectifs est produite par une installation collective sans appoint solaire.

4. Origine de l'opération

Le terrain, de 3 hectares, était occupé par une gare ferroviaire et une voie désaffectée. Appartenant à la ville, le foncier a été vendu à Amétis pour la réalisation d'un programme comprenant des logements, une gendarmerie et la restructuration de l'ancienne voie ferrée en voie verte ; avec le projet d'étendre plus tard le site pour rénover l'ancienne gare.

Il s'agit de la première collaboration entre Amétis et SEMIGA. Trois autres ont suivi.

5. Déroulé de l'opération

Dès la livraison, des balconnets sont descendus mettant en exergue des malfaçons sur le gros œuvre. L'assurance dommage-ouvrage a été engagée dès 2010 mais Amétis a dû mettre en œuvre une solution technique provisoire pour permettre aux locataires d'utiliser leurs balconnets. Le promoteur a donc engagé une action en justice. L'expert a rendu son rapport en octobre 2016.

6. Gestion

Des dysfonctionnements sur le réseau d'eau chaude solaire collective (45 logements) ont entraîné des travaux supplémentaires sur cette installation en 2013-2014.

Après la livraison, de très nombreuses doléances concernant des fuites d'eau ont été émises par les locataires.

Malgré cela, on observe peu de rotation avec 1,5% seulement. En revanche, 7 des 62 logements sont vacants.

7. L'apport de la VEFA dans cette opération

Cette opération en VEFA fait partie des premières. Depuis Amétis a considérablement renforcé son expertise et revu ses procédures.

Nom de l'opération :

Mas de Teste

Site/ Ville :

Nîmes

Promoteur :

Ametis

Bailleur :

Habitat du Gard

Date de livraison :

Mars 2013

Nombre de logements et financements :

63 logements locatifs sociaux

- 46 PLUS (dont 33 CD-PLUS) /
- 17 PLA-I

Mixité :

Mixité reconstitution ANRU /

« cohésion sociale »

Particularité :

OPV



1. Typologie des logements

Nombre de pièces	T1	T2	T3	T4	T5+
Nombre de logements	-	21	28	10	4
Surface moyenne approximative (SH)	-	52 m ²	68,5 m ²	85,5 m ²	115 m ²
Loyer moyen PLUS (approximation et moyenne ANRU/hors ANRU)	-	330 €	385 €	480€	505
Loyer moyen PLAI (approximation et moyenne ANRU/hors ANRU)	-	300 €	365 €	435 €	550 €

2. Coûts

Coût global de l'opération : 9 438 336,79 €

Coût/m² SU: 2 042,47 €

Financement de l'opération :

Fonds propres bailleur	658 146,14 €	6,97 %
Prêts bâti CDC	4 363 465,00 €	46,23 %
Prêts foncier CDC	1 440 059,00 €	15,26 %
Subventions publiques : Etat, CR, CG, CA, ANRU	2 976 666,65 €	31,54 %

3. Descriptif du produit

Habitat du Gard a acquis dans un premier temps 63 logements. Parmi eux, 60 sont répartis dans 2 bâtiments collectifs en R+3, et 3 dans 2 villas. Le bailleur a acheté ultérieurement 18 villas sur pilotis. Tous les bâtiments sont en ossature bois avec un parement en trespas. Les parties communes intérieures ont du carrelage au sol et de la peinture type gouttelette sur les murs. Les logements disposent d'un grand séjour/cuisine carrelé donnant sur une loggia ou un balcon. A chaque logement est associée une place de parking extérieure et d'un garage boxé en sous-sol. Les jardins ne sont pas accessibles aux résidents. L'entrée dans l'enceinte de la résidence se fait par un contrôle d'accès.

Les bâtiments sont équipés en chauffe-eau solaire et le chauffage est électrique individuel.

4. Origine de l'opération

Le terrain situé sur les hauteurs de la ville dans un secteur nommé le Mas de Mingue constitue un cadre de vie naturel agréable. En effet, celui-ci était initialement propriété du Mas situé au centre de l'opération. Un projet d'aménagement d'ensemble (PAE) a été créé sur un foncier de 17 ha. Il doit comprendre à terme 430 logements.

Dans le cadre du projet de renouvellement urbain de Nîmes, cette opération (181 logements au total) devait permettre la reconstitution de l'offre locative sociale démolie. Finalement, Habitat du Gard a acquis 48 logements de Habitat du Gard construits au titre de l'ANRU, et 15 au titre de la « cohésion sociale ». Les 118 autres logements ont été réalisés par Amétis et achetés par la SEMIGA et Nouveau Logis Provençal.

Habitat du Gard se trouvait alors dans une période de redynamisation de son activité après avoir connu un plan de redressement 10 ans auparavant.

5. Déroulé de l'opération

Les 63 logements collectifs ont été livrés en mars 2013. En mai 2013, Habitat du Gard a racheté 18 villas individuelles à Amétis.

Chacun des 2 îlots de Habitat du Gard a été résidentialisé après avoir constaté des intrusions sur site.

Cette opération étant l'une des premières VEFA du bailleur, celui-ci n'était pas encore outillé pour négocier les prestations ou suivre le chantier. Cependant, le bailleur est satisfait de la qualité de l'opération malgré de petites reprises qui ont dû être réalisées pour faciliter l'entretien.

6. Gestion

Les espaces verts sont vastes et nécessitent un entretien important. Au vu des charges que celui-ci génère, Habitat du Gard a choisi d'en assumer la gestion en régie interne

Habitat du Gard a pu intégrer dans l'opération des aménagements facilitant l'entretien : locaux poubelles extérieurs avec des points d'eau...

Les gardiens considèrent que les parties communes font l'objet de dégradations importantes et déplorent le choix des matériaux. Ainsi, de nombreuses portes ont dû être repeintes.

7. L'apport de la VEFA dans cette opération

Habitat du Gard est un bailleur très demandé, reconnu pour ses bas loyers. Il s'inscrit donc dans une logique de développement mais peine à accéder à des fonciers bons marchés. Il était donc opportun pour Habitat du Gard de se positionner sur cette VEFA en QPV.

L'opération est considérée comme réussie et diversifiant l'offre de logements du quartier, qui comporte encore de nombreux immeubles dégradés.

Nom de l'opération :

Fleur de Sel

Site/ Ville :

Le Grau du Roi

Promoteur :

FDI Promotion

Bailleur :

FDI Habitat

Date de livraison :

Juillet 2015

Nombre de logements et financements :

 14 logements locatifs sociaux
(sur 58 logements)

- 11 PLUS/ 3PLA-I

Mixité :

 Oui (à l'échelle de l'opération),
un immeuble dédié au logement
locatif social


1. Typologie des logements

Nombre de pièces	T1	T2	T3	T4	T5+
Nombre de logements	-	6	6	2	-
Surface moyenne (SH)	-	41.9 m ²	66.2 m ²	84,5 m ²	-
Loyer moyen PLUS	-	296 €	430 €	537 €	-
Loyer moyen PLAI	-	260 €	381 €	469 €	-

2. Coûts

Coût global de l'opération : 1 574 172 €

 Coût/m² SU : 1 787,61 €

Financement de l'opération :

Fonds propres bailleur	312 007 €	19,8 %
Prêts bâti + foncier CDC	1 194 665 €	75,9 %
Subventions publiques : Etat, CD, Région	67 500 €	4,3 %

3. Descriptif du produit

Le bâtiment comporte 2 étages de 7 logements, chacun des étages mêlant les différentes typologies. Le rez-de-chaussée est consacré au parking. Une cage d'escalier unique dessert tous les logements.

Chaque logement dispose d'une cuisine ouverte. Les chambres font entre 9 et 10,7 m². L'ensemble des logements a accès à une terrasse, de taille variable (10 à 30 m²). Le chauffage est assuré par des chaudières au gaz individuelles.

Les espaces extérieurs communs sont vastes, mais peu entretenus.

L'opération a obtenu le label Qualitel 2012.

4. Origine de l'opération

Le terrain est situé en périphérie de la ville, à proximité du parc d'attraction Luna Park générateur de nuisances sonores importantes l'été. L'opération de 58 logements devait être à l'origine complètement privée, mais au vu de la carence de la commune en logements sociaux, l'Etat a suggéré à la Ville de dédier 14 logements au locatif social, cette vente en VEFA étant facilitée par la présence de FDI Habitat dans le même groupe que FDI Promotion, promoteur de l'opération. Un bâtiment collectif parmi les 4 a donc été détaché en LLS.

5. Déroulé de l'opération

Le bâtiment de logements locatifs sociaux dispose des mêmes prestations que les logements privés de l'opération, mis à part quelques points comme le choix des lavabos et la peinture en gouttelette imposés par le bailleur.

Le prix de l'opération a augmenté par rapport au plan de financement prévisionnel, notamment du fait de l'inscription du terrain dans une zone Natura 2000, du PPRI et de subventions de la Région qui n'ont pas été obtenues.

La proximité entre le promoteur et le bailleur a facilité les échanges durant la conception, la conduite de l'opération et la période de levée des réserves à la livraison. Malgré cela, FDI Habitat se dote habituellement d'un cahier des charges précis et prend des précautions sur la levée des réserves (retenue de 2% du montant de l'opération). Pour cette opération cependant, le cahier des charges n'a pas pu être pris en compte en amont, ce qui a nécessité quelques travaux rectificatifs comme le remplacement des panneaux solaires.

6. Gestion

Ces logements connaissent une forte demande. Il n'y a eu aucun départ depuis la livraison. Les occupants sont majoritairement des personnes du Grau-du-Roi.

Le bâtiment est isolé et est donc indépendant dans son fonctionnement et dans ses charges. Une ASL gère les voiries et les pompes de relevage. Les espaces verts, en gestion déléguée de FDI Habitat, connaissent un défaut d'entretien (tonte et taille des végétaux).

Une personne de FDI habitat effectue une visite sur site chaque semaine pour contrôler l'état des parties communes et le fonctionnement des équipements.

Le bailleur a fait évoluer le système de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire en substituant des chaudières au gaz aux panneaux solaires initialement prévus mais dont la maintenance était trop onéreuse.

7. L'apport de la VEFA dans cette opération

Dans ce cas, la VEFA a été jugée opportune du fait de la proximité entre le bailleur et le promoteur. Elle a permis d'introduire même tardivement des logements locatifs sociaux dans une opération qui n'en comptait pas initialement.

Nom de l'opération :

Le Zéphyr/Les Alyzés

Site/ Ville :

 Labarthe sur Lèze – CA du
Muretain

Promoteur :

 Dezon promotion/ Urbane
Promotion

Bailleur :

Patrimoine SA Languedocienne

Date de livraison :

Septembre 2015

**Nombre de logements et
financements :**

 59 logements locatifs sociaux
- 41 PLUS/18 PLAI

Mixité :

Non



1. Typologie des logements

Nombre de pièces	T1	T2	T3	T4	T5+
Nombre de logements	-	10	10	38	1
Surface moyenne (SH)	-	42,10 m ²	64,81 m ²	80,40 m ²	94,33 m ²
Loyer moyen PLUS HC	-	255 €	385 €	487€	-
Loyer moyen PLAI HC	-	233 €	349 €	-	517 €

2. Coûts

Coût global de l'opération : 8 304 694,14 €

 Coût/m² SU: 1 939,15 €

Financement de l'opération :

Fonds propres bailleur	1 789 986,14 €	21,55 %
Prêts bâti CDC	4 471 694,00 €	53,85 %
Prêts foncier CDC	1 570 658,00 €	18,91 %
Prêt 1%	168 000,00 €	2,02 %
Subventions publiques : Etat, CD, CA, 1%, surcharge foncière	620 640,00 €	7,47 %

3. Descriptif du produit

L'opération consiste en 5 bâtiments collectifs regroupant 30 logements, et 29 maisons individuelles en T4, jumelées par 2 ou par 4. Les prestations sont de bonne qualité, avec des meubles vasques, du carrelage ou sol PVC, une cuisine séparée à partir du T4...

Les logements en collectifs disposent de plus d'une place de stationnement ; tandis que les maisons individuelles sont louées avec un garage.

A chaque maison est accolé un jardin privatif.

4. Origine de l'opération

L'opération a au départ été portée par Dezon Promotion, qui a acquis le terrain d'origine privée sur la commune de Labarthe sur Lèze qui connaît une forte urbanisation.

Patrimoine SA s'est engagé sur 15 maisons. Le produit a été défini en accord avec les attentes du bailleur. Suite aux difficultés de pré-commercialisation, le promoteur a également proposé la vente des logements collectifs.

Finalement, Dezon Promotion a déposé le bilan et l'opération a été vendue à Urbane Promotion, un petit promoteur. Celui-ci a proposé la vente en bloc de la totalité des logements, sans possibilité de négociations. Le programme collectif a connu des modifications.

Le bailleur a monté un plan de financement complémentaire pour les 59 logements.

5. Déroulé de l'opération

Le chantier a duré 16 mois et s'est bien déroulé. Quelques désordres sont survenus pendant l'année de parfait achèvement (menuiseries, reprises d'embellissements...).

Le bailleur a effectué une dizaine de rencontres avec le promoteur pendant le chantier. Un logement témoin a été mis en place.

6. Gestion

Tous les logements se sont très bien loués et il n'y a pas de rotation. Les collectifs en particulier, qui inquiétaient davantage le bailleur, fonctionnent bien. Le bailleur a fait le choix de ne pas installer de contrôle d'accès, ce qui réduit les charges et ne pose pas de problème de sécurité.

