



Actions Sociales
Économie Solidaire et Associative
Politiques et Territoires
Entreprises et Responsabilités



Intervenants Alter Conseil :

Cyrille DUBEAU et Laurence LIEGEOIS
06 69 61 74 39

cyrille.dubeau@alterconseil.fr

Intervenant Cap Ingelec

Sylvain LEDUC : 05 56 68 83.32

s.leduc@capingelec.com

Rapport V3 rédigé

le 26 novembre 2013

Mission commanditée par :

DLA Poitou Charentes

IPCA

60-68 Rue Carnot

86000 Poitiers

Contact : **Julien Simonnet**



Et

Communauté d'Agglomération de Niort

Pôle Économie et Aménagement Durable du Territoire

3, rue Archimède

79000 NIORT

Contact : **Jean-Marc BOUTILLIER**



COMPTE RENDU DE FIN DE MISSION

« **ÉTUDE DE FAISABILITE POUR LA QUALIFICATION
DE L'OFFRE EN RESIDENCES HABITAT JEUNE SUR
LE TERRITOIRE DE LA CAN** »

SOMMAIRE

RAPPEL DE LA COMMANDE ET DES OBJECTIFS	4
1 - Contexte de l'étude	4
2 - Résultats attendus de la mission	6
RECAPITULATIF DE LA MISSION	7
1 - Tableau de synthèse	7
2 - Schéma général de la mission	8
DEMARCHE METHODOLOGIQUE	9
1 - Démarches réalisées	9
2 - Calendrier de la mission	11
ACTUALISATION DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL	12
1 - Les objectifs de cette étape	12
2 - Rappel des points saillants du diagnostic de l'étude Habitat Jeune de 2012	12
3 - Segmentation des effectifs de jeunes et capacités d'accueil des structures d'hébergement du parc « dédié »	13
4 - Répartition des effectifs dans les structures dédiées	14
5 - Analyses qualitatives de l'offre et de la demande	16
6 - Cartographie de l'offre et de la demande	16
ENJEUX STRATEGIQUES DU TERRITOIRE	18
1 - Rappel des enjeux de territoire	18
2 - Synthèse des besoins et modalités de reponse.	19
3 - Un scénario global pour la CAN	20
MODELISATION DES SCENARII D'ACTION	22
1 - Rappel de la démarche	22
2 - Modélisation des besoins en hébergement Habitat Jeune sur la CAN	23
3 - Pistes de scénarii	24
APPROFONDISSEMENT DE LA FAISABILITE DES SCENARII RETENUS	27
1 - Preambule méthodologique :	27
2 - Enjeux de la modélisation des scénarii	28

3 - Chiffrage des scénarii (en terme d'investissement).	29
MODELE D'EXPLOITATION	39
1 - Préambule	39
2 - Scénario 2 : hypothèses instruites	39
3 - La démarche :	39
4 - Ebauche de plan de financement	40
5 - Loyers et marge d'exploitation	41
6 - Moyens humains nécessaires	42
7 - Ebauche de compte d'exploitation	43
8 - Schéma général de faisabilité du scénario	44
9 - Calendrier prévisionnel synthétique de programmation	45
ANNEXE 1 : Feuilles d'emargement	47
ANNEXE 2 : Tableau de surfaces pour une résidence de 80 places	48

RAPPEL DE LA COMMANDE ET DES OBJECTIFS

1 - CONTEXTE DE L'ETUDE

Dans un contexte de crise du logement, qui touche essentiellement les populations les plus fragiles, les jeunes connaissent un grand nombre de difficultés pour accéder à un logement pérenne.

Au plan national, le constat de leurs difficultés est aujourd'hui largement partagé et résultent essentiellement des exigences contradictoires que leur opposent les marchés du travail et du logement :

- d'une part, l'entrée dans la vie active est marquée par l'instabilité et le fractionnement des emplois, situations changeantes et parfois imprévues. Cette phase de « pré stabilisation » sur le marché du travail s'étire en moyenne sur 4 à 5 ans après la sortie du système éducatif. Elle expose les jeunes à de fréquentes mobilités résidentielles qu'ils doivent gérer malgré l'incertitude des lendemains et des ressources inadaptées aux prix du marché.
- D'autre part, l'accès au logement requiert pour les jeunes de sérieuses garanties et une vision d'avenir plutôt stable à moyen ou long terme. Les délais de préavis et les coûts d'entrée et de sortie du logement rendent difficile l'ajustement des parcours résidentiels aux opportunités d'emploi qui se présentent, et constituent ainsi un véritable frein à la construction des itinéraires professionnels.

Dans ce contexte, si les acteurs du logement n'offrent pas d'alternatives pour accompagner la mobilité et pour amortir les incertitudes, il y a pour les jeunes un vrai risque d'installation dans la précarité et pour les projets de développement des territoires une fragilité liée à l'instabilité d'une partie de la population.

Le développement d'une offre de logements adaptée est alors nécessaire pour leur permettre d'habiter à proximité d'un nouveau lieu de travail, le temps d'un contrat à durée déterminée par exemple, ou le temps de confirmer et stabiliser une situation nouvelle.

Mais cette offre ne peut se réduire strictement à une offre de logement sur un temps donné. Elle doit être conçue dans l'objectif de faciliter les parcours personnels, favoriser l'accueil provisoire ou les projets d'installation sur les territoires. L'offre de logement développée se conçoit alors comme un service global, un projet à l'attention des jeunes et un appui au développement harmonieux du territoire et de son attractivité.

Ainsi la Communauté d'Agglomération de Niort souhaite se doter d'un programme d'actions permettant d'améliorer sa capacité à accueillir, dans les meilleures conditions, l'ensemble des jeunes.

Pour ce faire, la CAN a décidé de mettre en œuvre une politique communautaire de l'habitat au travers :

- De la mise en œuvre d'un PLH en 2009, et qui prévoit dans son programme d'action 2010-2015, dans le cadre de l'action 8 : « *un objectif de répondre aux besoins de logements des jeunes par une offre diversifiée* »,
- D'autres documents stratégiques d'orientation :
 - Un SCOT dont l'approbation des orientations arrêtées en 2012 est prévue pour 2013,
 - Un SDEC qui accompagne depuis septembre 2011 la politique économique communautaire,

- Un PDU depuis avril 2010.

Parallèlement, La Ville de Niort, en vue d'assurer un développement équilibré de son territoire :

- a engagé en 2010 une étude prospective « PLH, habitat et démographie » qui définit cinq secteurs d'enjeux qui devront être pris en compte dans les réflexions sur le redéploiement de l'offre habitat jeune sur le territoire,
- articule sa politique de l'habitat autour de deux actions :
 - une OPAH (prolongée par une seconde qui court jusqu'à fin 2017,
 - Un PRUS dont 80% des actions à fin 2012 ont été engagées.

Une première étude territoriale sur l'habitat des jeunes conduite en 2012 sur le territoire de la CAN avait permis de mettre en avant et de partager avec les acteurs de l'habitat des jeunes et les élus communautaires les constats suivants :

- Une inadéquation (et non insuffisance) entre l'offre et la demande,
- Une multitude de publics jeunes, donc une segmentation nécessaire pour modéliser leurs besoins,
- Une difficulté à appréhender leurs besoins en logements dus à des besoins épars, d'où une réponse au cas par cas, au peu d'interaction entre les acteurs concernés.

En conséquence, plusieurs enjeux stratégiques en matière d'habitat jeune pour la CAN ont été identifiés (et déclinés en propositions d'actions autour de 3 axes majeurs) :

- Développer les moyens pour rendre davantage attractif le territoire de la CAN à travers sa capacité à accueillir, dans les meilleures conditions, l'ensemble des jeunes,
- Favoriser un renouvellement démographique du territoire dans un contexte de vieillissement de la population, et faire en sorte que les jeunes se stabilisent sur le territoire,
- Conforter la dynamique économique du territoire (facilités pour recruter des apprentis, des saisonniers, ...).

Ces enjeux stratégiques ont été déclinés en propositions d'actions autour de 3 axes majeurs) :

- Structurer l'offre par le développement de l'AIO (Accueil, Information et Orientation),
- Améliorer l'offre par l'optimisation de l'existant et la mobilisation du parc de logements publics et privés actuels,
- Compléter l'offre en logements/hébergements par la requalification de celle existante sur le territoire.

Le bureau des Vice-Présidents de la CAN, le 22 octobre dernier a :

- Donné un accord de principe pour les axes 1 (accueil et orientation) et 2 (développement de l'offre), qui seront mis en œuvre et suivis dans le cadre du Comité de Pilotage regroupant l'ensemble des partenaires concernés,
- Retenu un mixte des scénarii 2 et 3 (maintien de l'offre de La Roulière, délocalisation de l'offre de L'Atlantique + développement d'une offre complémentaire) qui doit désormais faire l'objet d'une étude de faisabilité afin « d'affiner » la requalification de l'offre à l'échelle de la CAN et de ses quatre secteurs SCOT du territoire.

Pour ces raisons, et en vue de mettre en œuvre un programme de logements répondant aux besoins des jeunes, les élus de la Communauté d'Agglomération de Niort ont souhaité faire réaliser une étude de faisabilité pour la qualification de l'offre en résidences habitat jeunes sur le territoire de la CAN.

2 - RESULTATS ATTENDUS DE LA MISSION

Tels que précisés dans le cahier des charges, les objectifs assignés à la mission d'étude étaient principalement de mettre en œuvre le scénario mixte retenu concernant la requalification de l'offre en logement existante et en particulier :

- La réhabilitation du bâtiment de la Roulière (travaux, coûts et financements),
- La délocalisation du bâtiment de l'Atlantique (Lieux de relocalisation, définition des besoins en vue d'une programmation, coûts, plans de financement, partenariats),
- Le développement d'une offre complémentaire (type micro-résidences éclatées) sur le territoire de la CAN (Lieux de localisation, coûts et financements).

Compte tenu des enjeux assignés à l'étude, il s'agissait donc de conduire une étude action à visée résolument opérationnelle dont les impératifs principaux ont été de :

- Actualiser les éléments de diagnostic en matière de besoins et d'offres de logements des jeunes sur le territoire du pôle urbain en mobilisant et complétant les travaux déjà réalisés et en possession des services du donneur d'ordre (notamment la première étude réalisée au cours de l'année 2012 sur le territoire de la CAN),
- **Affiner les axes de politique publique à l'échelle de l'agglomération** en matière de programmation d'hébergement / logement en réponse aux besoins et attentes des acteurs du territoire.

Il s'agissait ici de conduire une **réflexion de marketing territorial** permettant de répondre aux besoins hétérogènes des typologies différenciées de jeunes en s'appuyant sur la mobilisation et l'optimisation de l'existant et en proposant des offres alternatives adaptées par :

- la création de réponses nouvelles là où elles sont nécessaires tout en optimisant l'utilisation des patrimoines existants là où cela est possible,
- l'encouragement de la constitution de partenariats actifs autour de projets permettant de renforcer les synergies et de créer des effets levier.
- **Réaliser l'ingénierie de projet en matière de faisabilité** juridique (portage, gestionnaire,...), économique et financier et de pilotage, comme outil d'aide à la décision des porteurs de projets (bailleurs notamment),
- Construire les **modalités d'animation territoriale et d'évaluation de la politique de logement des jeunes** adaptée aux besoins du territoire et fondée sur le retour d'expériences d'autres territoires aux problématiques équivalentes en France.

