

SEMINAIRE NATIONAL des BTS PROFESSIONS IMMOBILIERES

Les 2, 3 et 4 décembre 2009

Lycée Fernand Daguin
15 rue Gustave Flaubert
33700 MERIGNAC



Académie de BORDEAUX



Médiathèque de Mérignac
(lieu d'accueil)



Auditorium de la médiathèque de Mérignac
(lieu de travail)

1^{ère} journée : mercredi 02 décembre 2009

1 Accueil et ouverture du séminaire par Monsieur le proviseur, Monsieur le Maire de Mérignac, Madame l'Inspectrice Pédagogique Régionale et Monsieur l'Inspecteur Général

Monsieur BILLIET précise la date de mise en rénovation du BTS PI à savoir janvier 2010.

Plusieurs étapes :

- A partir de janvier 2010, constitution d'une équipe (appel aux volontaires (courriel à envoyer à M. Billiet)) pour travailler sur plusieurs points
 - o Un état des lieux des métiers de l'immobilier
 - o Les domaines de l'immobilier
 - o Les niveaux de qualifications attendus par les professionnels
- Septembre / octobre 2010 : présentation d'une étude sur l'immobilier en tant que branche professionnelle et des grands axes de la rénovation
- Septembre 2011 : proposition du BTS PI rénové

2 1^{ère} conférence : Les besoins en logements : M. Roebert Lucante géographe à A'URBA (agence d'urbanisme), directeur du pôle Phénomènes urbains, spatiaux et économiques

Répondre aux besoins en logements

- Enjeux de société
- Enjeu de territoire

La famille n'est plus ce qu'elle était. Elle a évolué.

- Vivre seul
- Vivre ensemble séparément
- Vivre seul(e) avec ses enfants
- Vivre avec les enfants de l'autre
- Vivre à plusieurs
- Vivre en plusieurs endroits

1/3 des ménages vit seul

1/4 des ménages sous le seuil de pauvreté en Gironde (38 % au niveau national)

Différentes méthodes pour calculer les besoins en logement

Déficit de 350.000 à 500.000 logements

Seul 1/5 ou 1/4 de la population a les moyens d'accéder à la propriété.

Les constructeurs ont privilégié les produits d'investissement.

Hausse des prix

Construction de 5.000 logements par an dans la CUB (communauté urbaine de Bordeaux) (tous logements confondus) alors que 6.000 seraient préférables).

Les cités urbaines, les centres villes voient leur population diminuer

Les communes rurales voient leur population augmenter

→ Contraire aux objectifs de la loi SRU

Eloignement du centre ville de 50 à 60 km dans des logements indignes.

Pb car les logements sociaux doivent rester dans l'agglomération, près des transports, près du monde du travail.

Vers 2025 à Bordeaux → + 100.000 habitants

Bordeaux → 1/3 de la CUB soit 1 million d'habitants = => 10 à 11.000 logements

Problème de l'adéquation de la production aux capacités des ménages.

Augmentation de la production mais en dehors de la CUB

22 % de la production de la CUB sont des logements sociaux

8 % de logements sociaux dans le reste du département

Hausse déraisonnable des prix de l'immobilier jusqu'en 2008

Conséquences :

- Achat plus petit
- Achat de moindre qualité
- Achat plus loin
- Achat sur un plus long terme
- Attendre
- Subir une mobilité descendante (perte de statut social)

Evolution de ce que peut acheter un ménage girondin :

	2001	2005
Dans le neuf	57 m ²	38 m ²
Dans l'ancien	90 m ²	59 m ²

La demande est orientée vers les petits logements
Pourtant aspiration à de l'espace, désir de maisons individuelles et fortes attentes en termes de cadre de vie.

Le stock actuel ne répond pas à la réalité de la demande.

Les 2/3 des demandeurs en logements sociaux ne sont constitués que d'une ou deux personnes.
67 % des logements sont sous-occupés

La population a des besoins :

- Besoins économiques
- Besoins environnementaux
- Besoins sociaux

3 Point de vue de Mme : Marie Recalde, 2^{ème} adjointe à Mérignac, urbaniste / Planification de l'urbanisme en Gironde.

80 % de l'emploi se trouve dans l'agglomération bordelaise.