Les espaces verts non privatifs sont entretenus par le bailleur en gestion déléguée.

Une personne de la gestion locative basée à Toulouse fait des visites régulières sur le site.

7. L'apport de la VEFA dans cette opération

Cette opération est la seule de SA Promotion à Labarthe sur Lèze. Le bailleur avait accepté au départ la VEFA pour les logements individuels dans le cadre d'une opération mixte. Il s'est engagé dans l'achat des immeubles collectifs notamment du fait que de nombreux autres bailleurs sont présents sur la commune. Cela lui permettait donc une implantation conséquente.

La mixité de l'opération a échoué suite à une mauvaise évaluation par le promoteur du marché local et de la capacité à faire de l'accession dans du collectif.

Nom de l'opération :

Résidence Vitalis

Site/ Ville :

Seysses

Promoteur :

 LinkCity (filiale de Bouygues
Bâtiment)

Bailleur :

 Nouveau Logis Méridional –
groupe SNI

Date de livraison :

Août 2016

**Nombre de logements et
financements :**

 43 logements locatifs sociaux
- 29 PLUS/14 PLAI

Mixité :

Oui



1. Typologie des logements

Nombre de pièces	T1	T2	T3	T4	T5+
Nombre de logements	-	24	12	5	2
Surface moyenne (SH) approximative	-	45 m ²	68 m ²	80 m ²	98 m ²
Loyer moyen PLUS	-	NC	NC	NC	NC
Loyer moyen PLAI	-	NC	NC	NC	NC

2. Coûts / Pour 6 LLS : 3 PLAI et 3 PLUS

Coût global de l'opération : 5 473 123,00 €

 Coût/m² SU: 1 806,61 €

Financement de l'opération :

Fonds propres bailleur	956 235,00 €	17,47 %
Prêts bâti CDC	2 316 152,00 €	42,32 %
Prêts foncier CDC	1 541 736,00 €	28,17 %
Prêt 1%	325 000,00 €	5,94 %
Subventions publiques : Etat, CD, CU, 1%	334 000,00 €	6,10 %

3. Descriptif du produit

L'ensemble des logements est réparti sur 5 bâtiments collectifs en R+1, sauf 5 d'entre eux (T4 et T5) qui sont des maisons individuelles groupées avec jardin et garage.

Chaque logement dispose d'un petit balcon ou terrasse. La cuisine est ouverte sur le séjour. Tous les logements ont des WC séparés. Les murs et plafonds sont recouverts de peinture type gouttelettes, le sol est en carrelage. Le chauffage est individuel, au gaz.

4. Origine de l'opération

La CIRMAD (aujourd'hui Linkcity, filiale de Bouygues Bâtiment) s'est portée acquéreur du foncier d'origine privée. Le permis de construire était déjà déposé lorsque la Cirmad a proposé l'opération à Nouveau Logis Méridional. Ils se sont entendus sur les conditions de vente ; aucun permis modificatif n'a été demandé.

Il s'agit d'une opération mixte puisque 43 logements sociaux ont été achetés par Nouveau Logis Méridional, tandis que le reste des logements de l'opération (27) sont destinés à de l'accession libre maîtrisée par la SNI. Dans cette opération, de nombreux logements sont réservés aux militaires, car c'est l'activité historique de la SNI que de loger des militaires.

5. Déroulé de l'opération

L'aménagement a été très contraint au vu des caractéristiques du terrain, avec une très forte pente.

L'opération s'est bien déroulée, ainsi que la livraison. Quelques réserves seulement (3 pour l'opération) ont été émises durant l'année de parfait achèvement, ce qui est bien en-deçà de la moyenne habituelle en VEFA.

La livraison a été avancée afin de permettre l'entrée dans les logements SNI de militaires en juillet. Le promoteur a pu faire accélérer les travaux. Les logements locatifs sociaux sont loués depuis début septembre.

6. Gestion

Une ASL a été créée pour la gestion des espaces extérieurs.

7. L'apport de la VEFA dans cette opération

Une véfa mixte : 43 logements sociaux (29 PLUS, 14 PLAI). Le reste c'est e la location libre par la SNI (sûrement de l'intermédiaire). C'est donc un accord global, à l'intérieur du groupe, qui a certainement facilité l'accord.

Nom de l'opération :

Le Colisée

Site/ Ville :

Route de Launaguet - Toulouse

Promoteur :

Tagerim

Bailleur :

Habitat Toulouse

Date de livraison :

Septembre 2016

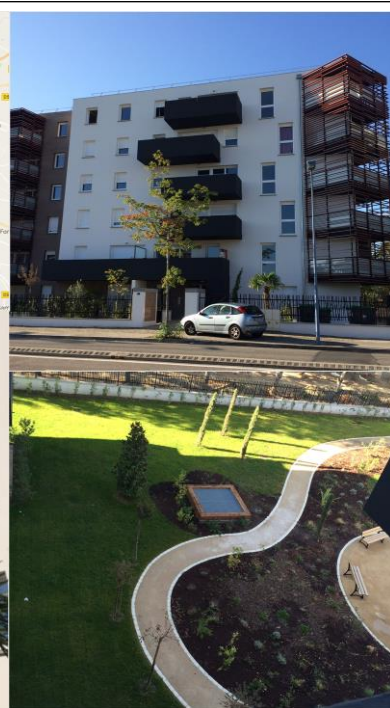
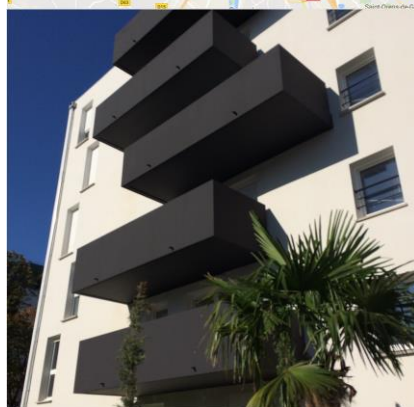
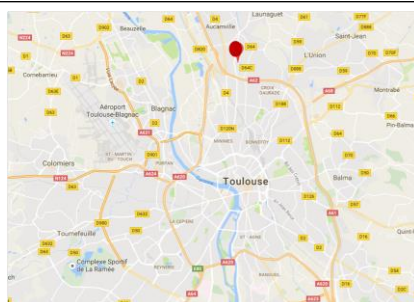
Nombre de logements et financements :

66 logements locatifs sociaux

- 46 PLUS/20 PLA-I

Mixité :

Oui, à l'opération.



1. Typologie des logements

Nombre de pièces	T1	T2	T3	T4	T5+
Nombre de logements	-	26	23	11	6
Surface moyenne (SH) approximative	-	43,5 m ²	65,0 m ²	80,7 m ²	97,5 m ²
Loyer moyen PLUS	-	258 €	385 €	479 €	578 €
Loyer moyen PLA-I	-	229 €	342 €	425 €	513 €

2. Coûts

Coût global de l'opération : 8 682 019,00 €

Coût/m² SU: 1 941,00 € TTC

Financement de l'opération :

Fonds propres bailleur	1 996 864,00 €	23,00 %
Prêts bâti CDC	3 730 549,00 €	42,97 %
Prêts foncier CDC	2 454 606,00 €	28,27 %
Subventions publiques : Etat, CG, CU, UESL, surcharge foncière	500 000,00 €	5,76 %

3. Descriptif du produit

L'opération, située dans un quartier qui connaît actuellement une période de construction très active, comprend 345 logements répartis 6 bâtiments, dont un (66 logements) a été vendu à Habitat Toulouse. Deux cages d'escalier desservent l'ensemble des logements. Les logements ont des prestations plutôt bonnes (carrelage au sol, meubles de salle de bain de qualité, rangements...). Ils ont accès à des balcons ou terrasses avec des jardins privatifs. Le garage est en sous-sol. Le chauffage et l'eau chaude au gaz sont individuels.

Tous les locataires ont accès à un espace vert au sein de la résidence partagé avec les résidences privées.

4. Origine de l'opération

Tagerim Promotion a acheté un grand terrain, sur lequel il construit les bâtiments également à destination d'accès libre. Pour répondre aux servitudes de mixité sociale, un bâtiment a été dédié à du locatif social.

5. Déroulé de l'opération

Tagerim Promotion s'est rapproché d'Habitat Toulouse en phase de dépôt de permis de construire. Bailleur et promoteur ont négocié le prix et se sont accordés sur l'organisation des cellules et les prestations. Les logements, en termes de surface et de typologie, correspondent donc aux attentes de Habitat Toulouse. Aucune difficulté majeure n'est apparue pendant le chantier ni à la livraison. Le promoteur était très présent sur site, au vu de la taille importante de l'opération qu'il mène.

Le bailleur achètera par ailleurs 27 autres logements dans des bâtiments de la même opération encore en cours de construction. La clôture du plan de financement se fera à la livraison de ce nouveau programme.

6. Gestion

Le bailleur et les propriétaires privés des résidences voisines partagent une partie des espaces verts, la voirie et le parking souterrain, et les VRD. Une union syndicale libre a donc été créée pour la gestion de ces espaces collectifs. Dans les parkings, les places ont été attribuées à chaque logement. Les espaces extérieurs sont ouverts à tous et qualitatifs. Si l'opération permet ainsi une mixité certaine dans les espaces collectifs, sa gestion juridique est compliquée pour le bailleur.

Un mois après la livraison, 56 logements sur 66 sont attribués.

7. L'apport de la VEFA dans cette opération

Tagerim Promotion est habitué sur ses opérations à détacher une partie des lots pour des bailleurs sociaux pour répondre aux obligations en matière de mixité sociale. Le PLU de Toulouse est particulièrement contraignant puisqu'il impose 45% de logement social, dont 30% de locatif social et 15% de PSLA pour les opérations dont la surface de plancher totale est supérieure à 6500 m².

Habitat Toulouse est satisfait de cette opération. Sans la VEFA, il aurait eu des difficultés à se positionner sur du foncier qui est rare et peu maîtrisé sur le territoire.

Nom de l'opération :

Lagarde

Site/ Ville :

Fontenilles

Promoteur :

SARL HPL

Bailleur :

SA des Chalets – Garonne Développt

Date de livraison :

Novembre 2015

Nombre de logements et
financements :

5 logements locatifs sociaux

- 3 PLUS/2 PLA-I

Mixité :

Oui dans le lotissement (lots à bâtir)



1. Typologie des logements

Nombre de pièces	T1	T2	T3	T4	T5+
Nombre de logements	-	-	-	4	1
Surface moyenne (SH) approximative	-	-	-	81,80 m ²	92,70m ²
Loyer moyen PLUS	-	-	-	473 €	522 €
Loyer moyen PLAI	-	-	-	418 €	-

2. Coûts

Coût global de l'opération : 779 633,00 €

 Coût/m² SU: 1 813,00 €

Financement de l'opération :

Fonds propres bailleur	120 843,00 €	15,50 %
Prêts bâti CDC	442 967,00 €	56,82 %
Prêts foncier CDC	141 323,00 €	18,13 %
Subventions publiques : Etat, CR	44 500,00 €	5,71 %
Autres : Prêt 1%	30 000,00 €	3,85 %

3. Descriptif du produit

L'opération est située au cœur d'un lotissement, dans la petite ville de Fontenilles, à environ 20km de Toulouse (en zone 3). Elle consiste en 5 maisons individuelles R+1 en bande. Les maisons comprennent une cuisine séparée, et un salon donnant sur une terrasse de 13-14 m² ouverte sur un jardin à l'arrière. Un WC est en RDC, et une salle de bain avec WC à l'étage. Le sol est en carrelage, et le mur enduit de peinture en gouttelettes. A chaque maison est accolé un garage. Les espaces verts à l'avant et dans le jardin à l'arrière ont été livrés plantés.

4. Origine de l'opération

L'architecte/promoteur HPL a pris contact avec la SA des Chalets pour cette première opération. HPL a acheté le terrain d'origine privée au milieu d'un lotissement déjà existant. 11 des 12 lots ont été vendus en tant que lots à bâtir, la dernière parcelle étant destinée à la construction d'un macro-lot de logements sociaux.

5. Déroulé de l'opération

Le suivi du chantier a été assuré par un OPC délégué. Le promoteur était favorable à la participation du bailleur aux réunions de chantier. Celui-ci s'est déplacé pour faire des visites avant chaque appel de fonds. Des visites en plus ont été organisées afin de faire le point sur l'avancement et de pouvoir échanger sur des éventuels ajustements ou aménagements à prévoir.

Quelques difficultés sont survenues à la livraison, puisqu'il s'est avéré un mois avant la livraison que le promoteur n'avait pas prévu l'installation des raccordements de fluide. Le bailleur est donc intervenu très régulièrement à cette phase pour que l'installation soit effective avant l'entrée des locataires dans les lieux. Il y a eu un retard de deux mois par rapport au planning initial, que le bailleur aujourd'hui estime nécessaire au vu des reprises qui ont dû être effectuées le dernier mois.

6. Gestion

Les logements sont tous loués et vivent bien. Ce sont les locataires qui doivent entretenir les espaces verts. Pour la gestion des ordures ménagères, une ASL devait être créée. Cela n'a jamais été fait malgré le fait que ce soit prévu dans l'acte de vente.

