

ETUDE SUR LE DEVELOPPEMENT DU PARC SOCIAL PAR OPERATIONS D'ACQUISITION-AMELIORATION

ANCOLS

GRILLE D'ENTRETIEN QUANTITATIF - PILOTE

Remarque liminaire

Votre organisme participe à une **enquête-pilote** en prévision d'une large campagne auprès d'autres bailleurs sociaux. Votre participation à ce pilote est importante car elle permettra à l'Ancols – sur la base de vos réponses et de vos remarques – d'améliorer cette enquête avant sa diffusion.

Veuillez noter que quelques ajustements ont été réalisés par rapport à la précédente version qui vous a été transmise en PDF. Par exemple, les questions initiales sont structurées différemment.

Objet de l'étude

Dans le cadre de son programme d'études transversales 2021, l'ANCOLS mène une étude sur « **la production de logement social par acquisition-amélioration** » et plus largement sur l'ensemble **des acquisitions de bâtis existants ayant conduit à la création de nouveaux logements sociaux (hors acquisitions inter-bailleurs)**.

Cette étude a pour objectif notamment de :

- Etablir un état des lieux de l'amélioration-acquisition avec la quantification de la volumétrie actuelle et les perspectives dans les prochaines années ;
- Décrire les pratiques des bailleurs en la matière :
 - Sélection des logements et localisation
 - Nature et type de travaux engagés
 - Relation avec les parties prenantes et intégration dans le parc en matière de gestion locative
 - Pilotage des opérations et motifs d'usage de ce dispositif
 - Meilleures pratiques, etc. ;
- Décrire l'intégration de l'acquisition-amélioration dans la stratégie globale des bailleurs ;
- Décrire les modalités de financement des opérations d'acquisition-amélioration ;
- Identifier, qualifier/quantifier les freins et difficultés à l'acquisition-amélioration et en déterminer les origines ;

- Qualifier l'impact de l'acquisition immobilière sur le parc des bailleurs et les territoires.

Le cabinet 1630 Conseil est mandaté par l'Agence pour réaliser cette étude.

Définitions

- **AA = acquisition-amélioration.**
Le bailleur a acquis du patrimoine privé puis a procédé à un certain nombre de travaux avant son conventionnement en logement social.
- **A(A) = acquisition sans amélioration**
Le bailleur n'a pas eu besoin de réaliser des travaux avant de conventionner le patrimoine.
- **ADR = acquisition-démolition-reconstruction**
Le bien acquis par le bailleur sera finalement démoli au profit d'un programme de construction neuve.
- **Acquisition d'un logement individuel**
= Acquisition d'une construction qui ne comprend qu'un logement (maison).
- **Acquisition d'un logement collectif**
= Acquisition intégrale d'une construction comprenant plusieurs logements.
- **Acquisition de logements collectifs diffus**
= Acquisition d'un ou plusieurs logements dans un immeuble (le bailleur devient de facto copropriétaire, minoritaire ou majoritaire)

En cas de questions sur ce questionnaire, contacter Laurène NICOLAS

lnicolas@1630conseil.com

Identification du bailleur

Q0 Votre numéro SIREN est :

Quantification et qualification des dernières opérations d'acquisition-amélioration mises en œuvre par le bailleur

Q1a

Au cours des 5 dernières années, votre organisme...

OBLIGATOIRE

- a procédé à au moins une opération d'acquisition-amélioration ou acquisition sans travaux de logements collectifs (bloc) ou individuels auprès de bailleurs non sociaux
- a procédé à au moins une opération d'acquisition-amélioration ou acquisition sans travaux de logements collectif diffus auprès de bailleurs non sociaux
- a procédé à au moins une opération d'acquisition et transformation de bureaux
- a procédé à au moins une opération d'acquisition-démolition-reconstruction auprès de bailleurs non sociaux
- n'a procédé à aucune des opérations mentionnées ci-dessus

Q1

Sur les 5 dernières années, combien d'opérations et de logements liés à l'acquisition de bâtis existant (via acquisition-amélioration, acquisition sans travaux, acquisition suivie d'une démolition puis reconstruction) ont été agréés ?