Contrainte sur le foncier et le temps de déplacement.

Pb des transports collectifs. La proximité peut se concevoir non en km mais en temps.

Il faut éviter l'utilisation du véhicule terrestre à moteur individuel.

Il convient de faciliter l'accès aux pôles d'activités, source d'emploi.

Les décideurs ne sont pas forcément les élus mais les investisseurs économiques.

70 % de la population française peut entrer dans la grille du logement social et se voir attribué un tel logement.

On ne répond qu'à 1 demande sur 10.

Pb de vocabulaire : Nous devrions utiliser le terme de logement accessible et non plus de logement social.

Pb : les propriétaires sont une population vieillissante. Ils ne peuvent plus entretenir leurs immeubles, ne disposent plus des ressources suffisantes pour se chauffer.

Etablissement public foncier pour acquérir le foncier, créer des services collectifs. Si l'on crée une ligne de tramway, c'est pour densifier et non desservir une zone pavillonnaire. Or l'on trouve la seconde hypothèse.

4 2^{ème} conférence : Le congrès HLM de septembre 2009 et le nouveau statut des HLM **- Sylvie Régnier, Directrice de l'association régionale des organismes sociaux pour l'habitat Aquitaine et Poitou-Charente** **- Sigrid Monnier, Directrice Générale de l'OPH Gironde Habitat, présidente de la conférence des HLM de Gironde**

1^{ère} intervenante

Mission d'intérêt général

Participe à la politique locale de l'habitat avec les collectivités

150.000 logements gérés par l'AROSHA.

777 organismes ;

- 276 OPH
- 281 ESH
- 164 coopérative HLM
- 56 SACICAP (Sociétés à l'origine bancaire mais dont les bénéfices sont redistribués au profit du logement social)

Par urbain, de qualité et en développement.
1 logement sur 4 sont dans des zones sensibles (créées vers 1960)
100.000 logements réhabilités par an

Mission locative

Mission d'accès à la propriété (15.000 logements construits et 25.000 logements anciens mis en vente).

Cela concerne 16 % des ménages français (4 personnes pour 3.400 €).

En réalité, 1 famille sur 4 touche 20 / de moins.

60 % sont en dessous des plafonds

1.900.000 relèvent de l'APL

Moins de 5 % relève du SLS

Les loyers sont en moyenne deux fois moins chers que dans le parc privé

1.200.000 demandes pour 450.000 logements à attribuer

Acteur économique de poids : 76.000 salariés

En 2008, renforcement des tensions.

Il faut un projet pour le logement social

En effet, face au désengagement de l'Etat, les collectivités ont un rôle essentiel. Nouvelle politique publique ?

Les demandeurs ont un travail mais on note une montée de la précarité car ils ne peuvent plus se loger eux-mêmes. Ils ne peuvent plus, a fortiori, être propriétaires.

Cela pose le problème de l'accès au logement pour les classes moyennes.

Le projet HLM

Production à haute performance environnementale

Réhabilitation thermique de l'existant engagé

Coût :

- 120.000 euros sur le logement neuf
- 25 à 35.000 euros pour la réhabilitation (voire 50.000 euros)

La mise en œuvre du DALO repose sur les organismes HLM.

Rachat en VEFA de programmes non aboutis dans le secteur privé

Le logement social est-il spécialisé dans l'accueil des seules populations en difficulté ?

Disparition de l'ambition du logement pour tous et de la mixité.

Projet de création d'un service public de l'hébergement et du logement

Recentralisation de l'Etat et remise en cause des politiques locales ?

Absence d'une politique nationale ambitieuse du logement

Remise en cause du modèle HLM ?

L'effort de la nation est le plus faible depuis 30 ans, or cela ne coûte pas si tout est mis bout à bout.

2^{ème} intervenante

Anciennement

Office public HLM → EPA (donc comptabilité publique)

OPAC → depuis +- 20 ans = EPIC (donc choix de la comptabilité ; publique ou privée).

Transformation en Office public de l'habitat → EPIC

Modification de la composition du conseil d'administration

¼ collectivité locale de rattachement

¼ personnes qualifiées désignées par la collectivité locale

Le commissaire du gouvernement ne prend pas part au vote

¼ de locataires

¼ d'organismes socioprofessionnels (CAF / 1%,...)