Les espaces extérieurs ont vocation à être cédés à la ville (voies de circulation notamment).

7. L'apport de la VEFA dans cette opération

A Fontenilles, le macro-lot destiné au locatif social a été détaché afin de répondre aux servitudes de mixité sociale au sein de l'opération de lotissement.

La part de VEFA dans la production du Groupe les Chalets est très limitée (inférieure à 20% aujourd'hui) et ne correspond pas à leur stratégie de développement. Pour cette opération cependant, le fait qu'il s'agisse de villas individuelles dans la localisation attractive de Fontenilles, que le bailleur connaissait pour y avoir déjà réalisé plusieurs opérations en propre, a conduit le bailleur à accepter l'achat des villas, ainsi que pour poursuivre le partenariat avec la collectivité.

Cette première opération a permis de créer des liens avec un promoteur avec lequel ils ont développé un cadre de travail. Aujourd'hui, HPL a proposé à la SA des Chalets une opération du même type qui est en cours.

Nom de l'opération :

Chemin de Naucou

Site/ Ville :

Castelnest

Promoteur :

Groupe Garona

Bailleur :

Promologis

Date de livraison :

Juillet 2015

Nombre de logements et financements :

12 PSL-A

6 logements locatifs sociaux

- 3 PLUS/3 PLAI

Mixité :

Oui



1. Typologie des logements

Nombre de pièces	T1	T2	T3	T4	T5+
Nombre de logements	-	-	2	4	-
Surface moyenne (SH) approximative	-	-	72,10 m ²	79,51 m ²	-
Loyer moyen PLUS _{HC}	-	-	438,67 €	479,58 €	-
Loyer moyen PLAI _{HC}	-	-	389,77 €	426,11 €	-

2. Coûts / Pour 6 LLS : 3 PLAI et 3 PLUS

Coût global de l'opération : 882 277,20 €

 Coût/m² SU: 1 868,28 €

Financement de l'opération :

Fonds propres bailleur	90 938,20 €	10,31 %
Prêts bâti CDC	431 816,00 €	48,94 %
Prêts foncier CDC	245 943,00 €	27,88 %
Prêt 1%	25 000,00 €	2,83 %
Subventions publiques : Etat, Toulouse Métropole, 1%, CG	92 580,00 €	10,49 %

3. Descriptif du produit

Le programme comporte au total 32 logements : 12 logements intermédiaires (2 bastides de 6 logements, bâtiments en R+1 avec une entrée privative pour chaque logement) et 20 logements individuels. Promologis a acheté les 2 bastides, 1 en locatif social et l'autre en PSLA, ainsi que 6 maisons en PSLA.

Les 12 logements intermédiaires comprennent un jardin à jouissance privative ainsi qu'un abri de jardin. Les T4 sont en duplex, avec une cuisine en retrait du séjour. Les maisons en accession sont en R+1, avec une cuisine ouverte, une terrasse et un jardin, et un garage.

4. Origine de l'opération

Le groupe Garona, acquéreur du foncier, a entrepris la réalisation de 32 logements en lotissement. Le permis de construire a été déposé et purgé avant que Promologis n'intervienne ; aucune modification n'a donc été possible

5. Déroulé de l'opération

Les 2 bastides en locatifs et PSLA et les 3 maisons en PSLA ont été livrées en juillet 2015. Les 3 autres maisons en PSLA ont été livrées en janvier 2016. Promologis a donc dû s'adapter à une livraison en 2 temps.

Le bailleur ne révèle cependant pas de difficultés particulières sur cette opération.

6. Gestion

Tous les logements se sont bien loués.

Le bâtiment social est indépendant, ce qui a évité de créer une copropriété. Il y a cependant une copropriété pour les logements en accession. Après un an de gestion en syndic bénévole, les copropriétaires ont adopté un syndic professionnel en 2016.

Sur l'ensemble de l'opération, une ASL a été créée pour la gestion des espaces verts.

7. L'apport de la VEFA dans cette opération

La construction de logements sociaux dans cette opération répond aux objectifs de mixité sociale.

L'opération a permis à Promologis de tester des produits innovants, puisque les logements sociaux ont été équipés de photovoltaïque en autoconsommation. Promologis a pu le reproduire sur d'autres opérations.

Nom de l'opération :

Le Decem

Site/ Ville :

Béziers

Promoteur :

SAS Pirolli HMD

Bailleur :

OPH de Béziers

Date de livraison :

2015

Nombre de logements et financements :

52 logements locatifs sociaux

- 39 PLUS/ 13 PLA-I

Mixité :

Mixité fonctionnelle (présence de commerces et bureaux)



1. Typologie des logements

Nombre de pièces	T1	T2	T3	T4	T5+
Nombre de logements	-	13	20	19	-
Surface moyenne approximative (SH)	-	50 m ²	63 m ²	82 m ²	-
Loyer moyen PLUS	-	292 €	368 €	480 €	-
Loyer moyen PLAI	-	260 €	326 €	425 €	-

2. Coûts

Coût global de l'opération : 6 610 071,22 €

 Coût/m² SU: 1 640,11 €

Financement de l'opération :

Fonds propres bailleur	0 €	0,00 %
Prêts bâti CDC	4 077 134,69 €	61,68 %
Prêts foncier CDC	1 105 849,82 €	16,73 %
Autres prêts : prêt Ciléo	180 000,00 €	2,72 %
Subventions publiques : Etat, CR, CA	1 247 086,71 €	18,87 %

3. Descriptif du produit

L'opération globale (3 bâtiments R+4) mêle des surfaces à destination de logements, de bureaux, et quatre commerces. Les 52 logements sont répartis dans deux bâtiments en retrait de la rue. Les parkings communs aux 3 bâtiments sont semi-enterrés, utilisant la pente du terrain.

Les logements en RDC ont accès à des jardins ; tous les logements en étage ont des balcons filants de surface comprise entre 9 et 66 m².

L'opération est conforme à la RT 2005.

4. Origine de l'opération

Bien que légèrement carencée, la ville de Béziers n'a pas une politique volontariste en matière de développement du parc locatif social et souhaite d'avantage un rééquilibrage par les communes limitrophes, très en-deçà des objectifs légaux (moins de 5%). La VEFA permet donc au bailleur de poursuivre une production à Béziers, la collectivité pouvant s'opposer à une construction mais pas à une vente une fois le permis accordé.

5. Déroulé de l'opération

L'OPH de Béziers a l'habitude de travailler avec le promoteur Piroli HMD, qui lui a proposé cette opération.

L'OPH a réalisé précédemment une opération avec la SCI Pirolli/HMD en 2013 ; le promoteur connaissait donc pour le DECEM les attendus en matière de typologies, les impératifs techniques réglementaires et les prix de revient à l'équilibre.

6. Gestion

Une division en volumes a été effectuée afin d'éviter la création d'une copropriété. L'OPH dispose ainsi d'un volume constitué de logements, d'espaces verts et de circulations intérieures.

Les commerces et les bureaux ne sont pas gérés par le bailleur et sont détachés de sa propriété.

7. L'apport de la VEFA dans cette opération

Cette opération a permis de produire une nouvelle opération dans la ville même de Béziers, ce qui n'aurait pas été possible en maîtrise d'ouvrage directe. Cet accès est facilité par les habitudes de travail entre le bailleur et le promoteur.

Nom de l'opération :

Le Hameau de la Fabrique

Site/ Ville :

Cers

Promoteur :

3DMA

Bailleur :

Béziers Méditerranée Habitat

Date de livraison :

Juin 2015

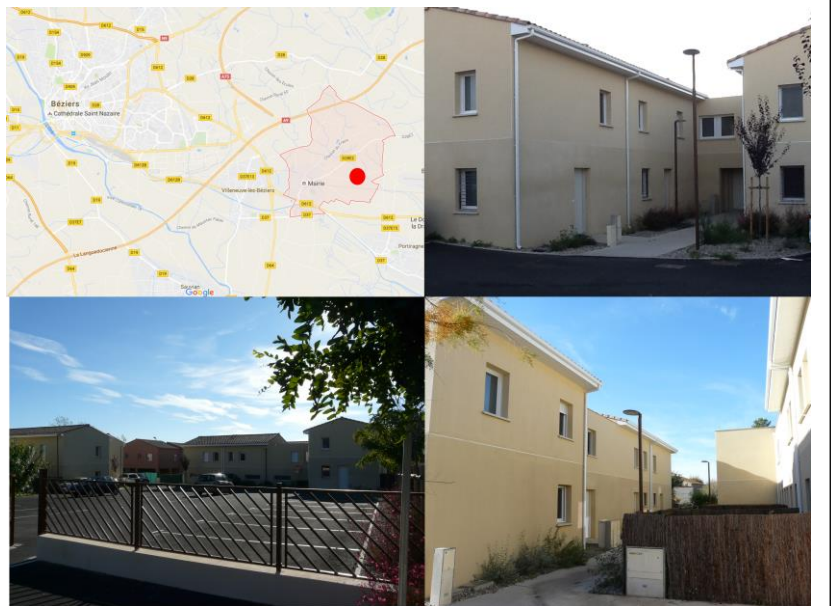
Nombre de logements et financements :

18 logements locatifs sociaux

- 14 PLUS/ 4 PLA-I

Mixité :

Oui, copropriété



1. Typologie des logements

Nombre de pièces	T1	T2	T3	T4	T5+
Nombre de logements	-	-	11	7	-
Surface moyenne approximative (SH)	-	-	65,5 m ²	85,5 m ²	-
Loyer moyen PLUS	-	-	377 €	492 €	-
Loyer moyen PLAI	-	-	334 €	436 €	-

2. Coûts

Coût global de l'opération : 2 165 071,50 €

 Coût/m² SU: 1 638,06 €

Financement prévisionnel de l'opération :

Fonds propres bailleur	0 €	0,00 %
Prêts bâti CDC	1 222 739,41 €	56,48 %
Prêts foncier CDC	462 334,06 €	21,35 %
Subventions publiques : Etat, CR, CG, CABM	479 998,03 €	20,17 %

3. Descriptif du produit

L'opération est composée de 20 logements individuels en R+1 groupés en petites unités de 3 à 5 logements. L'ensemble dispose de 60 places de parking aérien dont 40 destinées aux occupants des logements (2 par logement). 18 des logements appartiennent à l'OPH, 2 sont privés. Chaque logement est indépendant et comporte un rez-de-chaussée avec cuisine ouverte, et un étage. Les surfaces sont relativement importantes, et les prestations de qualité (carrelage au sol dans l'ensemble des pièces). Les logements ont accès à un jardin privatif planté et une terrasse (entre 20 et 35 m²).

Label Très Haute Performance Énergétique.

4. Origine de l'opération

Le promoteur 3DMA a négocié l'achat du foncier avec des particuliers. L'opération avait fait l'objet d'un premier permis de construire en 2011, avant que 3DMA ne prenne conscience des difficultés qu'ils auraient à commercialiser les logements. Un permis de construire modificatif a donc été déposé en 2012 pour finalement vendre ces logements à Béziers Méditerranée Habitat. Certaines prestations ont été revues, notamment les matériaux des façades.

5. Déroulé de l'opération

Un an a été nécessaire après le dépôt du permis de construire modificatif de 2012 pour que Béziers Méditerranée Habitat monte son plan de financement. L'opération a été livrée en juin 2015, après 12 mois de chantier sans rupture ni défaillance d'entreprises. Le bailleur a été fréquemment informé de l'avancement du chantier avec une participation hebdomadaire aux réunions. La livraison s'est ainsi bien déroulée, nécessitant uniquement une petite reprise des espaces extérieurs par le promoteur (évacuation des EP).

Au dépôt du permis de construire, la commune a demandé à réserver 20 places de stationnement sur les 60 prévues pour une rétrocession publique.

6. Gestion

Deux des logements sur les 20 appartiennent à des particuliers qui ont acheté avant la vente à Béziers Méditerranée Habitat ; l'ensemble a donc le statut de copropriété. Béziers Méditerranée Habitat y est syndic bénévole. Le quotidien de la copropriété concerne en réalité uniquement l'entrée commune dans la résidence, chaque logement étant ensuite indépendant.

Les locataires semblent très satisfaits des logements. Le promoteur a des retours très positifs des relations de voisinages.

7. L'apport de la VEFA dans cette opération

L'opération est considérée comme réussie par le bailleur car elle offre des prestations de qualité.

Pour 3DMA, la VEFA à Béziers Méditerranée Habitat lui a permis de commercialiser l'opération commencée, sur un marché immobilier difficile. Il s'est bien adapté aux attentes du bailleur et s'il s'agissait là de sa première VEFA, il considère aujourd'hui les bailleurs comme des partenaires importants pour ses projets futurs.