OBLIGATOIRE

	Nb opérations agréées	Nb total de logements agréés
Acquisition-amélioration de logements occupés		
Acquisition-amélioration de logements vacants		
Acquisition-amélioration d'autres bâtis (anciens bureaux...)		
Acquisition sans amélioration		
Démolition-reconstruction soit un agrément en construction neuve		
TOTAL	= somme automatique	= somme automatique

Remarques :

- Pour les items non applicables à votre organisme, renseigner systématiquement « 0 ». Sinon un message d'erreur vous empêchera d'accéder à la page suivante.
- En cas de logements partiellement occupés, merci de les classer comme occupés.
- En cas d'acquisitions requalifiées en neuf (avec agrément), faisant l'objet de restructuration lourde et non de démolition avec un financement de construction neuve, l'opération sera classée comme ADR, même s'il s'agit d'une réhabilitation lourde.

Q2

Si Démolition-reconstruction > 0

Pour quelles raisons avez-vous opté dans certains cas pour une opération de démolition-reconstruction plutôt que pour une acquisition-amélioration ?

Plusieurs réponses possibles

1. Bati trop complexe à transformer (ex : bureau en logement)
2. Bati trop dégradé
3. Pour des raisons liées aux coûts des travaux

4. Pour des raisons liées aux financements (précisez)
5. Pour des raisons liées à la nature du projet : densification de la parcelle suite à la démolition, modification de la forme urbaine...
6. A coût équivalent, choix du neuf (moins d'incertitude sur la conduite des travaux, attractivité programme neuf...)
7. Autres : précisez.....

Q3a.

Sur les 5 dernières années, combien d'opérations et de logements liés à l'acquisition de bâtis existant (via acquisition-amélioration, acquisition sans travaux, acquisition suivie d'une démolition puis reconstruction) ont été livrés ?

OBLIGATOIRE

	Nb opérations livrées	Nb total de logements livrés
Acquisition-amélioration de logements occupés		
Acquisition-amélioration de logements vacants		
Acquisition-amélioration d'autres bâtis (anciens bureaux...)		
Acquisition sans amélioration		
Démolition-reconstruction (opération considérée dès l'agrément comme ADR et ayant bénéficiée d'un agrément en construction neuve)		
TOTAL	= somme automatique	= somme automatique

* En cas de logements partiellement occupés, merci de les classer comme occupés

Q3b.

Si Q3a > 0

Sur les 5 dernières années, parmi les opérations livrées, combien correspondaient à des logements individuels, à des logements en collectif diffus (= acquisition de logements d'un immeuble sans en devenir le seul propriétaire/d'une copropriété) ou des logements en collectifs (= acquisition de l'ensemble de l'immeuble) ?

OBLIGATOIRE

	Nb d'opérations de logements en individuels	Nb d'opérations de logements en collectifs diffus	Nb d'opérations de logements en collectifs hors diffus
Acquisition-amélioration de logements occupés			
Acquisition-amélioration de logements vacants			
Acquisition sans amélioration			
TOTAL	= somme automatique	= somme automatique	

Q4a

Si Q1 > 0

Sur les cinq dernières années, indiquer le poids respectif (en % du nombre de logements) des opérations en AA-A(A)-ADR localisées dans les catégories de communes suivantes

- Dans les territoires où existent des programmes de revitalisation (« Petites villes de demain », « Action cœur de ville » ...)
- Autres territoires détendus
- Communes déficitaires au titre de l'article 55 de la loi SRU
- Autres territoires tendus
- Ne se prononce pas

Q4b

Si Q1 > 0

Sur les cinq dernières années, indiquer le poids (en % du nombre de logements) des opérations en AA-A(A)-ADR localisées dans les périmètres PNRQAD, OPAH-RU, ORT... :

- 0-30 %
- 30 %- 50 %
- Plus de 50 %
- Ne se prononce pas

Q5

Si Q1 > 0

Quelle est la durée moyenne (en mois) entre l'agrément d'une opération et sa livraison ?

- Acquisition-Amélioration de logement.....
- Acquisition-Amélioration de bureaux.....
- Acquisition sans travaux de logement.....
- Acquisition puis démolition-reconstruction.....
- Ne se prononce pas

Q6

Si Q1 > 0

Quelle est la durée moyenne (en mois) entre l'identification initiale par vos équipes d'une opportunité immobilière et sa livraison ?