Pour répondre à ces enjeux, dans un délai contraint, **la démarche résolument opérationnelle** mise en œuvre s'est appuyée sur :

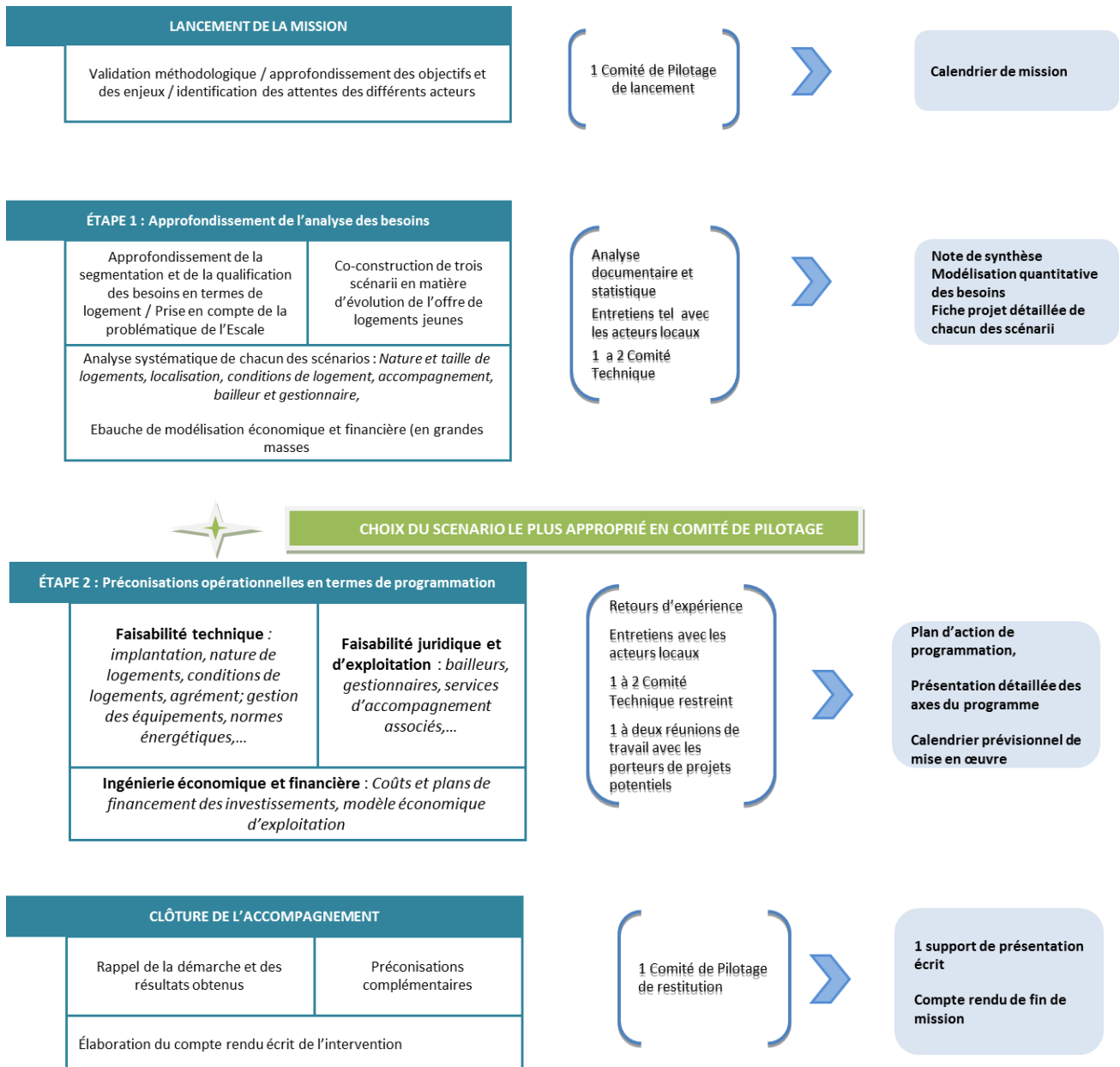
- Une disponibilité importante de l'équipe du cabinet conseil sur la durée de l'étude,
- Une mobilisation des services du donneur d'ordre en vue de :
 - La mise à disposition des données documentaires et leur exploitation,
 - La facilitation des contacts avec les acteurs concernés du territoire (bailleurs, prescripteurs, partenaires institutionnels,...),
 - Co-construire avec les consultants le programme d'action opérationnel et le calendrier prévisionnel afférent.
- Un resserrement des travaux avec les instances de pilotage de la démarche (comité de pilotage et comité technique) qui seront sollicités conjointement sur les phases d'expertise dans la construction des solutions techniques et dans la validation des programmes opérationnels et des dispositifs d'animation.

RECAPITULATIF DE LA MISSION

1 - TABLEAU DE SYNTHÈSE

Éléments de référence	Détails
Thèmes de la mission	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Etude de faisabilité pour la qualification de l'offre en résidences Habitat jeune sur le territoire de la CAN ➤ État des lieux de l'offre et des besoins actuels et à venir ➤ Elaboration de scénarii d'action ➤ Ingénierie de projet
Calendrier de la mission	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Date de lancement de la mission : 28 février 2013 ➤ Date du comité de pilotage intermédiaire : 2 mai 2013 ➤ Date du comité de pilotage final : 11 juillet 2013 ➤ Restitution finale du rapport : 11 juillet 2013
Intervenants	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Cyrille DUBEAU ➤ Laurence LIEGEOIS ➤ Sylvain LEDUC (Cap'Ingelec)

2 - SCHEMA GENERAL DE LA MISSION



DEMARCHE METHODOLOGIQUE

1 - DEMARCHES REALISEES

1.1. *Collecte et analyse des sources documentaires*

- Programme local de l'habitat 2010-2015
- Étude de programmation habitat – ville de Niort
- Rapport d'activité de l'Escale 2010 et du SILOJ 2011
- Le projet d'Agglomération
- Le Schéma de Cohérence Territoriale
- Le plan de Déplacements Urbains
- Le Schéma de Développement Économique et Commercial (SDEC)
- Étude de programmation Habitat – Diagnostic février 2011 – Ville de Niort
- Chiffres apprentissage + effectifs étudiants CAN
- Données prospectives AMERU
- Enquête BMO Niort
- Données sur les saisonniers (Poitou-Charentes, retours d'expériences d'autres territoires)
- PDALPD
- Données recueillies auprès des bailleurs sociaux : HSDS, SEMIE
- PRUS de la Ville de Niort
- Etude : Habitat et transport des étudiants de Niort, 2010

1.2. *Actualisation des données disponibles*

- Données sur le parc social
- Données Insee 2008
- Besoin en Main d'Œuvre 2012 – Pôle Emploi
- Internats des lycées

1.3. Entretiens réalisés avec les acteurs du territoire

Nature de l'acteur	Institution	Nom(s)
Acteurs institutionnels	<i>Ville de Niort / AMERU</i>	<i>Cécile Marquet Nelly Thibaud</i>
	<i>Conseil Général</i>	<i>Delphine Garcia</i>
	<i>CAN</i>	<i>Jean-Marc Boutillier Olivier Cubaud</i>
Acteurs Habitat Jeune	<i>L'Escale</i>	<i>Serge Giraud</i>
Elus référents SCOT	<i>4 zones</i>	<i>Thierry Devautour René Mathe Françoise Talbot Jean-Luc Morisset</i>
Bailleurs sociaux	<i>Habitat Sud 79</i>	<i>François Percot Fabrice Ouvrard</i>
	<i>SEMIE</i>	<i>Lucien Guignabel</i>
Organismes de formation	<i>CFA Chambre des Métiers</i>	<i>François Lebrault Julie Pasquet</i>
	<i>AFFPA</i>	<i>Alain Cordeiro</i>
	<i>Internats des lycées de la CAN</i>	<i>Responsables</i>
	<i>MFR Marais Poitevin</i>	<i>Mme Gauthier</i>
Acteurs saisonniers	<i>CISTE</i>	<i>Nathalie Papin Christian Prouzat</i>

2 - CALENDRIER DE LA MISSION

		Janvier	Février	Mars	Avril	Mai	Juin	Juillet
			S18	S23	S18	S23	S27	S31
Lancement		★						
Phase 1	<i>Approfondissement de l'analyse des besoins</i>					★		
Phase 2	<i>Approfondissement du scénario retenu</i>							
Clôture de l'accompagnement								★

★ Comités de pilotage

Le tableau ci-dessous précise les étapes importantes de l'accompagnement. Il ne tient pas compte de l'ensemble des échanges téléphoniques et par messagerie électronique entre les consultants et la C.A.N.

Éléments de calendrier de la mission	
28 février 2013	➤ Démarrage de la mission – Comité de Pilotage
28 février 2013	➤ Réunion stratégique de démarrage
25 mars 2013	➤ Réunion technique CAN / AMERU
11 avril 2013	➤ Réunion technique CAN / AMERU
2 mai 2013	➤ Restitution intermédiaire – Comité de Pilotage
29 mai 2013	➤ Réunion du groupe technique
30 mai 2013	➤ Réunion du comité d'orientation CAN
11 juillet 2013	➤ Restitution finale – Comité de Pilotage ➤ Remise du compte rendu d'étude V1
21 octobre 2013	➤ Présentation synthétique des résultats en Bureau des Maires
25 novembre 2013	➤ Remise du compte rendu d'étude V3 et clôture de mission

ACTUALISATION DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL

1 - LES OBJECTIFS DE CETTE ETAPE

Il s'est agi dans cette première étape de l'étude de :

- Actualiser et consolider le diagnostic territorial réalisé lors de la précédente étude,
- Affiner les besoins en matière d'hébergement et de logement jeune à l'échelle du territoire de la CAN, notamment en prenant en compte les besoins en matière de logement des saisonniers,
- Déterminer le nombre de places nécessaires dans le cadre de la proposition de scénarii de requalification de l'offre,
- Imaginer une offre de logements requalifiée :
 - En adéquation avec les besoins et attentes des jeunes en matière de typologie de logements,
 - Equilibrée à l'échelle du territoire de la CAN,

2 - RAPPEL DES POINTS SAILLANTS DU DIAGNOSTIC DE L'ETUDE HABITAT JEUNE DE 2012

Le diagnostic réalisé en 2012 a mis au jour plusieurs constats concernant l'habitat des jeunes sur le pôle urbain niortais :

- Globalement, un marché du logement détendu, la problématique tient plus en **l'inadéquation de l'offre face à la demande** plutôt que à une insuffisance
- Il n'y a pas un mais des publics jeunes, nous avons donc procédé à une **segmentation des publics** pour être en mesure de modéliser les besoins selon les « typologies » de jeunes identifiées
- Une difficulté à appréhender les besoins des jeunes en termes de logements
 - **Des besoins différenciés** qui appelleraient le plus souvent une réponse au « cas par cas »
 - Peu d'interactions entre les acteurs (jeunes, emplois, habitats...) sur ce thème malgré des expérimentations et une mobilisation des acteurs en cours.
- **Une problématique à valider autour des séjours fractionnés** (apprentis et stagiaires de la formation professionnelle)
 - Disponibilité des hébergements adaptés
 - Modèles de gestion des équipements

3 - SEGMENTATION DES EFFECTIFS DE JEUNES ET CAPACITES D'ACCUEIL DES STRUCTURES D'HEBERGEMENT DU PARC « DEDIE »

Nous avons procédé à une actualisation des effectifs de jeunes en fonction des différents segments identifiés, puis nous avons recueillis et analysé les données permettant de déterminer les lieux de logement et d'hébergement de ces publics. L'objectif poursuivi était d'obtenir une « photographie » précise à l'instant T de la répartition des différents publics jeunes sur le territoire de la CAN.

Le tableau ci-dessous présente les effectifs de jeunes mis à jour, ainsi que les grandes catégories de logements adaptés à chaque type de publics :

	Etudiants						Apprentis, stagiaires			Jeunes en mobilité professionnelle (dont saisonniers)	TOTAL
	BTS	IUFM	SUP'TG	IFSI	Pôle universitaire	CMA	CMA	MFR Marais	AFPA		
Effectifs	741	165	181	496	844	67	312	118	844	2215	5983
Types de logements	Logement étudiant, Internat						Internat, logement étudiant, fractionné			Autonome, logement fractionné, internat	
Total effectifs	2494						1274			2215	

Le tableau ci-dessous présente les effectifs logés dans le parc « dédié » aux publics jeunes (Résidences, internats, foyers, etc.) :

Structures d'hébergement dédiées jeunes	Nb de places	Vacance
Internats lycées	30	
Internat IFSI	121	
Résidence Champollion	34	6%
Résidence Villon	82	6%
FJT La Roulière	69	20%
FJT L'Atlantique	84	20%
Internat CFA	94	20%
Internat AFPA	120	
Citylodge	58	
Internat MFR	68	
Parc social*	1021	5%
TOTAL	1781	131
*HSDS uniquement		

Plusieurs éléments sont à noter :

- Les résidences Habitat Jeune de l'Escale présentent des taux de vacance importants (en hausse selon leur rapport d'activité)
- La vacance dans le parc social est minime et consiste essentiellement en une vacance technique (parc des petits logements uniquement)
- Les internats de l'AFPA et du CFA ne suffisent pas couvrir les besoins en hébergement des stagiaires et apprentis car ils ne peuvent les héberger que lors de leurs périodes de formation, et non pendant leurs périodes de stage ou de travail. Ces publics, en particulier les mineurs et jeunes majeurs (16-21 ans) connaissent donc davantage de difficultés à trouver des solutions d'hébergement adaptées sur la CAN.

4 - REPARTITION DES EFFECTIFS DANS LES STRUCTURES DEDIEES

Ci-dessous, ce tableau synthétise la répartition des différents segments de jeunes dans les différentes structures d'hébergement et de logement.

	Etudiants						Apprentis, stagiaires			Jeunes en mobilité pro (dont saisonniers)	
	BTS	IUFM	Sup'TG	IFSI	Pôle U	CMA	CMA	MFR Marais	AFPA		
TOTAL Effectifs	2494						1274			2215	5983
La Roulière	69			36			17		47	38	
L'Atlantique	84			47			23		61	49	
Champollion	34			55				3			
Villon	82			136				7			
Internats lycées				34							
IFSI	121				121						
Internat CFA	94						179				
AFPA	120								228		
Internat MFR	68							118			
CityLodge	58			58							
Parc social*	1021					677					
TOTAL Logés	1164						683			87	1934

Reste à loger hors parc dédié **4049**

Part des jeunes logés chez les parents sur la CAN : 22 %**

Nombre de jeunes logés chez leurs parents **891**

Reste à loger privé **3158**

* HSDS uniquement

**Source: Habitat et Transport des étudiants de Niort, Rapport de stage, Annexe XIII, 2010

Une fois retranché des effectifs globaux les effectifs de jeunes logés dans le parc dédié, il reste donc environ 4.000 jeunes qui se logent pour partie chez leurs parents (22% d'entre eux sur la CAN) et pour partie dans le parc privé (soit un peu plus de 3.000 jeunes).