Nom de l'opération :

Village Royal

Site/ Ville :

Sète

Promoteur :

Icade

Bailleur :

OPH de Sète

Date de livraison :

2015

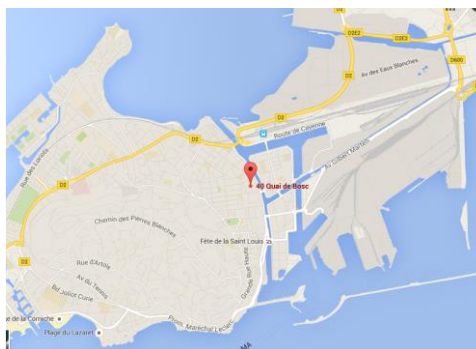
Nombre de logements et financements :

23 logements locatifs sociaux

- 18 PLUS/ 5 PLA-I

Mixité :

Oui, au sein de l'opération



1. Typologie des logements

Nombre de pièces	T1	T2	T3	T4	T5+
Nombre de logements	-	10	9	4	-
Surface moyenne (SH)	-	39,58 m ²	68,68 m ²	79,15 m ²	-
Loyer moyen PLUS	-	264 €	444 €	506 €	-
Loyer moyen PLAI	-	235 €	395 €	-	-

2. Coûts

Coût global de l'opération : 2 418 500,00 €

 Coût/m² SU: 1 435,00 €

Financement de l'opération :

Fonds propres bailleur	40 298,00 €	1,66 %
Prêts bâti CDC	1 584 419,00 €	65,51 %
Prêts foncier CDC	551 283,00 €	22,79 %
Subventions publiques : Etat, CR, CA	242 500,00 €	10,02 %

3. Descriptif du produit

Il s'agit d'une opération globale dont l'OPH de Sète gère 23 logements répartis sur 2 cages d'escaliers. Les logements en RDC ont une terrasse (7-20 m²) et un jardin privatif, et les logements du premier étage une petite loggia. La cuisine est ouverte sur le séjour. Chaque logement dispose d'un garage situé en sous-sol.

4. Origine de l'opération

Située en centre-ville de Sète, il s'agit d'une opération entièrement réalisée par Icade. Elle comprend au total 152 logements, répartis en 3 produits : de l'accession, une résidence sénior, et les logements sociaux pour l'OPH.

Depuis sa création et l'adoption de son PLH en 2012, l'agglomération de Thau s'est donné comme objectif une production soutenue de logements locatifs sociaux. La collectivité a ainsi validé le permis de construire de cette opération située sur du foncier privé sous réserve qu'elle accueille des logements sociaux, ce qui a permis au promoteur d'adapter son produit en anticipant les attentes du bailleur et de ne pas perdre de temps avec un permis de construire modificatif lors de l'acquisition par l'OPH. L'agglomération a directement orienté l'opérateur vers l'OPH de la ville.

5. Déroulé de l'opération

En mai 2016, l'année de parfait achèvement est encore en cours.

L'OPH a pu suivre le chantier régulièrement, puisqu'il assistait aux réunions de chantier mensuelles. De plus, des visites complètes du chantier à différentes phases d'avancement ont été organisées. Etant donnée cette association en continu, il y a eu peu de réserves à la livraison.

6. Gestion

Au sein de cette opération mixte, l'OPH a émis le souhait de disposer d'accès distincts afin de pouvoir mettre en place sa propre politique de gestion. Ainsi, Icade a réservé 2 halls à l'opérateur. Les logements de l'OPH sont situés au rez-de-chaussée et premier étage seulement.

7. L'apport de la VEFA dans cette opération

Cette opération est particulièrement bien située – sur le port en centre-ville de Sète. Etant donné qu'il s'agissait d'un foncier privé, l'acquisition de logements au promoteur a permis à l'OPH de se positionner sur un foncier attractif.

Nom de l'opération :

Pasarella

Site/ Ville :

Gigean

Promoteur :

Amétis

Bailleur :

I3F Midi Pyrénées/ Immobilière Méditerranée

Date de livraison :

Novembre 2013

Nombre de logements et financements :

 47 logements locatifs sociaux
- 33 PLUS/ 14 PLA-I

Mixité :

Non



1. Typologie des logements

Nombre de pièces	T1	T2	T3	T4	T5+
Nombre de logements	-	12	16	19	-
Surface moyenne (SH)	-	48,86 m ²	64,86 m ²	86,14 m ²	-
Loyer moyen PLUS	-	282,51 €	393,99 €	488,16 €	-
Loyer moyen PLAI	-	-	319,23 €	425,99 €	-

2. Coûts

Coût global de l'opération : 6 748 015,00 €

 Coût/m² SU: 1 934,47 €

Financement de l'opération :

Fonds propres bailleur	865 347,00 €	12,82 %
Prêts bâti CDC	3 352 853,00€	49,69 %
Prêts foncier CDC	1 590 465,00 €	23,57 %
Subventions publiques : Etat, CR, CG, 1% relance, autres	939 350,00 €	13,92 %

3. Descriptif du produit

L'opération comprend 2 bâtiments R+3 autour d'un patio central, ce qui représente des espaces extérieurs importants. Le parking est enterré, avec une entrée unique en façade. Les logements sont desservis par des coursives extérieures, il n'y a donc pas de parties communes intérieures.

La majorité des logements sont des duplex. Selon les typologies, la cuisine est séparée ou non du salon, et une chambre peut se trouver à l'étage. Chaque logement dispose d'un jardin ou d'une terrasse. Néanmoins la conception du bâtiment positionne ces espaces en vis-à-vis les uns par rapport aux autres. Ils sont donc protégés par des garde-corps suffisamment sombres pour préserver l'intimité des locataires.

L'opération est conforme à la RT 2005, label BBC Effinergie.

4. Origine de l'opération

Le terrain, proche du cœur du village, est issu d'une ancienne coopérative sous maîtrise publique, qui a été transformée en une petite zone d'aménagement divisée en plusieurs lots : logements sociaux, logements privés, pôle commercial..

5. Déroulé de l'opération

L'opération s'est bien déroulée, le promoteur étant habitué à adapter ses produits au cahier des charges des bailleurs. Ainsi, des modifications sur les cellules logement ont pu être apportées sans difficultés.

La livraison s'est bien déroulée sans difficulté particulière au moment des réserves et durant l'année de parfait achèvement.

6. Gestion

Les logements ont tous été attribués dès la livraison de l'opération. Malgré quelques difficultés de gestion dans des logements de typologie atypique au départ (forme triangulaire), l'immeuble vit aujourd'hui très bien.

Un entretien important des parties communes extérieures est nécessaire.

7. L'apport de la VEFA dans cette opération

Cette opération participe de la stratégie de développement de Immobilière Méditerranée dans l'Hérault, où il ne produisait qu'en VEFA le temps de disposer d'une taille critique suffisante pour développer d'autres fonctions.

La VEFA a permis à Immobilière Méditerranée de disposer d'une opération relativement importante, ce qui en facilite la gestion.

Enfin, les prestations d'Amétis sont appréciées par le bailleur pour leur originalité et leur qualité, notamment celle des espaces résidentiels extérieurs. Immobilière Méditerranée souligne également le fort engagement du promoteur tout au long du chantier, ce qui offre un certain confort au bailleur.

Nom de l'opération :

Résidence Le Symbioz

Site/ Ville :

Agde

Promoteur :

Premalis – NG Promotion

Bailleur :

Hérault Habitat

Date de livraison :

Janvier 2014

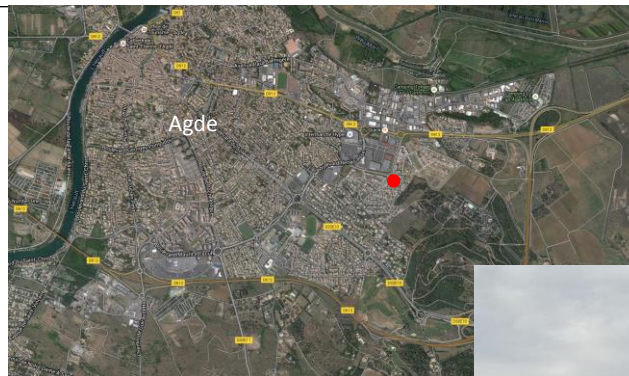
Nombre de logements et financements :

 60 logements locatifs sociaux
(sur 74 logements au total)

- 46 PLUS / 14 PLA-I

Mixité :

Oui – copropriété avec une mixité au pallier



1. Typologie des logements

Nombre de pièces	T1	T2	T3	T4	T5+
Nombre de logements	-	19	25	13	3
Surface moyenne (SH)	-	49,84 m ²	69,60 m ²	83,50 m ²	84,93 m ²
Loyer moyen PLUS	-	292,31 €	388,78 €	483,18 €	545,95 €
Loyer moyen PLA-I	-	224,29 €	368,17 €	423,35 €	-

2. Coûts

Coût global de l'opération : 7 450 132,39 €

Coût/m² SU: 1 731,40 €

Financement de l'opération :

Fonds propres bailleur	596 010,59 €	8,00 %
Prêts bâti CDC	4 398 642,02 €	59,04 %
Prêts foncier CDC	968 418,84 €	13,00 %
Subventions publiques : Etat, CR, CG, CA	1 487 060,94 €	19,96 %

3. Descriptif du produit

L'opération, en R+2 avec garages en sous-sols, présente une forme architecturale sobre.

Au vu de la forme du bâtiment, la configuration des logements est très variable. A noter cependant, des logements avec des pièces aux angles non droits. Les logements disposent tous de prolongements extérieurs : balcons de 6m² ou terrasses entre 7 et 9 m². Le chauffage est électrique et individuel.

4. Origine de l'opération

L'opération est implantée au sein de la ZAC- Capiscol dont l'aménageur est GGL. Celle-ci contient une programmation mixte avec opérations privées, logements locatifs sociaux et lots à bâtir.

Une zone commerciale très importante est à proximité immédiate de l'opération, lui conférant cependant une faible qualité urbaine.

L'immeuble construit par Premalis a été vendu à Hérault Habitat à l'exception de 14 logements qui avaient été commercialisés à des particuliers auparavant. Cette opération constitue l'une des premières opérations en VEFA de Hérault Habitat.

5. Déroulé de l'opération

Cette opération étant la première réalisée en VEFA pour Hérault Habitat, le bailleur n'a pas participé au suivi du chantier. Par la suite, la présence des chargés d'opérations aux réunions de chantier a été systématisée.

Pendant l'année de parfait achèvement, l'ensemble des bacs à douche a dû être changé en raison de fuites.

6. Gestion

Le bailleur dispose de gestionnaires de secteurs intervenant sur site.

Les locataires restent peu dans cet immeuble. Certains logements ont vu se succéder 3 ou 4 ménages en 6 mois, principalement à la mise en location.

L'immeuble est en copropriété : les sous-sols, les espaces extérieurs, les contrôles d'accès sont donc gérés par une assemblée générale des copropriétaires. Le bailleur ne rencontre pas de grosse difficulté du fait de ce fonctionnement en copropriété puisqu'il dispose de 8840/10000 tantièmes, et a donc une voie prépondérante lors des assemblées générales (loi de 1965 fixant le statut de la copropriété, art. 22). Même si le taux de présence en Assemblée Générale est assez faible (seuls 3 copropriétaires sur 8 à l'Assemblée Générale de 2014), la présence d'Hérault Habitat permet d'atteindre le quorum nécessaire à l'adoption de la plupart des décisions. De plus, Hérault Habitat fait bénéficier à la copropriété de son expertise et de sa politique d'entretien pour conserver des charges de copropriété peu onéreuses.

Cependant, le bailleur anticipe un rachat progressif des logements des propriétaires privés qui ne trouveraient pas à revendre leur logement dans un immeuble détenu majoritairement par un bailleur social.

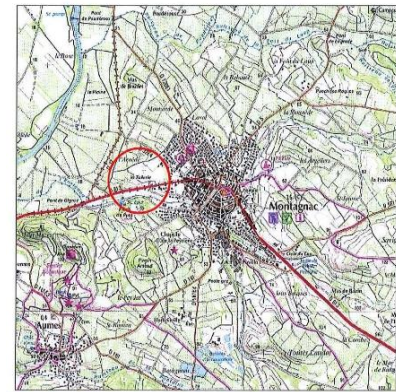
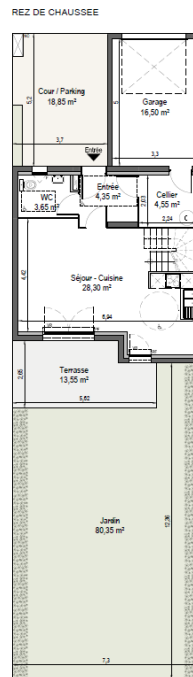
7. L'apport de la VEFA dans cette opération

Hérault Habitat s'est positionné sur l'achat en VEFA de cette opération qui lui permettait de s'implanter dans ce secteur où la demande est importante.

Cette opération en VEFA a permis au bailleur de se construire une première expérience et de bâtir son « cahier des charges » vis-à-vis des promoteurs.

La mixité induite par la VEFA ne semble pas poser de problèmes en termes de gestion puisque le bailleur est largement majoritaire et conduit donc sa propre politique d'entretien. Elle a en revanche un impact sur les propriétaires qui auront du mal à positionner leur bien sur le marché immobilier de la revente et seront vraisemblablement dans l'obligation de revendre leurs biens au bailleur.