La collectivité locale peut changer 50 % des représentants

Pour le personnel ;

- Les instances représentatives du personnel sont fusionnées
- Statut du personnel privé mais protection supérieure à celle du privé
- Pas de convention collective

Le logement social est-il rentable ? La rentabilité est nécessaire.

A l'origine, le logement social provient des entreprises.

5^{3^{ème}} Conférence : Le montage d'opération HLM et leur financement

- **Alain Labarde directeur de l'investissement à Gironde Habitat,**
- **Dominique Careil responsable du service logements spécifiques à Aquitanis,**

1^{er} intervenant

13.000 logements

550 résidences

33.000 personnes logées

Présent dans 160 communes

280 salariés

8 agences de proximité

1.200 à 1.500 logements par agence (1 manager avec 3 à 4 conseillers)

Patrimoine existant

Patrimoine en vente

Projets de réalisation (produire du logement locatif social)

La direction de l'investissement a trois services :

- Etudes et aménagement
- Montage d'opérations
- Travaux

Un exemple à Saint Medard en Jalles (Cérillac), commune de 30.000 habitants

Programme d'aménagement d'ensemble de 50 hectares

Objectif de 66.000 m² de SHON

Construction de 55 logements individuels et collectifs

Dépense de 3,8 millions d'€

Les constructeurs, aménageurs et lotisseurs sont exonérés de TLE

Total des dépenses

----- = 56 € m² SHON

SHON totale

Pb : acquisition foncière (mobilisation du foncier) qui doit permettre l'esquisse d'aménagement

Procédure de maîtrise d'œuvre	
Honoraires < 206.000 €	Procédure encadrée
Honoraires > 206.000 €	Procédure de concours

Procédure de concours pour 25 logements individuels et 30 logements collectifs
On précise le nombre de T1, T2 et la surface habitable

Dossier de consultation de concepteur

3 candidats sélectionnés

Lauréat du concours (Groupement Thierry Boutin)

Permis de construire (3 mois)

Puis appel d'offres selon la nature des travaux soit :

- 1 entreprise générale
- Soit plusieurs corps d'Etat (donne un gain de 10 % de la valeur de l'opération)

Aides des partenaires	
Etat	Différentiel de TVA (19,6 % - 5 %) Subvention 1,5 %
Cub (communauté urbaine de Bordeaux)	12.000 € / logements sous conditions... 5.000 € par logements P.L.A.I.
Conseil général	7.000 € par logements 10.000 € par logements P.L.A.I.
Subvention ou prêt	A négocier

Puis décision d'agrément (décision de financement)

Puis ordres de service des travaux

Exécution des travaux

Livraison des logements

Entrée dans les lieux

Remise des clefs aux locataires avec remise du fascicule « Guide d'utilisation du logement)

Service après-vente résout la plupart des désordres (+ 70 %).

2^{ème} intervenant

+/- 500 logements en construction par an

Les offices publics ont le droit de préemption # SA d'HLM

Aires des gens du voyage = aire d'accueil

Aires des gens du voyage = => habitat adapté

Logement des ménages difficiles

But de diminuer la délinquance

Exemples concrets :

- Acquisition et amélioration de logements à Florac (9 mois)
- Gens du voyage, occupation sans droit ni titre au Petit Lacanau (étude du mode de vie et construction d'un habitat en concert avec les personnes concernées / 5 ans de travail / Pb de la gestion de ces constructions)

6 Visite du château viticole PIQUE CAILLOU de Mérignac avec dégustation



2^{ème} journée : jeudi 03 décembre 2009

1 Lois DALO et MOLLE

- Gilles Darrieutort, directeur de la location Gironde Habitat
- Stéphane Calt, responsable adjoint de la gestion patrimoniale Mésolia-habitat

LOI DALO

Loi Quillot 1982 droit au logement est un droit fondamental

Loi Besson 1990

Dispositif DALO du 5 mars 2007

Droit opposable que peuvent revendiquer certaines personnes.