En revanche, il est à noter que des données manquent concernant les effectifs de jeunes logés dans le parc social. Il conviendrait d'affiner ces analyses en collaboration avec les services des bailleurs sociaux de la CAN. Malgré nos prises de contact, nous n'avons pu obtenir de données plus précises.

5 - ANALYSES QUALITATIVES DE L'OFFRE ET DE LA DEMANDE

Certaines analyses qualitatives complémentaires sont nécessaires pour éclairer ces tableaux et cerner précisément les enjeux du territoire en matière d'habitat jeune.

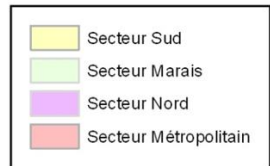
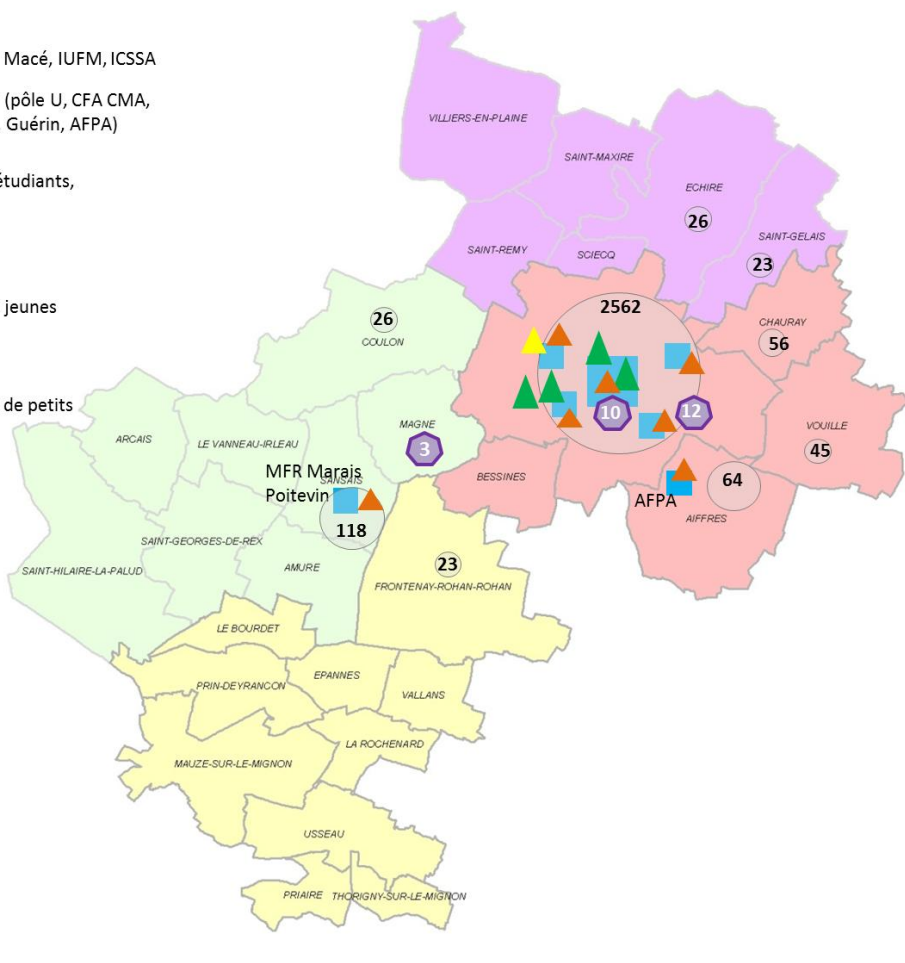
- Prospective : pas de variation attendue dans les effectifs de jeunes
- La fréquentation des équipements (FJT) de l'Escale est en baisse du fait d'une obsolescence des locaux et d'une inadéquation aux besoins et attentes des jeunes
 - Pourtant, la demande reste forte, notamment sur des publics d'apprentis mineurs et sur les jeunes en difficulté
- Le marché locatif est peu tendu sur la CAN : les jeunes trouvent à se loger dans le parc privé sans difficulté
 - SAUF sur des segments spécifiques de jeunes : apprentis et saisonniers, jeunes en précarité (séjours fractionnés, besoins en accompagnement, etc.)
- La problématique du logement des travailleurs saisonniers n'est pas prégnante sur le territoire (cf. entretiens avec les élus référents SCOT, et les associations de saisonniers)
- Concernant la vacance des équipements du parc dédié :
 - Problématique de l'internat CFA et AFPA : les jeunes doivent trouver des solutions de logement alternatives (FJT notamment pour les mineurs)
 - Vacance du parc social : la SEMIE évoque des difficultés à relouer les petits logements dans le centre-ville de Niort (problème de mise en relation jeunes/bailleurs ?). HSDS déclare ne pas avoir de vacance concernant les petits logements sur la CAN.
- Nouvelle résidence CROUS : des logements en adéquation avec les attentes des jeunes, des prix comparables avec le secteur locatif privé
- Le parc privé ne peut répondre aux besoins des apprentis et stagiaires (mineurs ou majeurs).

6 - CARTOGRAPHIE DE L'OFFRE ET DE LA DEMANDE

Cette carte permet de visualiser les principaux pôles d'habitat des publics jeunes sur le territoire de la CAN, ainsi que les lieux d'implantation des structures d'hébergement dédiées et les lieux des organismes de formation.

Organismes de formation

- Centre-ville : IFSI, Sup'TG, L. Jean Macé, IUFM, ICSSA
- Autres organismes de formation (pôle U, CFA CMA, Lycées Venise Verte, G. Barré, P. Guérin, AFPA)
- Principaux pôles d'habitat des étudiants, apprentis et stagiaires
- ▲ Résidences de l'Escale
- ▲ Autres structures d'hébergements jeunes
- ▲ Future résidence CROUS
- Principaux projets de construction de petits logements sociaux (SEMIE)



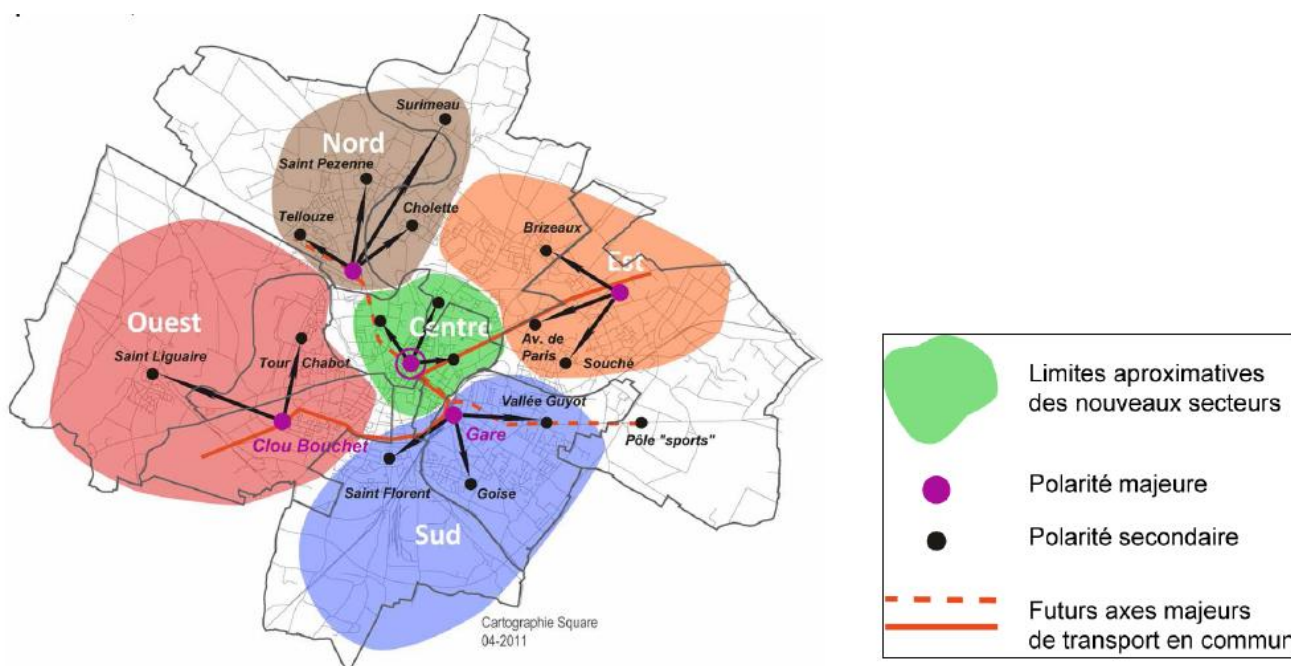
Cette traduction géographique du diagnostic permet de confirmer la forte prédominance du centre-ville de Niort en matière d'habitat des jeunes.

ENJEUX STRATEGIQUES DU TERRITOIRE

1 - RAPPEL DES ENJEUX DE TERRITOIRE

A l'issue de l'approfondissement de l'état des lieux du territoire, et en préalable à la proposition de réponses adaptées, il convient de rappeler les enjeux stratégiques :

- Construire une politique habitat jeune qui contribue à l'attractivité du territoire à travers l'accueil et le logement des jeunes
- L'habitat jeune, une problématique éminemment « politique » s'agissant de choisir d'accompagner les parcours résidentiels des jeunes sur le territoire.
- L'action mise en œuvre doit permettre de répondre à des besoins hétérogènes sur le territoire
- Les réponses adoptées doivent assurer un équilibre territorial à l'échelle de la CAN et ne pas tout centrer sur Niort
- Nécessité de s'inscrire dans les schémas de programmation existants sur le territoire (secteurs d'enjeux de la Ville de Niort, cf. schéma ci-dessous)
- Il faut prendre en compte l'évolution de l'offre et de la demande :
 - Intégrer dans la réflexion et mesurer l'impact de la nouvelle résidence CROUS
 - Intégrer une réflexion patrimoniale concernant les bâtiments de l'Atlantique (HSDS) et de la Roulière (Ville de Niort)
- La présente étude de faisabilité s'inscrit dans un contexte budgétaire contraint
- Les scénarii d'action doivent permettre d'envisager la transition entre la situation actuelle et la situation future :
 - Prise en compte de la situation de l'association gestionnaire des FJT l'Escale
 - Investissements à intégrer dans l'ingénierie de projet : démolition, reconstruction

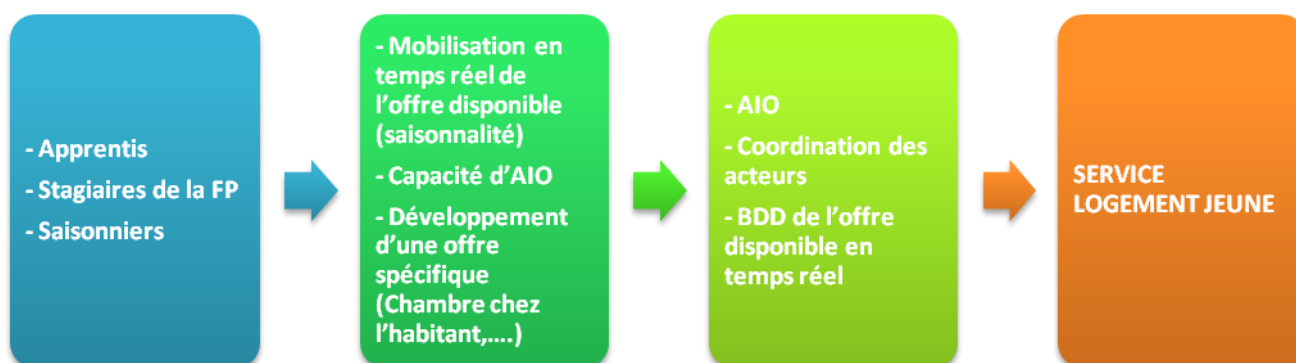


Source : Données AMERU

2 - SYNTHÈSE DES BESOINS ET MODALITÉS DE RÉPONSE.

À l'issue de la phase d'approfondissement des besoins du territoire en matière de logement jeune, des enjeux ont pu être identifiés qui appellent des réponses diversifiées :

2.1. Des besoins d'ordre ponctuels et qualitatifs :



Sur ces catégories de population, peu de besoins quantitatifs ont été identifiés.

Il s'agira principalement de

- Renforcer l'attractivité du territoire,
- Être en capacité de « capter » le besoin et y apporter une réponse adaptée en terme d'AIO et de réponse en temps réel aux besoins identifiés,
- Développer, le cas échéant des réponses spécifiques en matière d'offre de logements (chambres chez l'habitant, ...).