Nom de l'opération :
 Résidence La Tramontane
Site/ Ville :
 Montagnac
Promoteur :
 Groupe SPAG/ Salto Méditerranée
Bailleur :
 Hérault Habitat
Date de livraison :
 2015
Nombre de logements et financements :
 12 logements individuels
 - 9 PLUS / 3 PLA-I
Mixité :
 Non



1. Typologie des logements

Nombre de pièces	T1	T2	T3	T4	T5+
Nombre de logements	-	-	4	8	-
Surface moyenne (SH)	-	-	69,55 m ²	83,50 m ²	-
Loyer moyen PLUS	-	-	403,39 €	484,69 €	-
Loyer moyen PLAI	-	-	358,18 €	405,73 €	-

2. Coûts

Coût global de l'opération : 1 712 975,00 €

Coût/m² SU : 1 809,99 €

Financement de l'opération :

Fonds propres bailleur	0 €	0 %
Prêts bâti CDC	1 072 138,00 €	62.59 %
Prêts foncier CDC	371 717,00 €	21.70 %
Autres (Prêts Action Logement)	36 000,00 €	2.10 %
Subventions publiques : Etat, CG, CA	233 120,00 €	13.61 %

3. Descriptif du produit

L'opération comprend 12 villas individuelles en bande (T3 et T4) donnant sur rue avec chacune :

- *Rez-de-chaussée* : un séjour/cuisine (26 à 28 m²), des WC et un cellier ;
- *Étage* : 2 ou 3 chambres (9-12 m²), une salle de bain et des WC séparés pour les T4 ;
- Des *annexes* : un jardin de 80m² (séparés les uns des autres par une haie), une terrasse, une cour/parking ainsi qu'un garage couvert.

Les logements et espaces extérieurs sont mitoyens, répartis en 2 groupes de 6 maisons.

4. Origine de l'opération

Le terrain est situé sur la ZAC multi-sites Montagnac Avenir de 2013, dont le groupe SPAG est l'un des aménageurs. L'opération s'est construite le long de la RD 613, en entrée du village de Montagnac, secteur assez attractif bien qu'éloigné des bassins d'emploi. Initialement, les 12 lots étaient dédiés à la primo-accession (ensemble terrain + maison à 130K €).

Cependant, la Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée connaît une forte demande en logement social et s'est dotée d'une politique volontariste en la matière, notamment sur le secteur de Montagnac, Agde et Pezenas.

Les lots ont donc été vendus par SALTO Méditerranée à Hérault Habitat qui avait par ailleurs produit une opération en maîtrise d'ouvrage directe sur la même ZAC.

5. Déroulé de l'opération

Le projet initial proposé par le promoteur n'était pas totalement conforme au cahier des charges de Hérault Habitat. Son adaptation engendrait un surcoût que le bailleur ne pouvait pas prendre en charge.

Le bailleur a été associé aux réunions de chantier les derniers mois. Le promoteur a également produit un logement témoin qui a permis au bailleur de visualiser les prestations proposées par le promoteur et ainsi de préparer la réception des logements. La livraison s'est bien déroulée, peu de réserves ont été émises.

6. Gestion

Un équipement innovant, des chauffe-eaux thermodynamiques, a été installé. Son coût de maintenance est encore inconnu mais il semblerait poser quelques difficultés notamment au vu de l'accès difficile à la tuyauterie.

On observe un défaut de plantation des espaces verts, qui est laissée à la charge des occupants et n'est donc pas toujours effectuée.

Toutes les maisons ont été attribuées.

7. L'apport de la VEFA dans cette opération

Cette opération est intéressante du point de vue de la temporalité en ayant permis à la municipalité de réorienter la programmation de sa ZAC en cours de commercialisation. Initialement dédiés à un autre statut, les lots ont pu grâce à la VEFA être transformés en parc social, tout en permettant à l'aménageur / promoteur de conserver l'équilibre financier de la ZAC.

Nom de l'opération :
Zefyra ou « Nouvelle Vague »
Site/ Ville :
Palavas-les-Flots
Promoteur :
Angelotti
Bailleur :
Un Toit Pour Tous
Date de livraison :
2013
Nombre de logements et financements :
45 logements collectifs
- 5 PLS/ 26 PLUS /14 PLAI
Mixité :
Oui (bloc LLS au sein d'une opération de 235 logements)

 Source : <http://www.angelotti-promotion.com/programme/7/nouvelle->


1. Typologie des logements

Nombre de pièces	T1	T2	T3	T4	T5+
Nombre de logements	-	20	17	8	-
Surface moyenne (SH)	-	46.06 m ²	66.19 m ²	88.39 m ²	-
Loyer moyen PLS	-	265 €	350 €	440 €	-
Loyer moyen PLUS	-	300 €	380 €	550 €	-
Loyer moyen PLAI	-	-	560 €	-	-

2. Coûts

Coût global de l'opération : 6 069 202 €

 Coût/m² SU : 2 039,28 €

Financement de l'opération :

Fonds propres bailleur	250 000 €	4,12 %
Prêts bâti CDC	3 518 485 €	57,97 %
Prêts foncier CDC	1 693 674 €	27,91 %
Subventions publiques (Etat, CR, CD, 1% relance)	607 043 €	10,00 %

3. Descriptif du produit

L'opération est un bâtiment collectif R+4 situé au sein d'une résidence de 235 logements collectifs (2 autres bâtiments en accession libre, à l'enveloppe extérieure identique). Les logements PLS sont situés aux 3^{ème} et 4^{ème} étages, et les PLAI surtout en rez-de-jardin, 1^{er} et 2^{ème}. Les cellules logements comportent toutes une cuisine ouverte sur le séjour (min. 26 m²). Tous les logements disposent d'une terrasse de taille variable (de 9 à 143 m²), accessible par des porte-fenêtres avec volets roulants, et d'un jardin pour les logements en RDC. Il y a une place de stationnement par logement.

Label BBC (ITE, eau chaude sanitaire par des capteurs solaires, chauffage individuel au gaz par chaudière à condensation).

4. Origine de l'opération

Le promoteur Angelotti a acquis un terrain d'une ancienne station d'épuration. En sa qualité d'aménageur, il a procédé à la démolition et la dépollution du sol. Le promoteur a présenté un dossier à la Ville présentant le projet d'ensemble, qui comprenait déjà un bloc destiné à un bailleur social, ainsi que deux autres résidences en accession libre. C'est Angelotti qui s'est rapproché de Un toit pour tous pour lui proposer cette opération.

5. Déroulé de l'opération

Un toit pour Tous a l'habitude de travailler avec Angelotti. La mise en œuvre de leur notice descriptive détaillée a donc été facilement respectée.

La volonté du promoteur était de produire des enveloppes extérieures semblables pour les différents bâtiments en accession et en locatif social. Ce sont les prestations intérieures qui changent légèrement (peinture, carrelage, menuiseries...).

Le bailleur a été invité à des visites de chantier lors des appels de fonds, ainsi qu'à la livraison. Quelques réserves seulement ont été émises, exigeant la reprise de certaines finitions.

6. Gestion

De fait de la division parcellaire qui a été effectuée, la gestion est facilitée. Les logements locatifs sociaux ne sont pas en copropriété avec les privés. Le bailleur maîtrise donc sa politique de gestion et les charges qui en découlent.

Il n'y a aucune rotation dans ces logements, les occupants sont les mêmes depuis la livraison.

7. L'apport de la VEFA dans cette opération

Le bailleur vient initialement du Gard. Cette opération contribue donc à sa stratégie d'implantation dans l'Hérault. De plus, la commune de Palavas-les-Flots souffre d'une pénurie de logements sociaux et cette opération contribue à l'effort de rattrapage de la commune.

D'autre part, il s'agit d'une belle opération, avec des logements de bonne qualité et bien situés. Cette opération est représentative de la volonté du bailleur d'offrir des logements de qualité et avec du cachet à ses locataires, qui permet selon lui une meilleure intégration du logement social.

Nom de l'opération :

Le Patio Latino

Site/ Ville :

Mauguio

Promoteur :

Ametis

Bailleur :

Promologis

Date de livraison :

2013

Nombre de logements et financements :

 25 logements locatifs sociaux
(sur 33 logements)

- 16 PLUS / 9 PLAI

Mixité :

 Non – mais 8 PLS par Cileo
Habitat


1. Typologie des logements

Nombre de pièces	T1	T2	T3	T4	T5+
Nombre de logements	-	2	10	13	-
Surface moyenne (SH)	-	46,20 m ²	70,52 m ²	85,35 m ²	-
Loyer moyen PLUS HC	-	-	444,51 €	510,85 €	-
Loyer moyen PLAI HC	-	395,96 €	451,44 €	458,89 €	-

2. Coûts

Coût global de l'opération : 3 708 822,69 €

 Coût/m² SU : 1 805,78 €

Financement de l'opération :

Fonds propres bailleur	447 791,00 €	12,07 %
Prêts bâti CDC	2 179 392,00 €	58,76 %
Prêts foncier CDC	376 536,00 €	10,15 %
Subventions publiques (Etat, CG, CR, 1% relance)	705 103,69 €	19,01 %

3. Descriptif du produit

L'opération comporte 2 bâtiments collectifs de 8 logements T2 - T3 et 17 maisons individuelles T3 - T4. Promologis possède un bâtiment collectif et les 17 logements individuels.

Les bâtiments, en R+2, abritent des parkings sous-bâtiment et des caves aménagées. Le parti pris de l'opération a été de limiter au maximum les parties communes intérieures en créant des coursives extérieures permettant l'accès à tous les logements. Les espaces extérieurs sont très soignés : vastes et richement plantés. L'ensemble des appartements dispose d'une terrasse (18-30 m²) et d'un séchoir. Les villas ont accès à des jardins privatifs de 40 m² équipés d'une petite terrasse.

4. Origine de l'opération

L'opération « Patio-Latino » est située à proximité du centre-ville de Mauguio car la ville est soumise à des risques d'inondation et se voit dans l'obligation de limiter son expansion urbaine.

L'opération est ainsi située en entrée de ville, sur un territoire attractif, dans une zone tendue. Ametis a réalisé cette opération qui devait dès l'origine être dédiée au logement locatif social. L'équilibre financier du programme est permis par le rachat de 8 logements collectifs par Cileo Habitat (également filiale de Cileo, groupe Action logement, comme Promologis) pour en faire du PLS.

L'introduction du PLS dans l'opération est permise par le Conseil Départemental, délégataire des aides à la pierre. L'agglomération du pays de l'Or finance la production de logements locatifs sociaux avec un régime de subvention mais n'est pas encore délégataire.

5. Déroulé de l'opération

Aucune difficulté majeure ne semble avoir perturbé le déroulé de l'opération. Après livraison, les volets initiaux ont été adaptés (pose de rails) car ils étaient trop lourds et risquaient de s'arracher.

6. Gestion

L'opération a été pensée pour réduire au maximum les charges des locataires. Le choix a été fait de réduire les parties communes intérieures par des accès aux logements par coursives extérieures. Ces économies sont en revanche compensées par l'entretien d'espaces extérieurs vastes et richement plantés. Aujourd'hui, ces espaces sont très bien entretenus.

7. L'apport de la VEFA dans cette opération

« Patio Latino » a été la première opération de Promologis à être livrée. Le bailleur voit dans la VEFA une opportunité pour s'implanter sur l'aire montpelliéraine et ainsi se construire une notoriété auprès des pourvoyeurs de foncier (collectivités, aménageurs) sur ses capacités de gestion.

Promologis passe par le biais de la VEFA pour atteindre une taille critique dans la région montpelliéraine qui permettra par la suite au bailleur d'y implanter une unité de gestion et une équipe de maîtrise d'ouvrage.

Nom de l'opération :

La Capitelle

Site/ Ville :

Le Crès (Montpellier Métropole)

Promoteur :

Ametis

Bailleur :

Promologis

Date de livraison :

Mai 2014

Nombre de logements et financements :

 66 logements locatifs sociaux
(sur un total de 83 logements)

- 41 PLUS / 25 PLAI

Mixité :

 Non - 17 PLS gérés pas Cileo
Habitat


1. Typologie des logements

Nombre de pièces	T1	T2	T3	T4	T5+
Nombre de logements	4	23	32	7	-
Surface moyenne (SH)	30,50 m ²	48,30 m ²	67,97 m ²	87,00 m ²	-
Loyer moyen PLUS	273,03 €	396,34 €	504,16 €	644,66 €	-
Loyer moyen PLAI	254,08 €	354,41 €	463,67 €	604,85 €	-

2. Coûts

Coût global de l'opération : 8 940 085,00 €

Coût/m² SU : 2 114,68 €

Financement de l'opération :

Fonds propres bailleur	1 261 307,00 €	14,11 %
Prêts bâti CDC	4 645 743,00 €	51,97 %
Prêts foncier CDC	1 400 807,00 €	15,69 %
Subventions publiques (Etat, CG, 1% relance, aide production, surcharge foncière)	1 632 228,00 €	18,26 %

3. Descriptif du produit

L'opération avait pour objectif de s'intégrer au mieux dans la garrigue sur laquelle elle a été construite. Les espaces extérieurs sont donc vastes et de qualité. Le programme se compose de deux bâtiments de 2 étages mélangeant les typologies.

Les prestations intérieures sont minimales (sol souple, peinture gouttelette...). La plupart des logements dispose d'un petit balcon ou terrasse (< à 13 m²) ou de jardins privatifs. A chaque logement est associé un garage en souterrain.

Le chauffage est collectif, avec une production d'eau chaude solaire.

4. Origine de l'opération

L'opération est située sur la ZAC *Via Domitia* dont l'aménageur est l'opérateur privé GGL groupe. GGL s'est tourné vers Helenis pour les logements privés et Amétis pour les logements sociaux. Amétis a assuré la maîtrise d'ouvrage de la présente opération, puis a vendu les lots au groupe Ciléo, filiale d'Action Logement. Deux de ses filiales, Promologis et Ciléo Habitat, gèrent respectivement 66 et 17 logements du programme.