Droit au logement décent et indépendant garanti par l'Etat

Droit s'exerce par un recours amiable (commission de médiation) puis le cas échéant par un recours contentieux

⇒ **Le recours amiable**

Conditions pour un recours amiable :

- Personnes dépourvues de logements
- Personnes logés dans des locaux impropres ou insalubres, dangereux
- Si personne hébergée depuis plus de 18 mois dans un logement de transition
- Handicapés ou ayant à charge une personne ou mineur
- Si demande de logement social depuis plus de 3 ans et qu'aucune proposition de logement social

Saisine de la commission par le demandeur

Ouverture des conditions en 2012 (élargissement des personnes susceptibles de s'en prévaloir)

La loi touche les bailleurs privés (en théorie) mais seuls les bailleurs sociaux l'appliquent.

Le préfet désigne un bailleur pour l'hébergement et devrait en informer le maire.

⇒ **Le droit au recours contentieux**

6.000 recours tous les mois

+ de 60.000 recours

63 % des recours sont franciliens

1.000 recours mensuels à Paris

⇒ **Le contingent prioritaire**

L'Etat dispose de 25 % du parc locatif construit

L'Etat dispose de 5 % pour loger les fonctionnaires d'Etat

Permet de loger avant le recours devant la commission

Pb : beaucoup de personnes prioritaires avec le dispositif DALO... Comment faire ? → Insoluble ?

Si la personne refuse la proposition, elle n'est plus prioritaire.

LOI MOLLE

Loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion

Loi du 25 mars 2009

Les principaux impacts pour la gestion locative.

La convention d'utilité sociale ((CUS) (article 1)) devient obligatoire.

Chaque bailleur devra signer cette convention avec l'Etat pour 6 ans.

On y trouve un classement des immeubles (plan stratégique de patrimoine (+- inventaire), (note sur la qualité de service rendu))

Repositionnement des niveaux de loyers (↗ des loyers mais ensemble du niveau des loyers équivalent aux niveaux de loyers)

Ex : T4 avec vue sur le bassin d'Arcachon : 200 €

Politique patrimoniale d'investissement

(sous réserve des crédits de l'Etat)

Politique sociale

(mutation / accès aux familles défavorisées)

Politique sur la qualité des services rendus aux locataires (chaufferie, ascenseur...)

Remarque : pour vendre 1 logement social, il faut en mettre 10 en vente

Minoration des plafonds de ressources HLM pour l'attribution d'un logement social (art 65)

Baisse effective au 01/06/2009

La répercussion est le SLS.

Chez Gironde Habitat, cela entraîne le double du SLS

Si ordonnance de non conciliation en cas de divorce → revenu du seul demandeur

Si PACS et rupture → revenu du seul demandeur

Violence au sein du couple → revenu du seul demandeur

Attention, il existe des critères de priorité ((article 81) (violence dans le couple par exemple))

Et des motifs de non attribution (par exemple lorsque le demandeur est propriétaire)

Pour les personnes composant le foyer, on prend en compte les revenus des personnes à charge fiscalement.

Le critère est donc d'être ou pas, à charge du titulaire du bail

Donc une personne qui est hébergée mais qui paye ses propres impôts ne sera pas pris en compte.

La sous-location par le locataire est possible si le sous-locataire a plus de 65 ans, etc.

Perte du droit au maintien avec des exclusions

Pb de la sous-occupation qui entraîne la perte du droit au maintien.

Si les ressources sont supérieures au double du plafond pour l'attribution d'un logement, le droit au maintien est perdu.

Si les logements sont équipés pour les handicapés, ils doivent être occupés par un individu handicapé sinon perte du droit au maintien.

Le recours au cautionnement est réglementé :

- Pas de possibilité de caution privée pour un organisme bailleur social
- Caution uniquement pour les étudiants non boursiers

Participation du locataire aux travaux d'économie d'énergie (possibilité donnée aux bailleurs sociaux d'associer financièrement les locataires aux travaux).

Révision des loyers plafonds des conventions au 1^{er} janvier.

2 La vente HLM et les spécificités du syndic en copropriété

- **J-L Bernard, responsable du pôle gestion locative et syndic d'Aquitanis**
- **M Lagueyt, responsable du service gestion de patrimoine de Domofrance**

⇒ **La vente HLM**

Vente particulière / 1^{ère} loi en 1865

Volonté de développer la vente aux locataires sociaux depuis 2 ans pour qu'ils puissent accéder à la propriété.