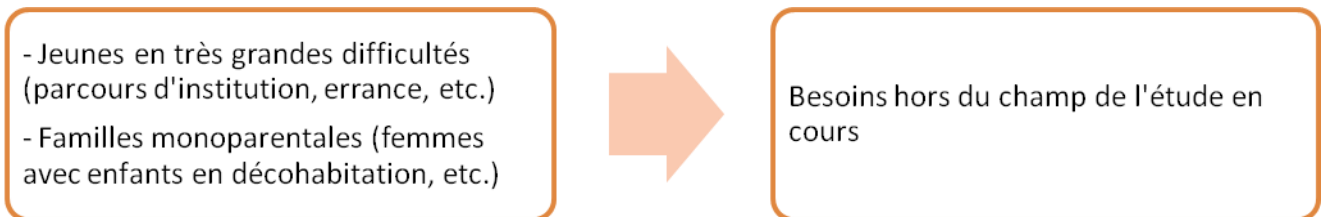
La mise de ces différents axes de travail devra se traduire par le renforcement d'un service logement jeune efficace à l'échelle du territoire (cf étude 2012).

2.2. Des besoins d'ordre quantitatifs

En terme quantitatifs, il s'agit prioritairement de requalifier l'offre existante pour la rendre conforme avec les besoins et attentes des jeunes résidents et assurer les modèles d'exploitation des gestionnaires.



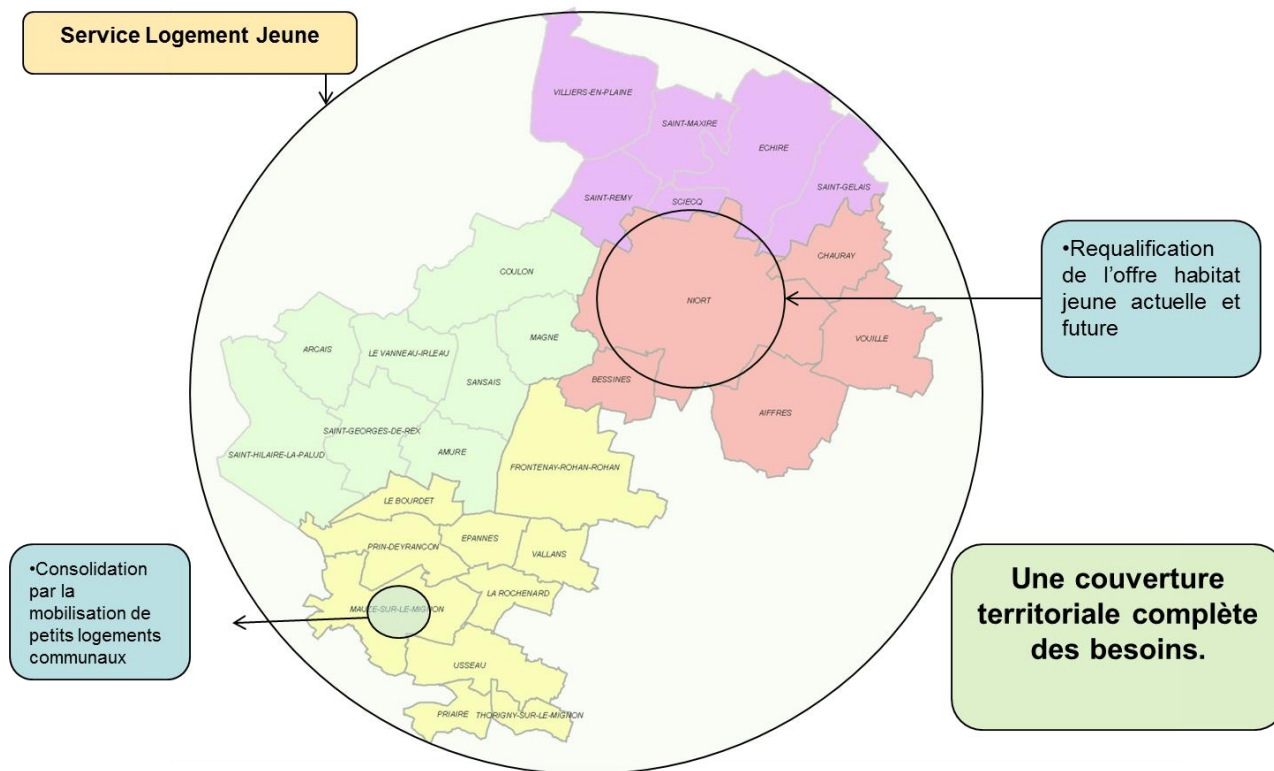
2.3. Des besoins émergents



3 - UN SCÉNARIO GLOBAL POUR LA CAN

Afin d'aboutir à une couverture territoriale complète des besoins identifiés, il convient donc de construire l'action autour d'un grand scénario qui consisterait à :

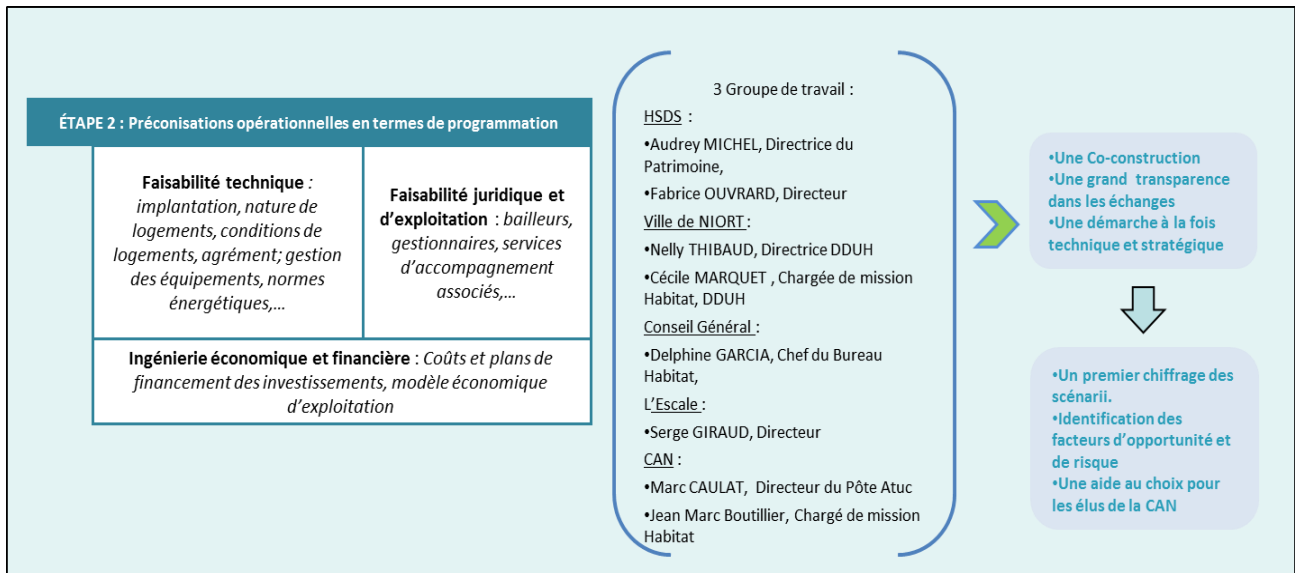
- Proposer un service logement jeune qui englobe l'intégralité du territoire
- Requalifier l'offre Habitat jeune actuelle et future sur Niort
- Consolider l'offre par la mobilisation de petits logements communaux sur Mauzé-sur-le-Mignon



MODELISATION DES SCENARII D'ACTION

1 - RAPPEL DE LA DEMARCHE

1.1. Schéma général de la méthode adoptée



1.2. Points de vigilance relatifs à la démarche

Certains éléments doivent être pris en considération relativement à la faisabilité des scénarii proposés ci-après :

- Les éléments de modélisation des scénarii présentés plus bas sont basés sur des hypothèses qui, bien qu'elles aient été discutées et adoptées, sont susceptibles d'être amendées lors de la poursuite de la démarche.
- Une modélisation économique d'exploitation a été réalisée pour le scénario le moins coûteux en investissements, afin d'en vérifier la viabilité.

L'objectif du travail qui suit était de proposer une modélisation technique, économique et financière de projet permettant :

- De statuer sur la faisabilité des scénarii
- De constituer une aide à la décision
- D'affiner les modélisations en fonction de l'évolution des hypothèses

2 - MODELISATION DES BESOINS EN HEBERGEMENT HABITAT JEUNE SUR LA CAN

L'analyse des rapports d'activité de l'Escale révèle différentes problématiques :

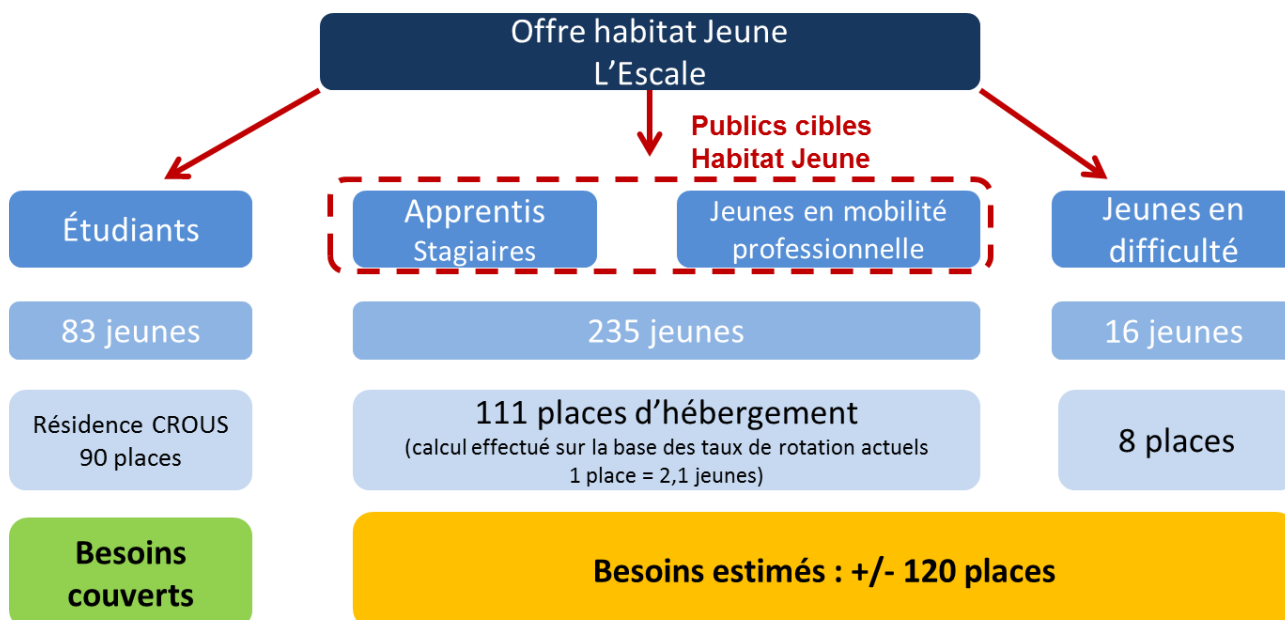
- Une part importante d'étudiants dans les effectifs logés
- Une part grandissante de jeunes en grande difficulté
- Une chute graduelle de la fréquentation

En outre, nous estimons que la mise en service de la nouvelle résidence CROUS qui compte 90 places aura un impact non négligeable sur la fréquentation des résidences FJT par le public des étudiants.

Afin de quantifier les besoins en hébergement sur la CAN en résidence Habitat Jeune, nous nous sommes appuyés sur deux éléments principaux :

- Les effectifs logés actuellement dans les deux résidences FJT gérées par l'Escale, L'Atlantique et La Roulière : quantification du nombre de jeunes à loger
- Les taux de rotation actuels des jeunes dans ces résidences : quantification du nombre de places d'hébergement nécessaires

La modélisation des besoins est représentée par le schéma ci-dessous et aboutit à un besoin estimé à environ 120 places en FJT pour couvrir les besoins en hébergement des apprentis et stagiaires, des jeunes en mobilité professionnelle et des jeunes en difficulté. Les besoins des étudiants sont, quant à eux, couverts par la nouvelle offre de résidence CROUS (pour rappel, un FJT n'a pas vocation à accueillir des publics étudiants).