- Acquisition-Amélioration de logement.....
- Acquisition-Amélioration de bureaux.....
- Acquisition sans travaux de logement.....
- Acquisition puis démolition-reconstruction.....
- Ne se prononce pas

Q7

Si Q1 > 0

Sur les 5 dernières années, parmi le nombre d'opérations d'AA-A(A)-ADR identifiées :

	Logement individuel	Logement collectif bloc	Logement collectif diffus	Bureaux	Autres bâtis (hors logements et bureaux)
Nombre d'opérations potentielles identifiées par vos équipes et ayant fait l'objet d'une étude préalable en amont du comité d'engagement					
Equivalents logements					
Nombre d'opérations présentées en comité d'engagement					
Nombre d'opérations validées par le comité d'engagement					
Nombre d'opérations dont la demande d'agrément a abouti					
Equivalents logements					

Remarques :

- La ligne « Equivalents logements » correspond à la quantification en nombre de logements des opérations. Par exemple : la quantification en nombre de logements des opérations potentielles.
- La validation par le comité d'engagement (CE) doit correspondre au moment où celui-ci donne son accord pour que l'opération soit montée et soumise à agrément, soit l'accord du CE pour passage en lancement d'OS (stade réalisation).
- Le classement des logements doit être celui au moment de l'achat (en principe sauf pour les ADR, le type de logement reste inchangé après travaux).

Q8a

Selon les réponses apportées à Q7

Quels sont les facteurs qui vous ont conduit à abandonner des opérations en AA ou A(A), ADR potentielles identifiées par vos équipes et ayant fait l'objet d'une étude préalable en amont du comité d'engagement, mais n'ayant pas été présentées en comité d'engagement ?

1. Bati trop complexe à transformer (ex : bureau en logement)
2. Bati trop dégradé
3. Pour des raisons liées aux coûts de l'acquisition
4. Pour des raisons liées aux couts des travaux
5. Pour des raisons liées aux financements (refus d'obtenir un financement, difficultés à équilibrer l'opération...)
6. L'immeuble/bâti a été acquis par une structure concurrente (ex : foncière, particulier, etc.)
7. Des refus ou réticences des locataires
8. Des difficultés à trouver une maîtrise d'œuvre ou des entreprises de travaux, appels d'offres infructueux
9. Des évolutions ou contraintes réglementaires
10. Des changements de stratégie interne (fusions, réorientation des priorités)
11. Autres (précisez)

Q8b.

Selon les réponses apportées à Q7

Quels sont les facteurs qui vous ont conduit à abandonner des opérations en AA ou A(A), ADR présentées en comité d'engagement, mais n'ayant pas été validées par ce comité ?

1. Bati trop complexe à transformer (ex : bureau en logement)
2. Bati trop dégradé
3. Pour des raisons liées aux coûts de l'acquisition
4. Pour des raisons liées aux couts des travaux
5. Pour des raisons liées aux financements (refus d'obtenir un financement, difficultés à équilibrer l'opération...)
6. L'immeuble/bâti a été acquis par une structure concurrente (ex : foncière, particulier, etc.)
7. Des refus ou réticences des locataires
8. Des difficultés à trouver une maîtrise d'œuvre ou des entreprises de travaux, appels d'offres infructueux
9. Des évolutions ou contraintes réglementaires
10. Des changements de stratégie interne (fusions, réorientation des priorités)
11. Autres (précisez)

Q8c.

Selon les réponses apportées à Q7

Quels sont les facteurs qui vous ont conduit à abandonner des opérations en AA ou A(A), ADR présentées et validées par le comité d'engagement, mais dont la demande d'agrément n'a pas abouti ?

1. Bati trop complexe à transformer (ex : bureau en logement)
2. Bati trop dégradé
3. Pour des raisons liées aux coûts de l'acquisition
4. Pour des raisons liées aux couts des travaux
5. Pour des raisons liées aux financements (refus d'obtenir un financement, difficultés à équilibrer l'opération...)
6. L'immeuble/bâti a été acquis par une structure concurrente (ex : foncière, particulier, etc.)
7. Des refus ou réticences des locataires
8. Des difficultés à trouver une maîtrise d'œuvre ou des entreprises de travaux, appels d'offres infructueux
9. Des évolutions ou contraintes réglementaires
10. Des changements de stratégie interne (fusions, réorientation des priorités)

11. Autres (précisez)

Q9

Selon les réponses apportées à Q7

Pouvez-vous décrire le dernier projet que vous avez ainsi abandonné (en précisant à quelle étape il a été abandonné) ?

Le projet prévu au départ, les difficultés rencontrées, les différents scénarios envisagés (le cas échéant). Détaillez spécifiquement les facteurs qui vous ont poussé à abandonner l'opération.

.....
.....