+/- 1.100 € à 1.800 € par m² habitable en Gironde

Cela fournit des fonds pour la construction de logements neufs

Cela développe la mixité sociale (locataires et propriétaires)

Droit de maintien dans les lieux

Pas de difficulté si maison individuelle # résidence et surtout si vente de 2 à 3 logements sur 30.

Décision du bailleur social pour vendre.

Accord du préfet pour vendre

Article 55 de la loi SRU : 20 % des logements sociaux

- Donc si la commune a atteint ce seuil, la vente d'un logement social implique une construction d'un logement (1 pour 1)
- Si la commune n'a pas atteint ce seuil, donc <, la vente peut se faire mais cela entraîne la construction de 2 logements neufs (1 pour 2)
- Si situation de carence ; interdiction de vendre

Souvent vente acte en mains (tous frais inclus), cela implique un prêt à 100 %

La vente ne peut s'effectuer qu'aux locataires en place, à ses descendants si plafond de ressources respecté

Si le locataire demande à acheter, le bailleur social doit donner une réponse dans les 2 mois.

Le prix de vente est fixé par le service des domaines.

Si contraintes et revente dans les 5 ans, remboursement à l'organisme de la différence de prix (cela évite une volonté spéculative du locataire)

Si location, cela implique que le loyer est réglementé.

Si la personne est en difficulté, le bailleur social rachète le bien et relogé l'ex acquéreur du logement social

Garantie d'équipement pendant 1 an, même si occasion.

Exonération fiscale possible => que droit fixe

Prise en charge des travaux sur les parties communes dans les 5 années qui suivent.

Pb si vente d'un logement sur 30 dans une résidence. Le statut de la copropriété s'impose car deux propriétaires : le bailleur le locataire social devenu propriétaire.

Les acquéreurs ne sont pas conscients du mode de fonctionnement de la copropriété (charges, parties communes et privatives...)

⇒ **Les spécificités du syndic en copropriété dans le milieu HLM**

L'organisme vendeur est le syndic de droit sauf s'il y renonce.

Même si l'organisme professionnel n'a pas de carte professionnelle (dans le cas d'une vente HLM).

200.000 logements gérés par des organismes HLM

- 50.000 en accession VEFA HLM
- 150.000 en vente HLM

Séparation entre la gestion locative et la gestion de copropriété

Activité rentable ?

Souvent, l'organisme professionnel prend la gestion pour accompagner les locataires accédants.

Ce n'est pas leur activité principale mais les organismes s'impliquent de plus en plus.

Pourquoi ?

- Développement de la vente HLM
- Le bailleur gère l'ensemble (+ 51 % des millièmes) alors que la vente HLM d'un appartement est de l'ordre de 2 à 3 pour 30 lots)

Règles de non pondération des voix du copropriétaire majoritaire. Cela concerne bien entendu le bailleur social qui a la majorité des voix. Cela facilite les choses.

La loi MOLLE permet au bailleur social qui est syndic et propriétaire d'au moins un logement de faire des prestations de services (ex : personnel de terrain tel que le gardien) sans facturation de TVA.

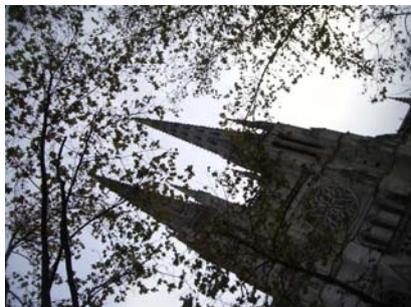
Certaines banques prêt de l'argent mais jamais d'hypothèques sur les parties communes. Il y a donc une caution bancaire.

Il y a une solidarité entre copropriétaires.

Pb : conserver un niveau d'entretien de la résidence.

L'activité de syndic est dans le collimateur de la presse devant les abus de certains syndics professionnels. Les organismes HLM pensent pouvoir tirer leur épingle du jeu et « pourquoi pas » se diversifier.