3 - PISTES DE SCENARI

3.1. Les postulats :

En vue de construire les scénarii de réponse, différents postulats ont guidé la réflexion :

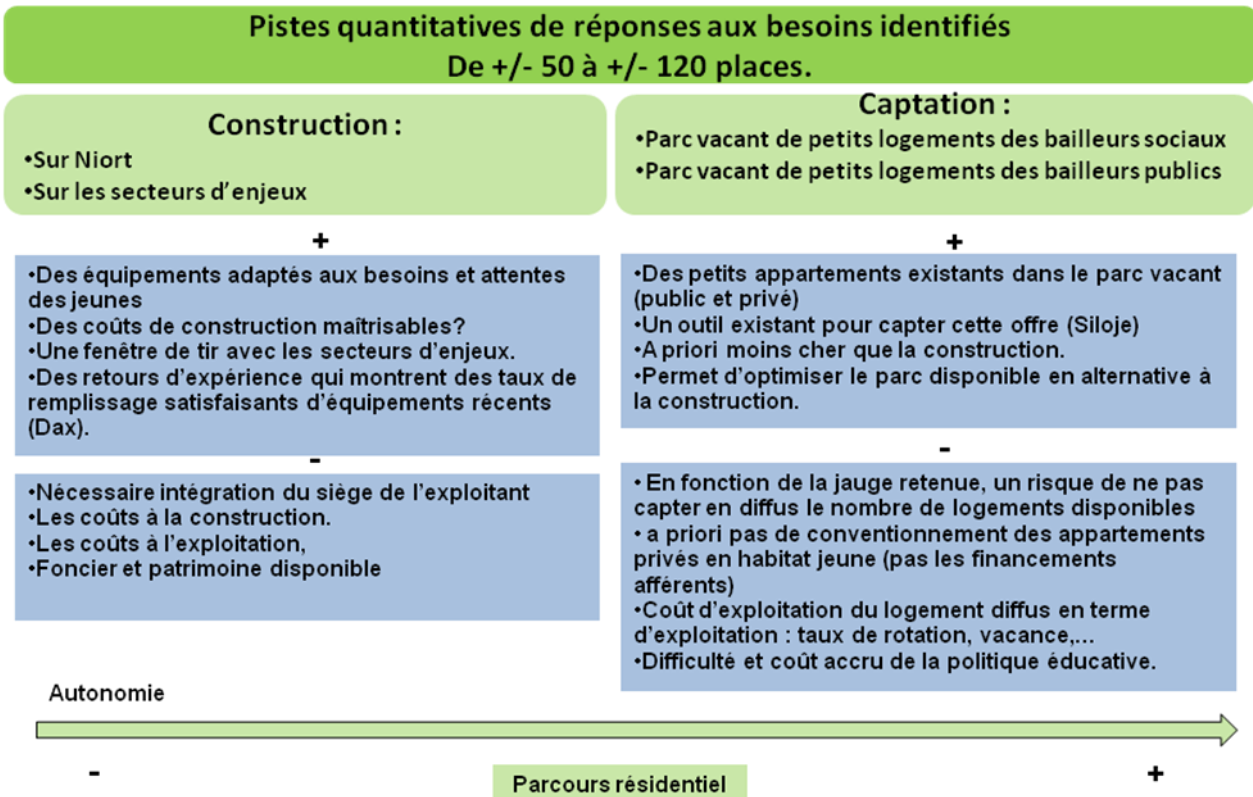
- Le bâtiment de l'Atlantique (Clou Bouchet – Propriété d'HSDS)
 - est obsolète et ne répond plus aux besoins et attentes des jeunes en matière de typologie de logements,
 - Une premier chiffrage réalisé en 2009 sur des hypothèses de réhabilitation ou de démolition reconstruction n'a pu permettre de conduire l'opération pourtant avec des opportunités de financement existantes à l'époque,
 - Le quartier du Clou Bouchet fait l'objet d'une importante opération de renouvellement urbain,
- Le bâtiment de la Roulière (Propriété de la Ville de Niort) :
 - Est situé en centre-ville de Niort, ce qui correspond aux besoins et attentes des jeunes,
 - Est énergivore,
 - Devra faire l'objet de travaux de réhabilitation important,
 - Doit être mis en conformité s'agissant des accès handicapés,
 - Est classé pour une partie du bâtiment.

3.1. Les hypothèses stratégiques

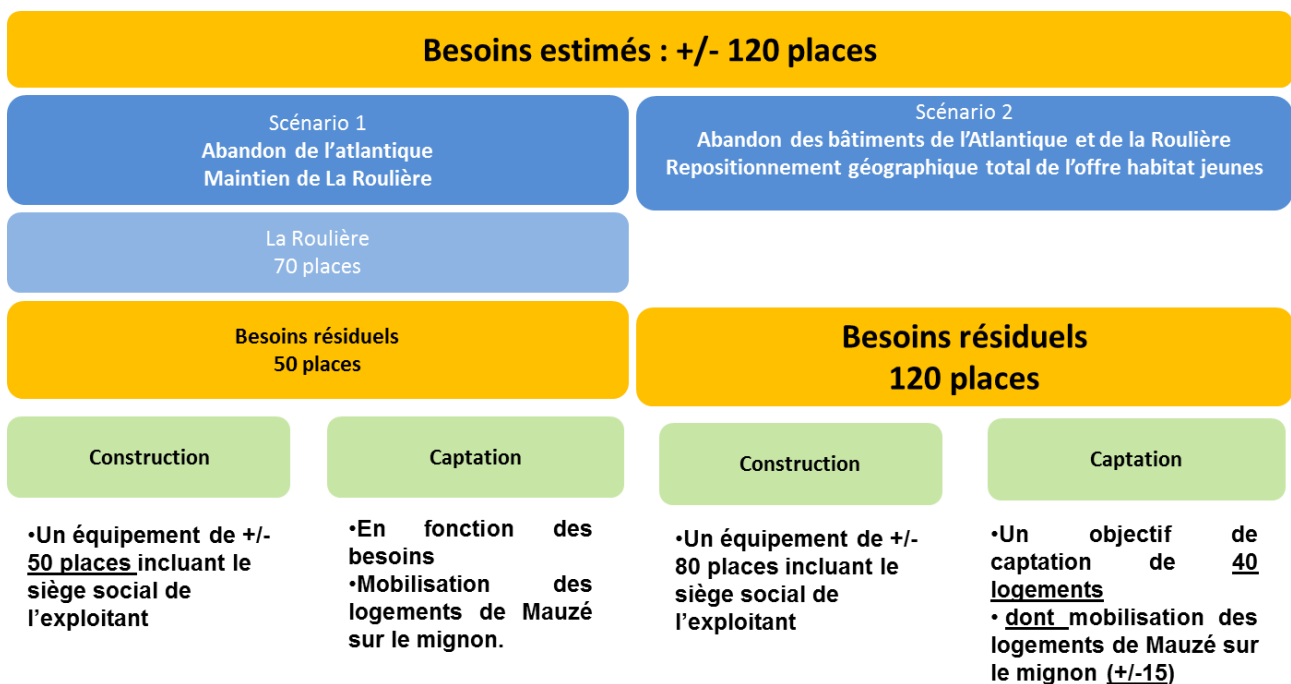
Plusieurs hypothèses ont été prises s'agissant de modéliser les stratégies de réponse en matière de nouvelle résidence notamment :

- L'opportunité pour l'association gestionnaire de ne plus avoir qu'un seul équipement permettant :
 - De rationaliser les coûts de gestion,
 - D'optimiser les taux d'occupation,
- L'opportunité de rapprocher l'offre en résidence habitat jeune du centre-ville de Niort et en particulier autour des secteurs d'enjeux de la Ville.

Une première analyse des modalités de réponse aux besoins identifiés a été construite comme suit :



Eu vue de répondre aux enjeux d'un besoin de l'ordre de 120 en habitat jeunes sur le territoire de la CAN, deux scénarii principaux ont été modélisés et approfondis dans le cadre de l'étude :



- Scénario 1 :

Il prévoit l'abandon du bâtiment de L'Atlantique et le maintien de La Roulière (70 places d'hébergement). Dans ce cas, il faut parvenir à un objectif de 50 places à trouver soit via une stratégie de construction, soit par de la captation de logements existants, en diffus sur le territoire de la CAN.

- Scénario 2 :

Les deux équipements FJT actuels sont abandonnés et les 120 places sont donc à trouver via une construction d'un nouvel équipement d'environ 80 places et la captation de 40 logements en diffus sur le territoire de la CAN.

APPROFONDISSEMENT DE LA FAISABILITE DES SCENARII RETENUS

1 - PREAMBULE METHODOLOGIQUE :

Il s'est agi dans cette étape de construire les éléments d'aide à la décision pour les élus communautaires permettant le choix d'un des scénarii de requalification de l'offre en matière d'habitat jeunes sur le territoire de la CAN.

En vue d'approfondir la faisabilité, différents critères ont été systématiquement étudiés :

- **Faisabilité technique :**
 - Nature et taille de logements : collectifs, diffus, foyer soleils, , Respect des normes, Normes, Conditions foncières,.. ;
 - Conditions de logement : durées de logements, nature des loyers, aides potentielles d'accès,....
 - Organisation en terme de gestion des équipements et des services associés (stationnement, blanchisseries, espaces collectifs,...)
 - Conditions d'agrément (Habitat Jeune notamment)
- **Faisabilité juridique et d'exploitation :**
 - Structure propriétaire, bailleur,..
 - Accompagnement dans l'accès au logement et services associés : sous location, co-location, baux précaires, baux glissants,...
 - Structures gestionnaires : bailleur, association habitat jeune,....
- **Approfondissement de l'ingénierie financière :**
 - coûts d'investissements, identification des financements mobilisables, plan de financement, partenariats mobilisables,...
 - Sur le fondement de ces éléments, le maître d'ouvrage délégué devra être en capacité de réaliser un premier tour de table financier.
- **Ingénierie économique:**
 - modèle économique de l'exploitation (taux de remplissage, loyers, charges attendues, ...), Réalisation d'un budget pluriannuel de fonctionnement incluant les financements de démarrage et en rythme de croisière.
- Partenaires à mobiliser et dispositif d'animation,
- Programmation (calendrier prévisionnel)

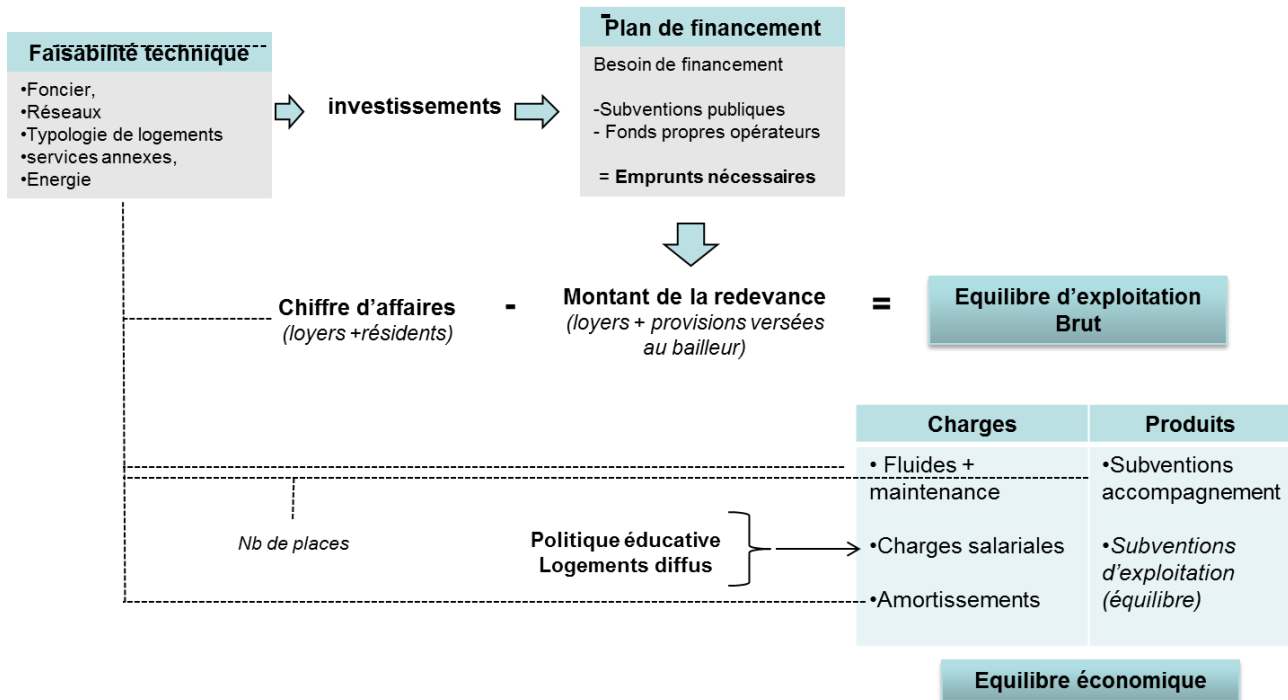
Par ailleurs, le prérequis méthodologique a été outre l'analyse de la faisabilité de chaque scénario de construire le modèle de calcul des chiffrages d'investissement, de plan de financement et de compte d'exploitation de l'exploitant permettant, le cas échéant, les approfondissements ultérieurs.

Enfin, les hypothèses instruites au stade d'avancement se sont appuyées sur les acteurs en place (bailleur HSDS et exploitant l'Escale).

2 - ENJEUX DE LA MODELISATION DES SCENARI

En préambule à la présentation du chiffrage, tant en investissement qu'en exploitation, il convient ici de rappeler l'interdépendance de la faisabilité économique et financière d'une opération de construction d'un équipement (résidence habitat jeune).