5. Déroulé de l'opération

Le parti pris était d'offrir un cadre de qualité, et de renouer avec les traditions de construction de territoire en utilisant des pierres sèches pour les façades et toits. C'est pourquoi Amétis a fait appel à l'architecte Rudy Ricciotti, pour donner à l'opération une signature architecturale.

Le chantier initialement prévu pour 18 mois a finalement duré 3 ans. La durée de chantier peut s'expliquer par la complexité de l'opération de taille et de ciselage des pierres.

6. Gestion

Des difficultés sont anticipées par le bailleur sur le long terme. En effet, les prestations intérieures sont minimales, notamment concernant les revêtements muraux et de sol des parties communes qui vont vraisemblablement se dégrader rapidement.

Les garages ont été plusieurs fois inondés par les eaux pluviales pour défaillance des pompes de relevage.

7. L'apport de la VEFA dans cette opération

Cette opération a contribué à l'implantation du bailleur sur le territoire de Montpellier Métropole.

De plus, il s'est agi d'une opportunité importante de pouvoir acheter en bloc une opération présentant une taille critique notable dans un secteur recherché (Le Crès).

La VEFA a ici permis de répondre aux attentes de la commune en alliant production de logements sociaux dans un territoire carencé et un travail sur la qualité de la construction et des espaces extérieurs que propose Amétis.

Nom de l'opération :

La Mantilla

Site/ Ville :

Montpellier

Promoteur :

Pragma

Bailleur :

ACM Habitat

Date de livraison :

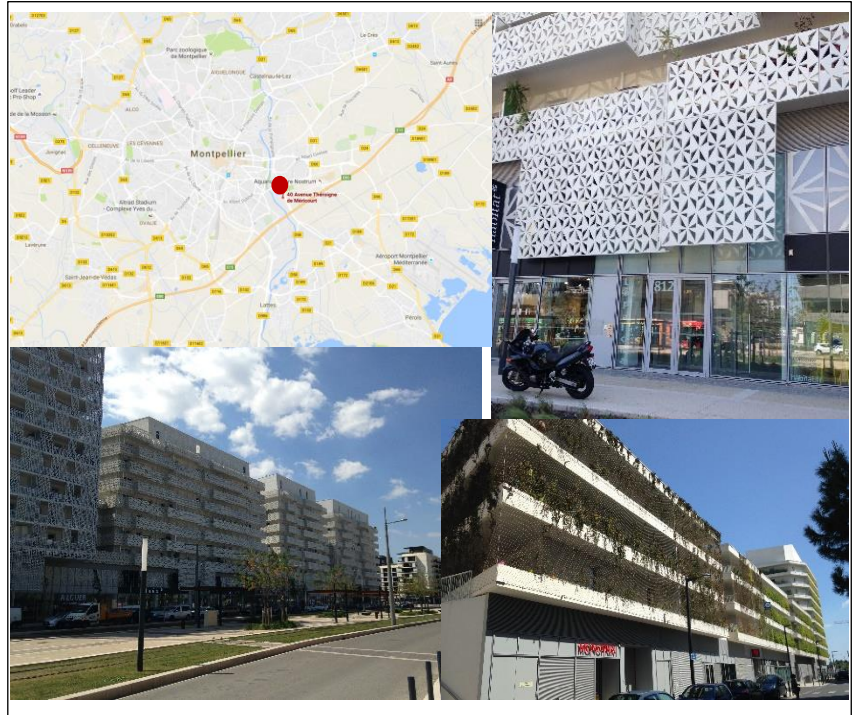
NC

Nombre de logements et financements :

63 logements

- Financements : NC

Mixité :

 Oui, mixité logements
privés/sociaux à l'échelle du
bloc et commerces en pied
d'immeuble


1. Typologie des logements

Nombre de pièces	T1	T2	T3	T3 dx	T4	T4 dx	T5+
Nombre de logements	-	15	22	4	19	2	-
Surface moyenne (SH)	-	47,4 m ²	73,2 m ²	69,9 m ²	87,5 m ²	91,5 m ²	-
Loyer moyen PLUS	-	NC	NC	NC	NC	NC	-
Loyer moyen PLAI	-	NC	NC	NC	NC	NC	-
Loyer moyen PLS	-	NC	NC	NC	NC	NC	-

2. Coûts

Coût global de l'opération : NC

 Coût/m² SU : NC

Financement de l'opération :

Fonds propres bailleur	NC	NC
Prêts bâti CDC	NC	NC
Prêts foncier CDC	NC	NC
Subventions publiques : Etat, CD, CR, Action Logement	NC	NC
Autres (prêts)	NC	NC

3. Descriptif du produit

L'opération est située au cœur du quartier en devenir de Port Marianne, au centre de Montpellier. Une cage d'escalier a été détachée et vendue à ACM Habitat. On n'observe pas de différence extérieure entre les logements privés et les logements sociaux. Le bâtiment est en R+10, les deux derniers étages étant occupés par des duplex. Les logements sont dans l'ensemble plutôt petits. La plupart disposent de balcons de taille variable (entre 8 et 20m²).

4. Origine de l'opération

L'opération fait partie d'un lot important et s'inscrit dans le projet EcoCité duquel Montpellier Méditerranée Métropole est lauréate. Il s'agit d'une conception ambitieuse visant à atteindre une mixité fonctionnelle (logement, commerces, transports, espaces verts...) et à constituer un modèle en termes de durabilité urbaine.

Le terrain a été acquis par le promoteur Pragma au sein de la ZAC Port Marianne maîtrisée par la SERM. Pragma a acheté ce foncier en appliquant une péréquation entre deux prix différents, une charge foncière destinée à du logement privé (deux bâtiments) et l'autre à du logement social (un bâtiment). Du fait de la complexité de l'opération (plusieurs niveaux de parkings souterrains semi-privés, semi-publics et construction des immeubles sur dalle), la SERM a privilégié la VEFA pour assurer une meilleure synchronisation des chantiers et faciliter la conduite de l'opération d'ensemble.

5. Déroulé de l'opération

Aucune difficulté ou désaccord particulier au cours de l'opération n'a été signalé. Le plan de financement de l'opération a dû être revu, l'opération ayant été agréée avant la définition des loyers finaux.

Après la livraison, le bailleur évoque une première année difficile pour cause de problèmes techniques de chauffage et avec les ascenseurs.

6. Gestion

Les logements locatifs sociaux sont intégrés au reste de l'opération privée. Une cage d'escalier unique située au milieu de l'îlot dessert l'ensemble des logements, ce qui limite les coûts de gestion pour le bailleur. Cependant, les parties communes risquent de se dégrader rapidement car cette unique cage d'escalier dessert 63 logements. L'ascenseur est ainsi souvent en panne du fait de sa surutilisation.

Concernant les charges, cette opération conçue dans le cadre du projet EcoCité est centrée sur la performance énergétique et a permis l'expérimentation de systèmes innovants (réseau de chaleur en partie géothermique...). Un réseau d'intelligence (« système d'intelligence répartie ») a été mis en place à l'échelle de l'îlot permettant la diffusion rapide d'informations techniques. Ce projet est pilote en la matière.

La gestion des parkings souterrains est particulière avec une mixité entre stationnement public et privé qui a donné lieu à un découpage en volumes. Le loyer des places de stationnement proposées aux locataires d'ACM est perçu comme étant élevé (40€/place et 20€ de charges supplémentaires).

Cependant, au vu de la situation géographique de la résidence, il y a une forte demande de la part des locataires, qui sont satisfaits de leur logement.

7. L'apport de la VEFA dans cette opération

La Métropole de Montpellier Méditerranée a une politique volontariste en matière de production de logements sociaux. La présence de logements sociaux dans cette opération était donc nécessaire d'une part pour répondre aux servitudes de mixité sociale ; et d'autre part pour s'intégrer dans le projet EcoCité qui vise à une diversité de statuts des logements.

La SERM, outil d'aménagement de la collectivité, a veillé à proposer un prix maîtrisé pour la charge foncière revenant au logement social ce qui est d'ordinaire difficile dans les ZAC privées au vu de la tension immobilière sur la métropole.

Nom de l'opération :

La Vernaccia

Site/ Ville :

Montpellier

Promoteur :

Bouygues / Nexity

Bailleur :

ACM Habitat

Date de livraison :

Avril 2016

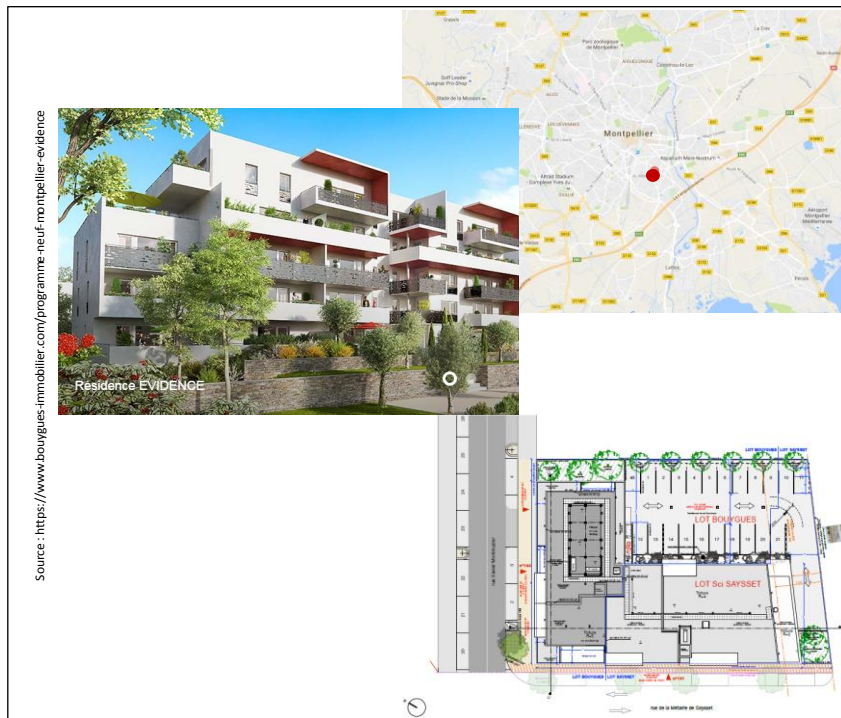
Nombre de logements et financements :

39 logements

- Financements : NC

Mixité :

Oui, au bloc.



1. Typologie des logements

Nombre de pièces	T1	T2	T3	T4	T5+
Nombre de logements	-	11	23	5	-
Surface moyenne (SH)	-	43 m ²	70 m ²	90 m ²	-
Loyer moyen PLUS	-	NC	NC	NC	-
Loyer moyen PLAI	-	NC	NC	NC	-
Loyer moyen PLS	-	NC	NC	NC	-

2. Coûts

Coût global de l'opération : NC

 Coût/m² SU : NC

Financement de l'opération :

Fonds propres bailleur	NC	NC
Prêts bâti CDC	NC	NC
Prêts foncier CDC	NC	NC
Subventions publiques : Etat, CD, CR, Action Logement	NC	NC
Autres (prêts)	NC	NC

3. Descriptif du produit

L'opération « La Vernaccia » est située rue Centrayrague, à l'entrée sud de Montpellier, quartier desservi par le tramway. Les 39 logements sociaux sont localisés dans un bâtiment distinct. 3 autres bâtiments accueillent 112 logements privés (R+4) et un cinquième bâtiment héberge une résidence seniors. Un parking extérieur comprend 43 places. Les logements ont accès à des loggias entre 6 et 11 m² ou des petites terrasses. Seuls les T4 disposent d'une cuisine séparée.

4. Origine de l'opération

Le foncier, de 2 hectares d'origine privée, a été trouvée par Bouygues et Nexity conjointement. Il a été découpé en plusieurs parcelles, mais un permis de construire global a été déposé. Celui-ci comprend la construction de 4 bâtiments dont un d'habitat social qui comprend 39 logements (19 à Bouygues et 20 à Nexity).

L'architecte et le bureau d'étude pour l'ensemble de l'opération ont donc été mutualisés. Bouygues a délégué la maîtrise d'ouvrage à Nexity. Les dépenses ont ainsi été mutualisées et réparties à moitié entre les deux promoteurs.

5. Déroulé de l'opération

Bouygues a vendu 19 logements à ACM Habitat et Nexity 20, donnant lieu à 2 actes de ventes distincts. C'est cependant un promoteur unique qui a effectué le suivi du chantier et qui était l'interlocuteur du bailleur. La livraison a été effectuée légèrement en avance.

ACM Habitat a effectué des visites de chantier à chaque appel de fonds. Un appartement témoin a été mis en place.

6. Gestion

Un bâtiment, composé de deux cages d'escaliers, est alloué au bailleur, ce qui lui permet de déployer une politique de gestion quasi autonome.

7. L'apport de la VEFA dans cette opération

La Métropole de Montpellier Méditerranée a une politique volontariste en matière de production de logements sociaux. Dans le cas de fonciers privés acquis par des promoteurs, le recours à la VEFA s'impose souvent pour leur permettre de répondre aux obligations de mixité sociale prévues dans le PLU, ce qui est le cas dans cette opération.

Quant au bailleur, la VEFA lui est devenue indispensable pour se positionner sur des localisations intéressantes dans un territoire tendu et prisé par de nombreux opérateurs.