3 Visite de l'urbanisme bordelais
Le triangle d'or avec les étudiants de BTS tourisme de Talence



4 Visite et repas au château Luchey Halde de Mérignac



3^{ème} journée : vendredi 04 décembre 2009

1 Le 1 % logement, l'accession sociale à la propriété, le pass foncier, la location accession

- Alain Brousse, Directeur général du CILG
- Paul-Marie de Lavergne, Directeur promotion immobilière Domofrance
- Jean-Michel Mortier, Directeur Axaxis

1^{ère} intervention

Faciliter les salariés des entreprises privées

Intervention lors de l'achat du logement

Accession à taux réduit pour acheter (neuf ou ancien) ou rénover.

Prêt 1 % au primo accédant

Pass-foncier

Location plus accessible (financement d'un bailleur social → priorité → pour loger un salarié de l'entreprise)

Les aides loca-pass pour le financement de la caution et de la garantie de loyer

La GRL (garantie des risques locatifs) assure aux bailleurs privés une meilleure couverture contre les impayés.

A partir du 1/1/2010, fin du loca-pass pour les bailleurs privés mais poursuite pour les bailleurs sociaux.

L'aide aux salariés en difficulté → CIL-PASS assistance

L'accompagnement de la mobilité professionnelle des salariés

→ CIL-PASS mobilité

→ L'aide mobil pass (subvention de 1.600 à 3.200 €)

Des conseils pour emprunter en toute sécurité (notamment pour le plan de financement)
Négociation avec les banques plus aisée avec de meilleurs taux.

Organisation du 1 % en pleine réforme. Le 1 % devient Action Logement

Le 1 % n'est pas une taxe.

2^{ème} intervention

Domofrance, entreprise privée ayant une mission d'intérêt général

Missions de cette entreprise :

- Apporter des réponses diversifiées aux attentes qui s'expriment en matière de logement et plus généralement d'habitat
- Construire et gérer des logements locatifs conventionnés, des locaux commerciaux ou d'activités
- Faciliter le parcours résidentiel des habitants en réalisant des appartements ou maisons individuelles en accession à la propriété

Les caractéristiques de l'accession sociale à la propriété :

Les sociétés d'HLM (OPAC, OPHLM, SA, SCP d'HLM) peuvent mener des opérations d'accession sécurisée, avec prix de vente maxima, pour vente à titre de résidence principale et sous conditions.

Les enjeux

- Un des enjeux de l'accession sociale à la propriété est de favoriser la possibilité de parcours résidentiels diversifiés tout au long de la vie.
- Elle vise principalement les primo-accédants, les jeunes ménages et les occupants des logements sociaux qui se sentent bloqués dans ce parcours par la modicité de leurs ressources

La location-accession (loi du 12 juillet 1984) consiste à faire accéder à la propriété des ménages à faibles ressources en deux temps :

- La personne est d'abord « locataire accédant », paie une redevance composée d'un « loyer » et d'une part « acquisitive ». Cette part acquisitive constitue son apport personnel à la levée d'option,
- Dans un second temps, elle achète son logement et rembourse son emprunt.

Plafond de ressources :

- PLI
- PLS
- PTZ (remarque : le PTZ serait valable pour les enseignants sans critère d'échelon)
- NPTZ
- PSLA
- Pass foncier

3^{ème} intervention

Axanis est une SA COOP DE PRODUCTION D'HLM créée en 1952 sous le nom d'Habitat Girondin
Plus de 3.000 logements en accession réalisés

Missions d'Axanis

- Accession Sociale Groupée collectif et individuel
- Réalisation et Vente de lotissements
- Activité marginale de construction de Maisons Individuelles

Exemple : les Jardins d'Andernos (26 logements) près du bassin d'Arcachon

La ville d'Andernos les Bains, soumise à une très forte spéculation financière souhaitait l'intervention d'un opérateur social dans le lotissement communal pour favoriser l'accèsion au logement aux nombreuses familles éprouvant des difficultés sur ce marché particulier afin qu'elles restent dans la ville.

L'enjeu est de maîtriser l'urbanisation et le peuplement d'un nouveau quartier en luttant contre certains effets dommageables de la spéculation foncière

100% de primo-accédants. Opération réservée aux habitants d'Andernos les Bains.
Sélection des familles par le Maire et le CCAS.

2 Clôture du séminaire national des BTS Professions Immobilières