Il n'est en effet pas pertinent de ne se concentrer que sur le chiffrage et le plan de financement de l'investissement. La faisabilité est aussi conditionnée par les impacts du plan de financement initial sur le modèle économique d'exploitation.



Le type d'équipement conditionne à la fois

- l'investissement (coût global du projet) et donc besoin de financement initial
- le fonctionnement :
 - nombre de places = chiffre d'affaires (Loyers des résidents,...)
 - Subventions publiques d'accompagnement (CG + CAF). Nécessité de logements (résidence + diffus avec l'agrément habitat jeunes.
 - Les charges de fonctionnement : fluides, dotations aux amortissements,...

Du plan de financement initial dépend l'équilibre économique d'exploitation :

- Le montant emprunté pour financer l'équipement, dépend du taux de subventions publiques dans le plan de financement initial.
- Le montant emprunté (et la durée d'emprunt) conditionne la redevance annuelle versée au bailleur

Plus le montant emprunté est important, plus les charges d'exploitation sont élevées et plus les conditions d'équilibre économique sont difficiles à atteindre pour l'exploitant. Il existe par conséquent un risque réel d'opter pour une solution où les investissements seraient sous-financés, ce qui impliquerait un recours inévitable à des subventions d'équilibre d'exploitation.

3 - CHIFFRAGE DES SCENARII (EN TERME D'INVESTISSEMENT).

3.1. Scénario 1 : Rénovation de La Roulière et construction d'une résidence de 50 places

3.1.1. Hypothèses et données d'entrée

Cette opération se compose de deux parties :

- la rénovation du bâtiment de la Roulière
- la construction de la résidence de 50 places

Les hypothèses pour la construction de la résidence de 50 places sont identiques à celle utilisées pour chiffrer la résidence de 80 places (voir scénario 2, point 2, ci-dessous), seul le nombre de chambres passe de 80 à 50.

3.1.2. Description des travaux et chiffrage

3.1.2.1. Rénovation de La Roulière

La résidence de la Roulière est constituée de deux parties de bâtiments en R+2 :

- Un bâtiment récent datant des années 90
- Un bâtiment classé monument historique datant du XIX^{ème} siècle correspondant à un ancien hôtel particulier

Si une rénovation lourde est réalisée sur cet ensemble de bâtiment, en termes d'objectifs énergétiques, deux réglementations s'appliquent :

- le bâtiment récent sera soumis aux exigences de la RT globale (arrêté du 13 juin 2008)
- le bâtiment le plus ancien sera soumis aux exigences de la RT élément par élément (arrêté du 3 mai 2007)

La rénovation entraînera une réduction du nombre de chambres car la surface moyenne des chambres actuelles se situe entre 12 et 15 m². En estimant que la surface par chambre passerait à environ 25m², la résidence ne compterait plus qu'une quarantaine de places.

La rénovation lourde du bâtiment implique la mise aux normes de l'ensemble du bâtiment sur différents aspects tels que l'accessibilité des PMR, la sécurité incendie, etc.

La SHOB de l'ensemble du bâtiment est de 3134 m². Un ratio de 1100 € du m² a été utilisé pour chiffrer la rénovation de l'ensemble du bâtiment.

	Réhabilitation Roulière
TOTAL travaux HT	3 447 400 €
Total TTC (tva 7)	3 688 718 €
Provision Aléas 8%	275 792 €
Coûts d'étude et divers 15%	517 110 €
TTC Aleas + etudes (19,6%)	948 311 €
Total coût d'opération HT	4 240 302 €
Total coût opération TTC	4 637 029 €

Estimation en € du coût global de l'opération par option

.3.1.2.2. Construction d'une résidence de 50 places

Les coûts de construction sont estimés en adaptant les surfaces à ces nouveaux besoins (voir scénario 2 pour les détails des hypothèses retenues). Les coûts de construction pour une résidence seule (sans parking ni siège social) avec l'option BBC sont indiqués ci-dessous.

	Option : BBC – Résidence
TOTAL travaux HT	3 614 000 €
Total travaux TTC (TVA 7%)	3 866 980 €
Provision Aléas 8%	309 358 €
Coûts d'étude et divers 15%	614 380 €
Total TTC Aléas et études (19,6%)	1 104 791 €
Total opération HT	4 537 738 €
Total coût opération TTC	4 971 771 €

Estimation en € du coût global de l'opération par option

.3.1.2.3. Coût global de l'opération

Le coût de l'opération correspondant au scénario 1 est estimé à 8.2 M€ HT et 9.8 M€ TTC.

	Coût € HT	Coût € TTC
Réhabilitation lourde Roulière	4 240 302 €	4 637 029 €
Construction résidence 50 places	4 537 738 €	4 971 771 €
TOTAL OPERATION	8 778 040 €	9 608 800 €

Estimation en € du coût global de l'opération par option

3.1.3. Schéma de synthèse du scénario 1

	Réhabilitation Roulière
TOTAL travaux HT	3 447 400 €
Total TTC (tva 7)	3 688 718 €
Provision Aléas 8%	275 792 €
Coûts d'étude et divers 15%	517 110 €
TTC Aleas + etudes (19,6%)	948 311 €
Total coût d'opération HT	4 240 302 €
Total coût opération TTC	4 637 029 €

Contraintes architecturales (Bâtiment classé)
 Contraintes de mise aux normes pour l'accessibilité PMR, sécurité incendie ...
 Exigences énergétiques équivalentes à RT 2005.

2- Une résidence de 50 places :

	Option : BBC – Résidence
TOTAL travaux HT	3 614 000 €
Total travaux TTC (TVA 7%)	3 866 980 €
Provision Aléas 8%	309 358 €
Coûts d'étude et divers 15%	614 380 €
Total TTC Aléas et études (19,6%)	1 104 791 €
Total opération HT	4 537 738 €
Total coût opération TTC	4 971 771 €

Coût global de l'opération
 (scénario 1 = 120 places)

Environ 8.7 Millions €

- Un coût d'opération très élevé.
- Des contraintes de réhabilitation à priori rédhibitoires (accessibilité handicapé, bâtiment classé)

3.2. Scénario 2 : Démolition de L'Atlantique et construction d'une résidence de 80 places

L'opération est composée de deux phases :

- la démolition du bâtiment de l'Atlantique
- la construction de la résidence de 80 places

Afin de chiffrer chacune de ces phases des hypothèses ont été fixées, en accord avec les différents services intéressés par ce projet de construction.

En vue d'approfondir ce scénario, différentes options de chiffrage ont été réalisées qui conditionnent les éléments présentés ci-après :

- une option de résidence « nue »
- Un équipement de 80 places dans un territoire d'enjeu de la Ville de Niort
- Une modélisation incluant différentes hypothèses :
 - Une résidence de 80 places
 - Une résidence de 80 places + parking
 - Une résidence de 80 places + parking + siège social
 - Une résidence de 80 places + parking + siège social + BBC
 - **Une résidence de 80 places + BBC (option approfondie)**
- Un chiffrage en option du coût de démolition de l'Atlantique dans la mesure où le coût de démolition s'il incombe au propriétaire peut avoir un impact sur la mobilisation des fonds propres du bailleur dans le plan de financement du nouvel équipement.

3.2.1. Hypothèses et données d'entrée

.3.2.1.1. Phase 1 : Démolition de l'Atlantique

Description : Lors de cette phase, il s'agit de démolir le bâtiment de l'Atlantique ainsi que les équipements qui lui sont liés comme le parking et de remettre en état le terrain.

Données d'entrées pour la démolition de l'Atlantique :

- Adresse : 147 rue du Clou Bouchet, proche de la zone d'activités de Saint-Liguaire, au cœur du périmètre de l'ORU
- Date de construction : 1974 (réhabilitation en 1993)
- Bâtiment R+3
- Emprise au sol d'environ 750 m²
- Surface totale par niveau : environ 500 m²
- Nombre de logements : une centaine
- Parking de 55 places
- Laverie



Etant donné la date de construction du bâtiment et suite à la réalisation d'un premier diagnostic sur la présence d'amiante, il s'avère que certaines parties des installations contiennent de l'amiante. Dans ce cas, il est nécessaire de mettre en place des procédures et des filières adaptées pour le démantèlement et le traitement des matériaux présentant des traces d'amiante.

Toutefois, le diagnostic transmis ne fournit pas d'état des lieux exact sur les éléments présentant de l'amiante, il sera donc nécessaire de mener une étude plus approfondie pour identifier l'ensemble des éléments contaminés.

Nous considérerons dans ce document que le bâtiment comporte les installations amiantées correspondantes à celles indiquées par le DTA réalisé en 2004 par la société immobilière CRD.

.3.2.1.2. Phase 2 : Construction d'une résidence

Description :

Lors de cette phase, il s'agit de construire une résidence d'accueil pour les jeunes travailleurs sur la parcelle représentée sur le plan ci-dessous (point 3). Cette résidence aura la capacité d'accueillir 80 personnes.

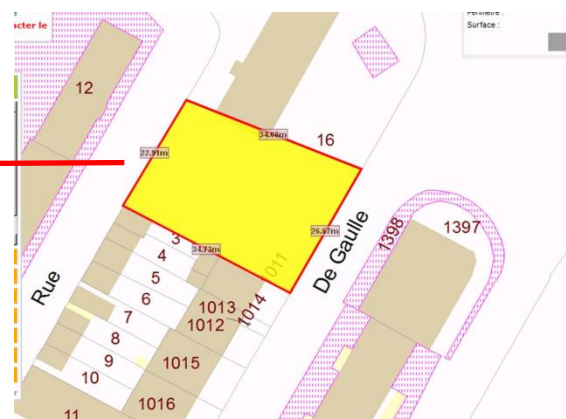
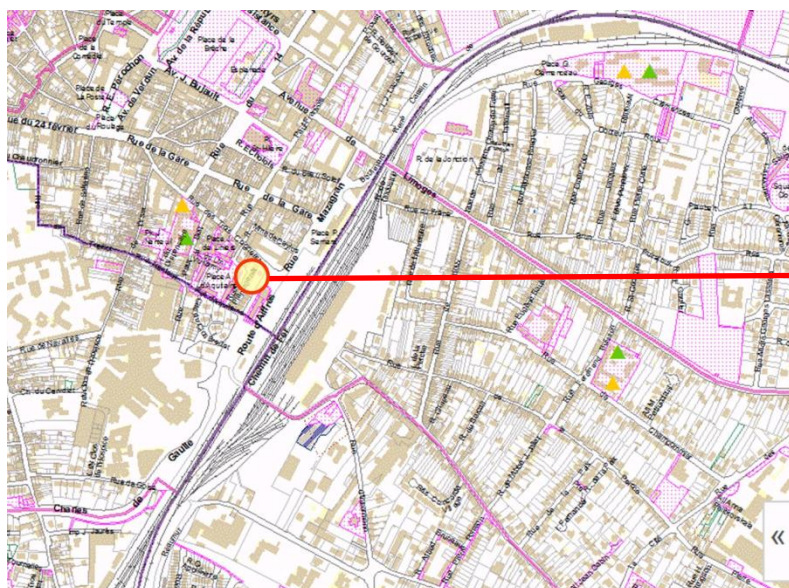
Données d'entrée / hypothèses :

- Données d'entrée pour la construction d'une résidence :
 - Lieu d'implantation : parcelle proche de la gare (cf. voir plan plus bas)
 - Objectifs énergétiques : un chiffrage avec le respect de la RT2012 (basique) et un avec l'atteinte du niveau BBC + (2013)
 - Respect des normes liées à l'accessibilité des PMR
 - Nombre de places : 80 places d'accueil pour les jeunes travailleurs

Le site d'implantation :

Le site d'implantation retenu au stade d'avancement de l'étude est une parcelle en proximité de la gare. Ce choix de site comme hypothèse de travail prioritaire a été retenue en raison :

- De la disponibilité potentielle de la parcelle,
- De la proximité avec le pôle multimodal de la gare,
- Des perspectives d'évolution du quartier (rénovation urbaine, futur BHNS,...).



Il est à noter que le site est aujourd'hui propriété du bailleur social HSDS.

Présentation de l'équipement (cf annexes) :

La résidence pourra également accueillir les locaux du siège social de l'association exploitant la résidence (optionnel).

- Détail des équipements de la résidence :
 - 3 bureaux éducatifs
 - 2 salles de réunions
 - Une cuisine collective
 - Une laverie
 - Un foyer
 - Un garage à vélo
 - Un parking (une place de parking par place d'accueil)
- Détail des équipements du siège social :
 - 4 bureaux
 - Une salle de réunion
 - Un hall d'accueil

Les surfaces associées à chacun de ces équipements ont également été estimées (cf. annexe 1).

Contraintes du PLU :

L'estimation du coût des travaux tient compte d'une configuration qui respecte le PLU actuel, qui est en cours de révision au moment de la réalisation de cette étude. Certaines contraintes liées au PLU, si elles s'avèrent bloquantes pour le projet, pourront donner lieu à une évolution du PLU lui-même lors de sa révision.

Sur la base du PLU actuel, les exigences ci-dessous ont été prises en compte dans la suite de cette étude.