Nom de l'opération :

Bel Air

Site/ Ville :

Lunel

Promoteur :

Océanis

Bailleur :

Vilogia

Date de livraison :

Mai 2015

Nombre de logements et financements :

 41 logements locatifs sociaux
- 20 PLUS/8PLA-I/ 13 PLS

Mixité :

Non



1. Typologie des logements

Nombre de pièces	T1	T2	T3	T4	T5+
Nombre de logements	-	13	24	4	-
Surface moyenne (SH)	-	41,3 m ²	63,6 m ²	82 m ²	-
Loyer moyen PLS Hors Charges	-	382 €	515 €	655 €	-
Loyer moyen PLUS Hors Charges	-	275 €	410 €	515 €	-
Loyer moyen PLAI Hors Charges	-	250 €	380 €	-	-

2. Coûts

Coût global de l'opération : 5 195 637, 00 €

 Coût/m² SU: 2 029,20 €

Financement de l'opération :

Fonds propres bailleur	670 021, 00 €	12,90 %
Prêts bâti CDC	2 744 724,00 €	52,83 %
Prêts foncier CDC	1 410 892,00 €	27,16 %
Subventions publiques : Etat	82 000, 00 €	1,58 %
Prêt autre (Action Logement)	288 000, 00 €	5,54 %

3. Descriptif du produit

Le bâtiment, en R+4 donnant sur rue, est situé en centre-ville. Les logements, du T2 au T4, sont dotés de balcons et/ou terrasses. Les appartements comprennent une cuisine ouverte sur le séjour. L'ensemble des pièces a un revêtement en carrelage. 32 places de stationnement sont souterraines et 33 places sont en surface à proximité d'un bassin de rétention et de petits espaces verts.

4. Origine de l'opération

L'opération, initialement conçue, pour la vente a été vendue en VEFA. Cette vente a donné lieu à un permis de construire modificatif. Ce projet d'une résidence de logements sociaux apporté par Océanis a été accueilli favorablement par la ville, qui souffre d'un vieillissement de son parc social et d'une pénurie de logements sociaux au vu de la croissance démographique.

Le promoteur a positionné Vilogia sur cette opération car ces deux opérateurs ont des habitudes de travail en commun et la Ville était rassurée par le choix de ce bailleur.

5. Déroulé de l'opération

La ville a beaucoup accompagné Océanis dans cette opération et a garanti le prêt de Vilogia. Le montage financier de l'opération a cependant été perturbé par le retrait de la Région. Le bailleur a compensé en engageant une part plus importante de fonds propres.

Le chantier a duré 16 mois pour une livraison en mai 2015. Dans le cadre de la garantie de parfait achèvement, l'assurance dommage ouvrage a été activée pour réparer des infiltrations.

6. Gestion

Les logements se sont loués très rapidement après la livraison.

Un incendie a eu lieu en sous-sol, causant des dégâts sur la façade encore visibles au jour de la visite. Des travaux ont été réalisés durant l'été et réceptionnés début septembre 2016.

7. L'apport de la VEFA dans cette opération

L'opération est située dans une zone attractive, en centre-ville. LA VEFA permet ici, d'une part de contribuer à une certaine mixité sociale, mais aussi de permettre à des bailleurs de s'implanter sur un territoire qui leur est peu accessible étant donné le prix du foncier sur le littoral.

Le promoteur a préservé l'équilibre financier de l'opération en vendant à une ESH d'envergure nationale capable de supporter le prix malgré le retrait des financements de la Région en cours d'opération. Le soutien et l'accompagnement de la collectivité a contribué à la réalisation de l'opération.

Pour le bailleur, cette opération est située sur un territoire où il est peu implanté du fait précisément de difficultés à obtenir des financements. Même si le bailleur est dans une stratégie de retrait sur ce territoire, il a cependant hérité de cette résidence suite à une fusion d'organismes HLM.

Nom de l'opération :

Le Réadet

Site/ Ville :

Saint Chely d'Apcher

Promoteur :

Millenium

Bailleur :

Lozère Habitations

Date de livraison :

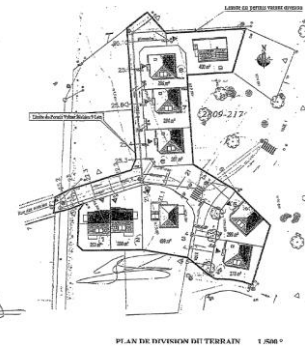
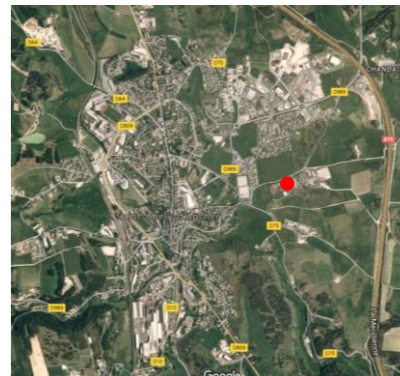
2012

Nombre de logements et financements :

4 logements locatifs sociaux (PLS) / 3 location-accession (PSL-A)

Mixité :

Oui, au sein d'un lotissement privé



1. Typologie des logements

Nombre de pièces	T1	T2	T3	T4	T5+
Nombre de logements	-	-	-	7	-
Surface moyenne (SH)	-	-	-	78,52 m ²	-
Loyer moyen PLS	-	-	-	474 €	-

2. Coûts

Coût global de l'opération : 1 028 317,06 €

 Coût/m² SU: 1 770,55 €

Financement de l'opération :

Fonds propres bailleur	96 587,40 €	9,39 %
Prêts Crédit Agricole	914 705,66 €	88,95 %
Subventions publiques : CR	17 024,00 €	1,66 %

3. Descriptif du produit

L'opération comprend 7 logements : 4 en locatif social (PLS) et 3 en location-accession (PSL-A). Ce sont des maisons individuelles T4 en R+1 avec un garage ainsi que des jardins engazonnés.

Les prestations des logements locatifs sont identiques de celles des logements destinés à l'accession : seules les surfaces changent, ainsi qu'un chauffage au gaz et non collectif.

Les cuisines sont séparées pour certains logements. Deux chambres sont en RDC et une à l'étage.

4. Origine de l'opération

L'opération Le Réadet, livrée en 2012, a été produite dans le cadre du Plan de relance de 2009.

Le lotisseur-promoteur Millenium a acheté l'ensemble du terrain, et réalisé de nombreuses maisons individuelles destinées à l'accession. Les 7 logements destinés à Lozère Habitations se situent au sein de ce lotissement privé et font partie de la 1^{ère} tranche livrée. Une deuxième tranche est prévue avec 2 logements supplémentaires en VEFA.

5. Déroulé de l'opération

Millenium a adapté des plans en amont avec le bailleur. En effet, il s'agissait pour le promoteur de répondre aux standards des logements sociaux en termes d'équipement, de typologie...

Le bailleur n'était pas présent aux réunions de chantier mais a assuré des contrôles intermédiaires. Il a participé à la définition du produit et au contrôle à la réception. Le suivi après la livraison a été bien assuré par Millenium.

L'opération s'est bien déroulée, le bailleur est satisfait notamment des délais de construction restreints et du produit qui correspond à ses attentes.

6. Gestion

Les logements en PSL-A n'ont pas tous été commercialisés étant donné qu'ils se situent au milieu d'un lotissement de maisons du même type en accession également, et que le bailleur n'a pas les outils du promoteur pour assurer la commercialisation. Un logement en PSL-A a donc été transformé a posteriori en locatif social.

Les logements sociaux n'ont pas eu de difficultés à trouver preneur, car sur le territoire il y a une forte demande pour ce type de logements neufs.

Concernant les voiries, elles sont aujourd'hui gérées par une ASL et ont vocation à être rétrocédées à la commune. Malgré le retard pris dans la rétrocession, la collectivité en assume déjà la gestion.

7. L'apport de la VEFA dans cette opération

Le bailleur éprouve certaines difficultés à accéder à du foncier à coût maîtrisé, la Lozère connaissant également une hausse des prix et les PLU locaux favorisant la rénovation des centres-bourgs au détriment des constructions neuves. Or, la réhabilitation de logements collectifs ne répond pas à toutes les attentes.

Ainsi, même si la VEFA occupe une place secondaire dans le développement de Lozère Habitations (seulement 2 opérations jusqu'alors) et de Millenium (Le Réadet est l'unique VEFA), la production d'une nouvelle opération entre ces deux structures est envisagée.

Nom de l'opération :

Allées de la Basse

Site/ Ville :

Perpignan

Promoteur :

Ametis

Bailleur :

Roussillon Habitat

Date de livraison :

Avril 2016

Nombre de logements et financements :

75 logements locatifs sociaux

- 56 PLUS/ 19 PLA-I

Mixité :

Non



1. Typologie des logements

Nombre de pièces	T1	T2	T3	T4	T5+
Nombre de logements	-	13	39	23	-
Surface moyenne (SH)	-	49 m ²	68 m ²	78 m ²	-
Loyer moyen PLUS	-	325 €	400 €	500 €	-
Loyer moyen PLAI	-	289 €	360 €	435 €	-

2. Coûts

Coût global de l'opération : 9 225 074,84 €

 Coût/m² SU: 1 689,83 €

Financement de l'opération :

Fonds propres bailleur	459 661,51 €	4,98 %
Prêts bâti CDC	4 757 058,00 €	51,57 %
Prêts foncier CDC	2 073 139,00 €	22,47 %
Autre prêt (collecteur 1%)	650 000,00 €	7,05 %
Subventions publiques : Etat, CR, CG	1 285 216,33 €	13,93 %

3. Descriptif du produit

Le bâtiment, en R+6, comprend 75 logements répartis sur 4 entrées. L'opération est située non loin de la gare de Perpignan. A chaque logement est dévolue une place de stationnement en garage au RDC ou en extérieur, ainsi qu'un balcon ou une terrasse. Les revêtements de sol dans les logements sont en carrelage.

L'immeuble a obtenu le label BBC.

4. Origine de l'opération

L'opération a été développée au sein du projet d'aménagement Canal Royal, sur d'anciens terrains SNCF proches de la gare. Le lieu est attractif de par sa proximité avec le centre-ville et avec les berges de la Basse qui ont été réaménagées. La ville n'ayant pas voulu acquérir ces terrains pour des raisons financières, c'est GGL qui s'est positionné en tant qu'aménageur et a fait appel à Ametis pour la promotion.

Les logements se situent donc au cœur d'un lotissement. Le terrain voisin accueille 34 logements initialement prévus en PSL-A mais finalement transformés en PLS.

5. Déroulé de l'opération

Le montage de l'opération a été relativement long, puisque la Région s'est désengagée du financement. Le promoteur Ametis a porté le terrain le temps de remonter le financement.

D'autre part, le chantier a pris 6 mois de retard suite au déplacement nécessaire d'une canalisation de gaz.

6. Gestion

L'opération n'ayant été livrée qu'en avril 2016, le bailleur dispose donc de peu de visibilité sur sa gestion.

7. L'apport de la VEFA dans cette opération

La production en VEFA de cette opération est due en grande partie au prix du foncier, qui ne permettait pas au bailleur d'accéder directement au terrain. La VEFA lui permet de poursuivre son développement sur ce territoire, notamment sur des agglomérations en-deçà des objectifs SRU comme celle de Perpignan.

Cependant, les avantages reconnus de la VEFA qui sont notamment la maîtrise des délais, n'ont ici pas pu être respectés du fait d'aléas extérieurs.

Nom de l'opération :

Le Bois des Pins

Site/ Ville :

Porte d'Espagne / Perpignan

Promoteur :

Immobilia Promotion

Bailleur :

OPH Perpignan Méditerranée

Date de livraison :

Mai 2012

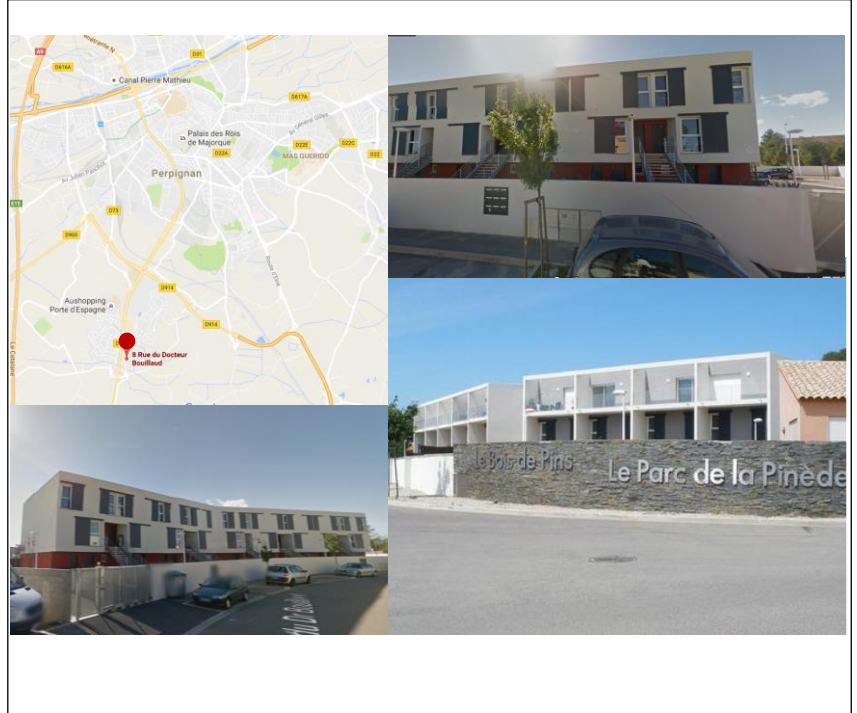
Nombre de logements et financements :

18 logements locatifs sociaux

- 12 PLUS/ 4 PLAI / 2 PLS

Mixité :

Non



1. Typologie des logements

Nombre de pièces	T1	T2	T3	T4	T5+
Nombre de logements	-	-	9	9	-
Surface moyenne approximative (SH)	-	-	68 m ²	73 m ²	-
Loyer moyen PLUS	-	-	347 €	406 €	-
Loyer moyen PLAI	-	-	314 €	356 €	-
Loyer moyen PLS	-	-	525 €	612 €	-

2. Coûts

Coût global de l'opération : 2 046 070,36 €

 Coût/m² SU : NC

Financement de l'opération :

Fonds propres bailleur	174 500,00 €	8,53 %
Prêts bâti CDC	1 104 920,72 €	54,00 %
Prêts foncier CDC	355 677,08 €	17,38 %
Subventions publiques : Etat, CR, CA, 1%	410 972,56 €	20,09 %

3. Descriptif du produit

L'opération est située Porte d'Espagne, un quartier dans la périphérie Sud de Perpignan. Elle consiste en 2 bâtiments R+2 accolés. Tous les logements sont des duplex (RDC + R+1 et R+1 +R+2). Des escaliers extérieurs permettent l'accès aux logements en R+1/+2. Les duplex RDC ont accès à un jardin privatif, ceux au-dessus à une grande terrasse. Le bâtiment est résidentielisé, avec des parkings aériens. Les logements ont vue sur le Canigou.