Pour la mise en place d'un tel équipement, le PLU de la ville de Niort indique les règles à respecter en terme de construction. Le coefficient d'emprise au sol maximum est de 80 % de la surface du terrain dans les zones d'assainissement collectif. De plus, la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder :

- Pour les équipements collectifs : 15 mètres
- Pour les autres constructions : 12 mètres

En cas de réalisation d'un parc de stationnement de plus de 5 véhicules, cette surface sera vérifiée avec le critère de 25 m² par véhicule afin de permettre le stationnement et le dégagement nécessaires à son accessibilité.

En cas d'impossibilité technique à aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut se dégager de ses obligations, conformément à l'article L 421-3 du code de l'urbanisme :

- soit en aménageant, sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut,
- soit en acquérant dans un parc privé, existant ou en cours de réalisation, situé à moins de 300 mètres du terrain de l'opération les surfaces de stationnement qui lui font défaut,
- soit en obtenant une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- soit, le cas échéant, en versant une participation pour non réalisation d'aires de stationnement.

Pour toute construction il est exigé 2 m² réservé au stationnement des cycles pour la création de 100 m² de surface de plancher des constructions.

3.2.2. Description des travaux et chiffrage

.3.2.2.1. Démolition de l'Atlantique et remise en état du terrain

Les coûts de démolition du bâtiment peuvent fortement varier en fonction des matériaux à traiter, à recycler ou à valoriser. Pour les matériaux les plus problématiques comme l'amiante et le plomb, il est nécessaire de faire effectuer des diagnostics sur leur présence ou non dans le bâtiment. Avant démolition du bâtiment, il est nécessaire de déconnecter le bâtiment pour chaque fluide : eau, électricité, gaz.

Le coût de la déconstruction du bâtiment de l'Atlantique et de son parking est estimé à 200 000 € HT hors présence d'amiante.

.3.2.2.2. Construction d'une résidence

A partir des hypothèses indiquées ci-dessus et du tableau de surface établi (cf. annexe 1) pour la résidence, le siège social et le parking.

Utilité – Destination	Surface (m ²)
Résidence	2885
Siège social	150
Parking – garage à vélos	1000

Surface de chaque zone

Le nombre de niveaux du bâtiment est déterminé en fonction du tableau des surfaces ainsi que des contraintes imposées par le PLU. Sachant que la surface du terrain d'implantation est de l'ordre de 800 m² avec un COS de 80%, la surface de construction ne peut excéder environ 650 m². Le bâtiment comptera 5 niveaux au minimum pour répondre aux contraintes de surface de la résidence et du siège social et au maximum 5 niveaux pour ne pas dépasser la hauteur maximale de construction imposée par le PLU.

Remarque : la hauteur maximale de construction fixée par le PLU est contraignante pour un équipement de cette taille (80 logements). En effet, la construction d'un bâtiment R+4 est possible sans dépasser les 15 mètres sans marge de sécurité.

Pour le parking, si l'on respecte le PLU en prévoyant une place de parking par logement et un minimum de 25 m² par place de parking cela implique de construire une surface de parking d'au moins 2000 m².

Cette surface étant largement surdimensionnée par rapport aux besoins réels de la résidence, il a été décidé de ne chiffrer qu'un parking de 40 places avec un niveau enterré. Pour répondre au PLU, s'il reste en l'état il sera possible d'opter pour les places manquantes aux alternatives proposées par le PLU (concession dans un parking, aménagement d'un parking sur une autre parcelle...). Les coûts liés à ces alternatives ne sont pas pris en compte dans cette étude.

L'estimation suivante des coûts de construction considère un bâtiment de 5 étages (R+4) et un niveau de parking enterré.

Hypothèses de construction	Ratios (€/m ²)	Coûts de construction HT
Résidence	1600	4 616 000
Parking (sous-terrain)	700	700 000
Résidence + parking	-	5 316 000
Résidence + parking + siège social	-	5 556 000

Estimation des coûts HT

	Résidence	Résidence + Parking	Résidence + siège social + parking	Option : BBC – Résidence + siège social + parking	Option : BBC – Résidence
TOTAL Général travaux HT	4 616 000 €	5 316 000 €	5 556 000 €	6 111 600 €	5 171 600 €
TVA 7 %	323 120 €	372 120 €	388 920 €	427 812 €	362 012 €
Travaux TTC	4 939 120 €	5 688 120 €	5 944 920 €	6 539 412 €	5 533 612 €

Estimation des coûts en € TTC

Le tableau ci-dessous présente l'enveloppe prévisionnelle des coûts d'opération, toutes dépenses confondues.

	Résidence	Résidence + Parking	Résidence + siège social + parking	Option : BBC – Résidence + siège social + parking	Option : BBC – Résidence
TOTAL travaux HT	4 616 000 €	5 316 000 €	5 556 000 €	6 111 600 €	5 171 600 €
Total travaux TTC (7%)	4 939 120 €	5 688 120 €	5 944 920 €	6 539 412 €	5 533 612 €
Provision Aléas 8%	369 280 €	425 280 €	444 480 €	488 928 €	413 728 €
Coûts d'étude et divers 15%	692 400 €	797 400 €	833 400 €	916 740 €	775 740 €
Total études et aléas (19,6%)	1 269 769 €	1 462 325 €	1 528 344 €	1 681 179 €	1 422 604 €
Total coût d'opération HT	5 677 680 €	6 538 680 €	6 833 880 €	7 517 268 €	6 361 068 €
Total coût opération TTC	6 208 889 €	7 150 445 €	7 473 264 €	8 220 591 €	6 956 216 €

Estimation des coûts d'opération en €

3.2.3. Coût global de l'opération

En intégrant le coût de démolition du bâtiment de l'Atlantique, le coût global de l'opération est indiqué dans le tableau ci-dessous.

PHASE 1	Démolition de l'Atlantique	Démolition de l'Atlantique	Démolition de l'Atlantique	Démolition de l'Atlantique	Démolition de l'Atlantique
Coût travaux HT	200 000 €	200 000 €	200 000 €	200 000 €	200 000 €
Coûts d'étude 10%	20 000 €	20 000 €	20 000 €	20 000 €	20 000 €
Coût opération de démolition TTC	263 120 €	263 120 €	263 120 €	263 120 €	263 120 €
PHASE 2	Résidence	Résidence + Parking	Résidence + siège social + parking	Option : BBC – Résidence + siège social + parking	Option : BBC – Résidence
Total coût opération TTC	6 208 889 €	7 150 445 €	7 473 264 €	8 220 591 €	6 956 216 €
Synthèse de l'opération	Solution de base	Solution 2	Solution 3	Solution 4	Solution 5
Coût de l'opération TTC	6 472 009 €	7 413 565 €	7 736 384 €	8 483 711 €	7 219 336 €

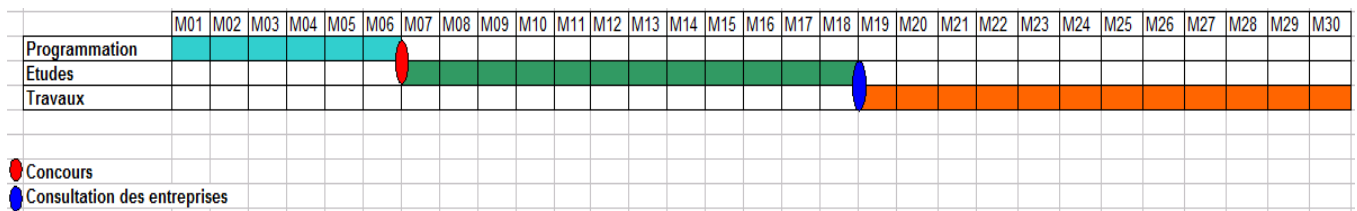
Estimation du coût global de l'opération par option

3.2.4. Planning prévisionnel de l'opération

Pour la construction de cette résidence de 80 places, un planning estimatif depuis la programmation jusqu'à la réception des travaux a été établi.

Sur ce planning, qui reste approximatif étant donné l'avancement du projet, sont indiqués les délais de réalisation des trois principales phases dans la construction d'un bâtiment :

- La programmation : 6 mois
- Les études : 12 mois
- Les travaux : 12 mois



Sur ce planning sont identifiées les phases dont la durée peut fortement varier d'un projet à l'autre et qui dépendent fortement du maître d'ouvrage. Ces phases sont la phase concours et la phase de consultation des entreprises.

Au total, il est raisonnable pour un projet de cette taille de prévoir une réalisation s'étalant sur 30 à 36 mois.

.3.2.4.1. Eléments de conclusion sur les investissements :

En première hypothèse, l'investissement minimal dans la construction d'une résidence de 80 places avec option BBC a été estimée à 6.95 M€ TTC.

C'est ce modèle de base qui a servi de fondement à l'ébauche de plan de financement et à la modélisation d'exploitation.

Il convient toutefois de noter que plusieurs éléments pourront être pris en considération pour approfondir le chiffrage de l'investissement :

- L'option de s'adosser à l'établissement hospitalier en proximité immédiate pour :
 - Le raccordement au réseau de chaleur,
 - L'opportunité de mutualiser les places de stationnement,
- Un ajustement de la nécessité des places de stationnement en fonction de l'estimation réelle des besoins liée au taux de possession des véhicules par les jeunes résidents et la proximité du pôle multimodal (train + bus).
- Au stade d'avancement, il n'a pas été identifié de financements complémentaires liés au fait que le bâtiment pourrait répondre aux normes énergétiques BBC.

Enfin, en vue de statuer sur la faisabilité de cet équipement, il convient de rappeler que la surface foncière envisagée est propriété du bailleur social HSDS et que sa mobilisation sera conditionnée par une validation du Conseil d'Administration.

MODELE D'EXPLOITATION

1 - PREAMBULE

Les éléments présentés ci-après concernent l'approfondissement de la faisabilité économique et financière du **scénario 2** en vue de :

- Ebaucher un plan de financement potentiel (en fonction des informations disponibles)
- Définir les conditions de l'équilibre du modèle économique d'exploitation du futur équipement.

2 - SCENARIO 2 : HYPOTHESES INSTRUITES

Les hypothèses de base ayant servi de fondement à l'analyse de la faisabilité financière et économique du scénario s'articulent comme suit :

- Un **investissement minimum de 6.95 M€**
- Modélisation d'une ébauche de plan de financement et de compte d'exploitation prévisionnel **en l'état des informations disponibles**
 - Une résidence de 80 places agréée Résidence Habitat Jeune
 - 40 places en diffus
 - Logements mobilisables auprès de bailleurs sociaux
 - Petite unité dans le centre-ville de Niort (10 à 15 logements)
 - Mobilisation des appartements de Mauzé sur le mignon (sans considérer de travaux).
 - L'ensemble des places disposent d'un agrément Résidence Habitat Jeune.
- Une validation du modèle :
 - Sur le fondement d'analyses économiques et financières réalisées par HSDS
 - Sur le fondement de la réalité des charges de fonctionnement de l'Escale aujourd'hui (prévisionnel analytique 2013),
 - Par retour d'expérience et comparaison avec d'autres projets en France sur des territoires de taille équivalente.

3 - LA DEMARCHE :

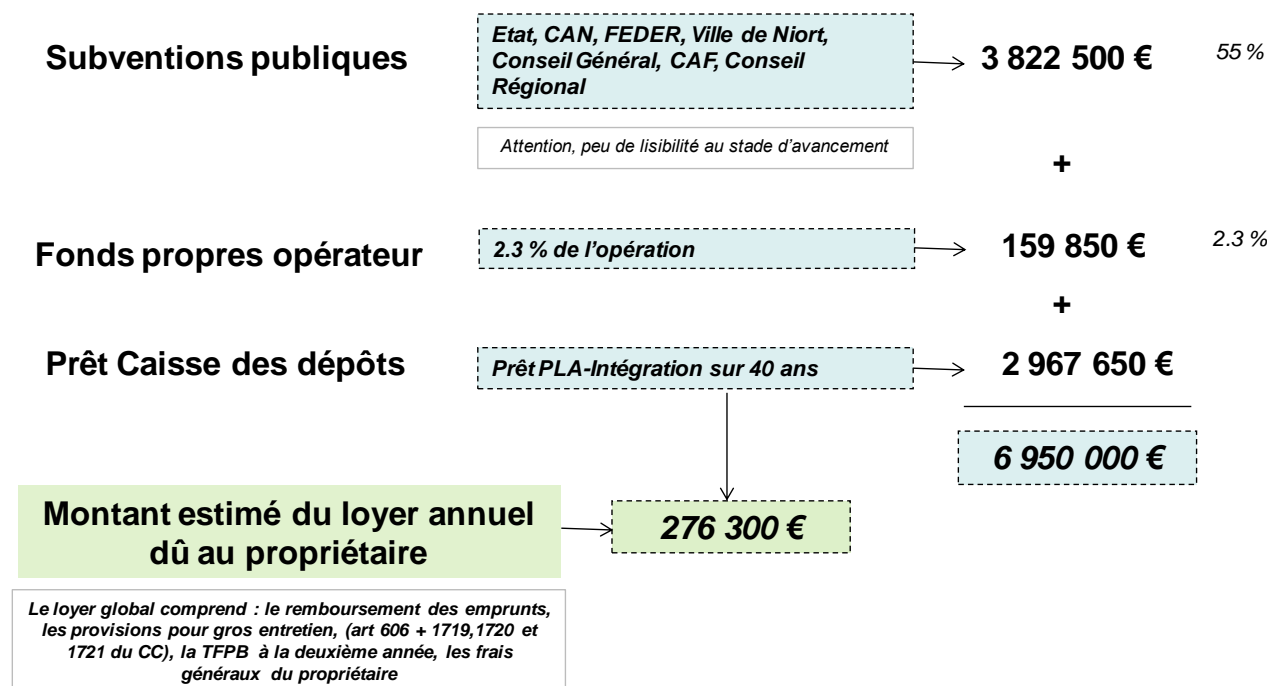
La démarche mise en œuvre a principalement consisté à :

- Co-élaborer avec les membres du comité technique une ébauche de plan de financement au stade d'avancement et en fonction des informations disponibles au cours de l'étude, notamment sur les financements mobilisables,
- En fonction du plan de financement, et notamment du montant d'emprunt, déterminer une première hypothèse de redevance annuelle que l'exploitant devra verser au bailleur,
- Vérifier que le montant de la redevance peut être assumée par les loyers versés par les résidents,
- Consolider le modèle économique d'exploitation et identifier les conditions de l'équilibre économique.

4 - ÉBAUCHE DE PLAN DE FINANCEMENT

Au stade d'avancement et en fonction des informations disponibles :

- Une première ébauche de plan de financement synthétique a été élaborée,
- Une estimation de la redevance annuelle a été estimée.



Il est à noter que :

- Le plan de financement ici proposé nécessite un financement public de l'ordre de 55 % du plan de financement,
- La redevance annuelle découlant d'un emprunt de l'ordre de 2.9 M€ a été estimée à environ 2760 000 € annuel. (Cette donnée a été confrontée à d'autres projets de taille équivalente et aux montants annuels de redevance actuels de l'Escale).
- Ce plan de financement n'inclut pas les travaux de réhabilitation éventuels des logements diffus qui sont nécessaires pour compléter l'offre.
- Ce plan de financement nécessitera une négociation avec les partenaires financeurs (Etat : PLAI, Région, CG : PDALPD et futur appel à projet Proxima, CAF, CAN, Ville de Niort, Bailleur,...).

5 - LOYERS ET MARGE D'EXPLOITATION

5.1. Les loyers :

En vue de vérifier la capacité de remboursement de la redevance annuelle par l'exploitant, une simulation du chiffre d'affaires potentiel a été réalisée considérant :

- 80 logements en résidence et 40 logements en diffus (120 logements au total),
- Les loyers plafonnés (PLAI)
- Des hypothèses de taux d'occupation (ici de l'ordre de 82%)

	nb de logements	Redevances mensuelles	Redevance mensuelle max (loyers + charges)	Redevance annuelle maxi
Chambres	10	309 €	3 090 €	37 080 €
T1	30	309 €	9 270 €	111 240 €
T1 bis	30	468 €	14 036 €	168 433 €
T2	10	461 €	4 611 €	55 333 €
	80		Total	372 086 €

Diffus

	nb de logements	Redevances mensuelles	Redevance mensuelle max (loyers + charges)	Redevance annuelle maxi
Chambres		300 €	0 €	0 €
T1		309 €	0 €	0 €
T1 bis	40	468 €	18 715 €	224 578 €
T2		461 €	0 €	0 €
	40		Total	224 578 €

Total redevances			596 664 €
Taux d'occupation		90%	536 998 €

5.2. La marge d'exploitation

Chiffre d'affaires (Loyers résidents	537 000€
Redevance équipement de 80 places	276 000 €
Redevance 40 logements diffus	70 000 €
Marge brute d'exploitation	191 000 €

Le niveau de chiffre d'affaires couvre ici les redevances versées au bailleur et dégage en première hypothèse une marge brute d'exploitation de l'ordre de 191 000 €

Rappelons ici que le chiffre d'affaires de l'Escale en prévisionnel 2013 sur les résidences habitat jeune est d'environ 500 000 € pour 170 logements (majorité de chambres)

Ces 191 000 € doivent couvrir l'intégralité des charges de fonctionnement de la structure exploitante une fois intégrées les subventions d'aide à l'accompagnement.

6 - MOYENS HUMAINS NECESSAIRES

En vue de l'exploitation de l'équipement et de la prise en charge de la politique éducative, l'équipe a été dimensionnée sur le fondement des hypothèses suivantes :

- Environ 8 ETP
- Une équipe qui permet d'assumer la gestion et la politique éducative :
 - De la résidence
 - Des logements diffus
- Un taux d'encadrement conforme aux normes nationales
- Le budget Masse Salariale représente 40 % du budget de fonctionnement

Poste	%etp	Remunération brute	Charges patronales	
Direction	0,5	18000	9900	
comptable	0,4	8640	4752	
accueil	0,5	7800	4290	
Animateurs	3,5	96600	53130	
Agents de veille	2	43200	23760	
Personnel de service		0	0	
Personne entretien	1	15600	8580	
	7,9	189840	104412	294252

7 - ÉBAUCHE DE COMPTE D'EXPLOITATION

Sur la base des hypothèses présentées plus haut, le compte d'exploitation équilibré de ce scénario est détaillé ci-dessous :

CHARGES		
	Consommation d'énergie	64 500 €
	Redevance résidence	276 000 €
	Redevance diffus	70 000 €
	Autres charges externes (assurances,...)	9 000 €
	Maintenance	10 000 €
	Charges de personnel	294 252 €
	Dotations aux amortissements	20 000 €
TOTAL DES CHARGES		753 752 €
PRODUITS		
	Produits prestations adhérents	536 998 €
	Subventions CAF (Accompagnement)	88 491 €
	Subvention CG (Accompagnement)	128 365 €
TOTAL DES CHARGES		753 854 €
Résultat exploitation		101,6

- Un budget de fonctionnement de l'ordre de 750 000 €,
- Un niveau de chiffre d'affaires de 535 000 € pour des taux d'occupation de l'ordre de 90 % (minimum)
- Une redevance annuelle versée au bailleur maximum de 346 000 € (résidence + captation de logements diffus).
- Une équipe de 8 ETP pour 120 logements (environ 40 % du budget de fonctionnement)
- Tous les logements sont conventionnés Résidence Habitat Jeune. Les subventions d'accompagnement représentent un peu moins de 20% des recettes.
- Les subventions d'accompagnement sont maintenues au taux actuel (CAF et CG).

Ces données doivent être considérées avec prudence car certains points restent, au stade d'avancement du projet, encore incertains :

- **Points de vigilance : le compte d'exploitation n'intègre pas :**
 - De subventions de fonctionnement
 - Le loyer du siège social de l'exploitant (10 à 15 K€ par an)
- **Les variables d'ajustement :**
 - Le montant du loyer versé au bailleur qui dépend du montant emprunté et donc du taux de subvention dans le financement de l'équipement,
 - La masse salariale et donc la politique éducative (mais sur lesquelles sont fondées les subventions d'aide à l'accompagnement)
 - **L'optimisation des taux d'occupation.**

8 - SCHEMA GENERAL DE FAISABILITE DU SCENARIO

8.1. Rappel des principes fondamentaux de l'étude :

En guise de synthèse, les principes fondamentaux de l'étude peuvent être rappelés comme suit :

- **Une offre entièrement renouvelée :**
 - Un scénario 2 comprenant l'abandon des bâtiments de l'Atlantique et de la Roulière
 - Le repositionnement d'un bâtiment neuf de 80 places, secteur Gare à Niort
 - La captation de 40 logements en diffus
- **Un équilibre financier difficile :**
 - Un investissement réduit, de l'ordre de 6,95 M € TTC
 - Des subventions publiques à hauteur de 55 %
- **Un équilibre d'exploitation délicat :**
 - Les conditions de l'équilibre économique ne laissent que peu de marge de manœuvre à l'exploitant.
- **Un calendrier proposé contraint :**
 - Une consolidation économique et financière (mi-2014)
 - Les concours et études de programmations/travaux (mi-2015)
 - Une ouverture pour la rentrée scolaire 2017-2018

8.2. Facteurs d'opportunités et de risques des scénarii retenus

Opportunités

- Un scénario répond aux besoins de 120 places
- Une mise en adéquation qualitative de l'offre avec les besoins et les attentes des futurs résidents
- Un renforcement du service logement à l'échelle du territoire de la CAN
- Un effet « vitrine » pour les partenaires institutionnels
- Un modèle de gestion qui s'équilibre sous conditions
- La possibilité de proposer des « parcours logements » permettant d'accompagner les jeunes vers le logement autonome et donc leur installation sur le territoire

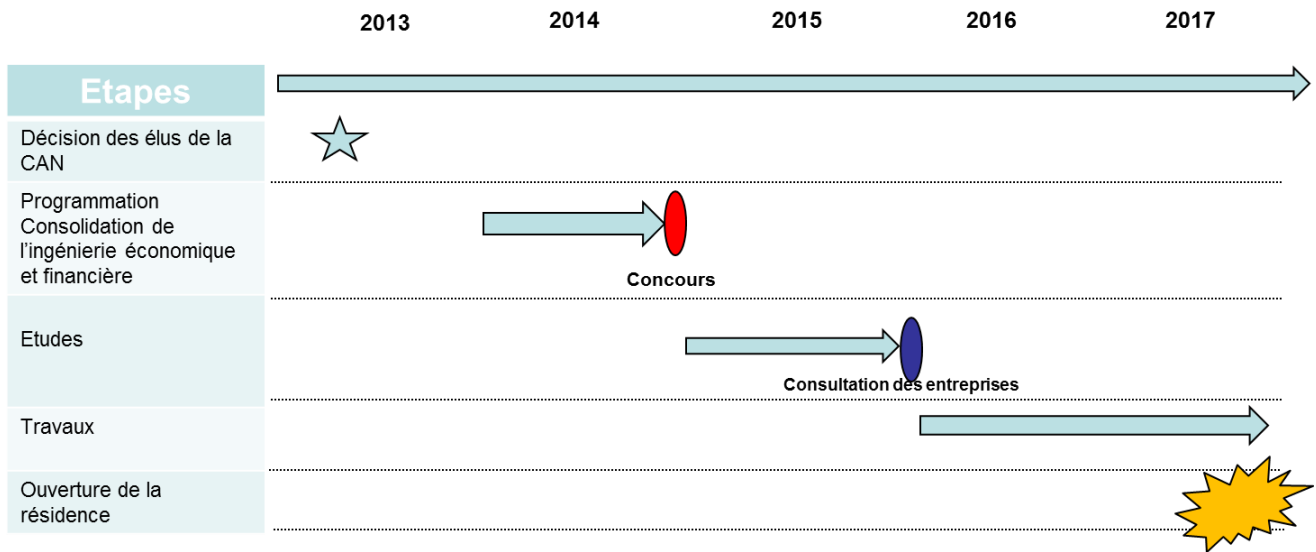
Facteurs de risque / Freins à lever

- Les conditions d'équilibre du modèle économique d'exploitation est fortement contraint par le niveau de financement institutionnel au démarrage
- Le scénario d'investissement pris en compte ici est le scénario minimaliste
- Le scénario dépend pour partie de la stratégie patrimoniale du futur bailleur (foncier + bâtiment)
- Peu de lisibilité sur la capacité à mobiliser des financements institutionnels au stade d'avancement
- La nécessité d'une politique volontariste de captation de logements (agréés FJT) dans le centre ville de Niort pour ne pas augmenter le budget d'exploitation (déplacements,...)
- Une difficulté à mesurer aujourd'hui l'impact de la future résidence étudiante sur les taux d'occupation de la future résidence
- Si l'Escale est retenu pour être l'association gestionnaire, ce scénario impacte fortement son dimensionnement (réduction de voilure)



Une ingénierie économique et financière à affiner lors de la programmation

9 - CALENDRIER PREVISIONNEL SYNTHETIQUE DE PROGRAMMATION



Les délais concernant les phases de concours et de consultation des entreprises pourront vraisemblablement être étendus (délais réalistes : 36 mois).

ANNEXES

ANNEXE 1 : FEUILLES D'EMARGEMENT

ANNEXE 2 : TABLEAU DE SURFACES POUR UNE RESIDENCE DE 80 PLACES

Résidence	
Type de local	Surface (m ²)
10 Chambres	100
70 T1/T2	2000
3 bureaux éducatifs	45
1 salle de réunion	50
1 cuisine collective	50
1 laverie	40
1 foyer	100
Zone circulation/ locaux techniques/divers	500
Surface résidence	2885
Stationnement / parking	
Type de local	Surface (m ²)
Garage à vélo	50
Parking	950
TOTAL stationnement / parking	1000
Siège social du gestionnaire	
Type de local	Surface (m ²)
Siège social	150