4. Origine de l'opération

Immobilier Promotion, aménageur/lotisseur local, a acquis les terrains d'origine privée. Au sein du lotissement du bois des Pins, Immobilier Promotion a produit 32 villas pour I3F et les 18 logements pour l'OPH Perpignan Méditerranée.

En effet, le promoteur avait déjà travaillé avec l'Office municipal sur une opération au sein du même lotissement, « Jardins d'Espagne ». Le « Bois des Pins » devait initialement faire partie de la même opération, mais sa réalisation avait été bloquée. L'opération a donc été réalisée ultérieurement de façon indépendante.

5. Déroulé de l'opération

Le chantier a commencé en février 2011 pour une durée de 15 mois. Le bailleur ne fait état d'aucune difficulté particulière au cours du chantier. Un logement témoin a été mis à disposition.

6. Gestion

Le bailleur considère l'opération comme réussie ; les prestations sont d'un bon niveau, l'ensemble des logements est attribué et l'immeuble vit bien.

Les parties communes ont été réduites au maximum : seuls les parkings sont communs. Chaque logement a une entrée indépendante.

7. L'apport de la VEFA dans cette opération

La VEFA a permis de satisfaire l'obligation de 20% de la SHON dédiée au locatif social au sein du nouveau lotissement. De plus, elle participe à la volonté de l'agglomération de développer l'offre de logements sociaux au Sud de la Ville.

Pour le bailleur, qui produit la majorité de ses logements en VEFA, cette opération est une réussite puisqu'il évoque de bonnes prestations, dans un environnement de qualité, pour un prix maîtrisé.

Nom de l'opération :

Les Portes de la Mer

Site/ Ville :

Cabestany

Promoteur :

Agir Promotion

Bailleur :

Trois Moulins Habitat

Date de livraison :

2016

Nombre de logements et financements :

100 logements locatifs sociaux:

- 71 PLUS / 29 PLAI

Mixité :

Non. Opération 100% sociale

Particularités :

ZAC mixte (50% privé / 50% locatif social)



1. Typologie des logements

Nombre de pièces	T1	T2	T3	T4	T5+
Nombre de logements	-	19	54	24	3
Surface moyenne (SH)	-	47,58 m ²	68,05 m ²	80,83 m ²	88,36 m ²
Loyer moyen PLUS hors charges	-	318,73 €	442,60 €	501,65 €	506,25 €
Loyer moyen PLAI hors charges	-	261,18 €	379,30€	443,17 €	447,58 €

2. Coûts

Coût global de l'opération : 13 414 565,00 €

 Coût/m² SU : 1 866,52 €

Financement de l'opération :

Fonds propres bailleur	1 341 456,00 €	10,00 %
Prêts bâti CDC	9 063 513,00 €	67,56 %
Prêts foncier CDC	1 489 664,50 €	11,10 %
Autres (prêts)	756 000,00 €	5,64%
Subventions publiques : CA, CD, CR, Etat, Surcharge foncière	763 931,50 €	5,69 %

3. Descriptif du produit

L'opération est répartie dans deux bâtiments collectifs comptant respectivement 50 et 35 logements (une entrée par immeuble) et 15 villas individuelles en bande. A des fins de mixité, l'opération comprend également un commerce et une salle de quartier. Une loge gardien est présente, ainsi qu'un local à vélos. Les logements sont chauffés par des radiateurs électriques. Chaque logement dispose d'un petit balcon ou de terrasses pour les villas.

4. Origine de l'opération

Le site, situé à proximité d'un quartier pavillonnaire, a été aménagé dans le cadre d'une ZAC de 200 logements. Au vu de la carence en logements locatifs sociaux de la ville et de sa volonté d'y remédier, 50% des logements de la ZAC étaient destinés à devenir des logements locatifs sociaux.

Agir Promotion a acheté fin 2014 trois macro-lots au lotisseur et a vendu l'ensemble de sa production (les 2 bâtiments et 15 villas) à Trois Moulins Habitat. Les autres terrains du lotissement ont été dédiés à la construction de maisons individuelles privées, qui se sont bien vendues.

5. Déroulé de l'opération

Le bailleur a commencé à négocier le produit après dépôt du permis de construire. Les marges de négociation n'ont donc porté que sur l'agencement intérieur des logements et la prestation technique.

Il s'agit ici d'une opération atypique pour Trois Moulins Habitat au vu de sa taille importante, et de négociations tardives sur la nature des prestations. Le bailleur a dû suivre attentivement l'opération et gérer les aléas du chantier, ce qu'il ne fait habituellement pas pour les acquisitions en VEFA.

Les 50 logements collectifs ont été réceptionnés avec 4 mois d'avance et le bâtiment de 35 logements collectifs avec 2 mois d'avance. Les travaux ont duré au total 1 an et 1 mois malgré des difficultés avec quelques entreprises (plomberie).

6. Gestion

L'avance prise sur les travaux a nécessité une attribution plus rapide des logements par le bailleur.

Il s'agit d'une grosse opération pour le bailleur, qui a plutôt l'habitude de gérer des sites comptant une cinquantaine de logements maximum. Cette taille permet néanmoins d'optimiser les coûts de gestion : un gardien reste sur place en permanence.

Il s'agit de la 5^{ème} opération acquise par 3MH à Agir Promotion. Si, à force d'expérience, le promoteur adapte toujours plus l'opération et les matériaux aux besoins des bailleurs sociaux, reste le problème du nombre importants des désordres rencontrés après livraison, et de la réactivité de l'intervention des entreprises, engendrant forcément un mécontentement de la clientèle.

Il s'agit de la cinquième opération acquise par Trois Moulins Habitat à Agir Promotion, et la qualité des constructions et équipements s'améliore au fur et à mesure de leur expérience commune avec une meilleure prise en compte des besoins du bailleur : présence d'une loge pour un gardien par exemple.

7. L'apport de la VEFA dans cette opération

Cette opération a permis à Trois Moulins Habitat de poursuivre sa stratégie d'implantation dans les Pyrénées-Orientales avec une opération d'une taille importante ayant un impact positif sur leurs équilibres de gestion.

Nom de l'opération :

Résidence le Verger

Site/ Ville :

Ille sur Têt

Promoteur :

Proméo / M3G Immo

Bailleur :

Office des Pyrénées Orientales

Date de livraison :

2013

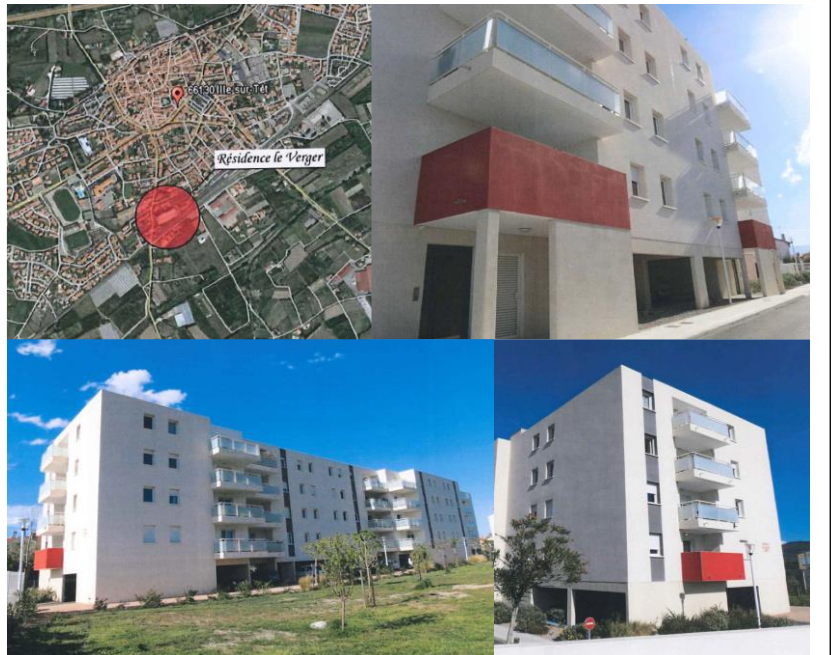
Nombre de logements et financements :

48 logements locatifs sociaux

- 36 PLUS/ 12 PLA-I

Mixité :

Non



1. Typologie des logements

Nombre de pièces	T1	T2	T3	T4	T5+
Nombre de logements	-	4	20	24	-
Surface moyenne (SH)	-	44,25 m ²	64,36 m ²	81,15 m ²	-
Loyer moyen PLUS	-	252 €	366 €	450 €	-
Loyer moyen PLA-I	-	223 €	312 €	404 €	-

2. Coûts

Coût global de l'opération : 5 790 421,85 €

Coût/m² SU: 1 608,72 €

Financement de l'opération :

Fonds propres bailleur	330 000,00 €	5,70 %
Prêts bâti CDC	3 328 467,98 €	57,48 %
Prêts foncier CDC	976 090,45 €	16,86 %
Autres prêts + capitalisation intérêts préfinancement	245 893,82 €	4,25 %
Subventions publiques : Etat, CR, CG,	909 969,60 €	15,72 %

3. Descriptif du produit

L'opération est constituée d'un immeuble collectif R+4, avec des parkings en rez-de-chaussée et en extérieur. Les logements sont desservis par 3 cages d'escaliers équipées d'ascenseurs.

Une partie des logements donne sur rue, l'autre sur les espaces verts de la résidence et une voie de chemin de fer longeant le terrain. Les prestations sont de qualité, avec notamment de la faïence sur toute la hauteur dans les parties communes et de la toile de verre, ou des meubles vasques dans les pièces d'eau des logements.

Les logements sont plutôt grands, dotés de balcons entre 6 et 10 m².

La résidence respecte la RT 2005 (label BBC).

4. Origine de l'opération

Le terrain est situé à l'entrée d'une petite ville attractive bien que la population bénéficie de revenus modestes. Proméo, promoteur et aménageur, l'a acheté auprès d'une ancienne exploitation agricole. Bien que la ville n'ait pas imposé une opération 100% logements sociaux, le promoteur a confié la réalisation de l'opération à sa filiale M3G Immo qui est spécialisée dans la production de logements locatifs sociaux. M3G Immo est allé voir l'Office départemental pour lui proposer cette opération.

L'opération contribue donc au renouvellement du parc de la ville, qui comprend très peu de constructions neuves.

5. Déroulé de l'opération

Le bailleur et le promoteur ont travaillé conjointement à la définition du produit, notamment pour le choix des matériaux. Un appartement témoin a permis au bailleur de préciser ses attentes.

Proméo ayant des accords avec la fédération du bâtiment, le chantier est réalisé par des entreprises locales fidélisées. L'impératif d'une durée de chantier n'excédant pas 12 mois a été respecté. Le chantier s'est en effet bien déroulé et aucune réserve n'a été émise à la livraison.

6. Gestion

La vocation de cette résidence est de garder de jeunes couples sur la commune, étant l'une des rares résidences neuves.

Aucun problème particulier de gestion n'a été remonté, si ce n'est la nécessité de nettoyer le carrelage des halls d'entrée suite à des dégradations.

7. L'apport de la VEFA dans cette opération

La VEFA a ici permis de surmonter les difficultés rencontrées par le bailleur pour accéder à des terrains publics, situés en parfaite adéquation avec les besoins locatifs et les équipements attendus par les locataires. Pour le bailleur, elle contribue également à augmenter ses capacités de production, et de réaliser des opérations plus rapidement qu'en maîtrise d'ouvrage interne.

L'office Public de l'Habitat des Pyrénées-Orientales qui réalise moins de 30 % de sa production en VEFA est pleinement satisfait des promoteurs soucieux de valoriser l'emploi local.