Comprendre les bailleurs qui ne font pas de AA ou A(A)

Cette section apparaît seulement fonction des réponses apportées à Q1a

Pour les bailleurs n'ayant pas réalisés d'opérations en AA ou A(A).

Q10

Pour quelles raisons n'avez-vous pas mis en œuvre d'opérations d'acquisition-amélioration ?

.....
.....
.....
.....

Q11

Pour quelles raisons n'avez-vous pas mis en œuvre d'opérations d'acquisition sans travaux ?

.....
.....
.....
.....

Q12

Quels facteurs déclencheurs pourraient vous conduire à réaliser des opérations d'acquisition-amélioration ?

.....
.....
.....
.....

Q12a

Je confirme que mon organisme n'a pas réalisé au cours des 5 dernières années d'opérations de AA et A(A)

- Oui
- Non

Fin du questionnaire pour les bailleurs qui n'ont pas effectué d'AA/A(A)

Quantification et qualification des opérations ayant conduit à une démolition-reconstruction au lieu d'une AA

Cette section apparaît en fonction des réponses apportées à Q1a

Q13

Merci d'indiquer le numéro d'opération Galion* d'une opération récente de ce type pour laquelle le bailleur avait initialement envisagé une AA mais a finalement opté pour une ADR (et a donc demandé un agrément en construction neuve).

.....

* Le numéro d'opération Galion figure sur la décision d'agrément

Q14

Si réponse indiquée en Q13

Après reconstruction, le nombre de logements était

- Sensiblement égal à celui avant démolition
- Bien supérieur à celui avant démolition
- Bien inférieur à celui après démolition
- Il ne s'agissait pas initialement d'un immeuble d'habitations
- Ne se prononce pas

Q15

Si réponse indiquée en Q13

Pour quelles raisons avez-vous déjà été obligé de faire évoluer un programme initialement prévu en AA vers une démolition-reconstruction alors même que l'agrément avait déjà été délivré par le service instructeur des aides à la pierre ?

Amiante	Oui/non
Autres raisons techniques (précisez)	Oui/non
Autres raisons (précisez)	Oui/non

Q16

Si réponse indiquée en Q13

Selon, comment a été géré le suivi financier et le solde de l'opération ?

.....
.....
.....

Description précise d'une opération de AA récente en collectif (en bloc) ou individuels (transformation de logements uniquement)

Cette section apparaît en fonction des réponses apportées à Q1a

Parmi les dernières opérations agréées dans les 5 dernières années, sélectionner une opération livrée (ou démarrée) ayant idéalement plus de 20 logements. Sinon, sélectionner l'opération en AA avec le plus grand nombre de logements. Toutes les questions de cette rubrique porteront sur cette opération précise.

Q17

Indiquer le numéro GALION de l'opération

.....

Q18a

Si le coût final diffère notablement (écart supérieur de 5 %) du plan de financement initial tel que renseigné dans SISAL, merci de détailler le prix de revient de l'opération en 4 parties : coût de l'acquisition, charges foncières (hors acquisition), coût des travaux et honoraires/autres coûts.

Coût acquisition immeuble (en € et HT)	Charges foncières hors acquisition de l'immeuble (en € et HT)	Coût travaux (en € et HT)	Honoraires et autres coûts (en € et HT)	TOTAL

Q18b

Quelle est la surface utile finale de l'opération (en m²) ?

Remarque : A ne renseigner que si la surface diffère du plan initial indiqué dans GALION.

.....

Q19a

A quelle date l'opération a-t-elle été initialement identifiée par vos services, c'est-à-dire la date à laquelle vous avez repéré le bâti ?

__/20__

Q19b

A quelle date êtes-vous devenu propriétaire du bâti

__/20__

Q19c

A quelle date les travaux ont-ils été engagés ?

__/20__

Q19d

A quelle date a-t-elle été livrée / quelle est la date de livraison prévue ?

__/20__

Q20

Précisez si l'opération a eu lieu/aura lieu en site occupé ?

- Oui, entièrement occupé (à plus de 80 %)
- Non, complètement vacant
- Partiellement occupé et vacant
- Ne se prononce pas

Q21**Dans quels contextes s'inscrit cette opération ?**

Plusieurs réponses possibles

Inscription et identification du patrimoine dans le cadre d'un programme Petites villes de demain	
Inscription et identification du patrimoine dans le cadre d'un programme Action cœur de ville	
Inscription et identification du patrimoine dans le cadre d'un programme PNRQAD	
Inscription et identification du patrimoine dans le cadre d'un programme OPAH-RU	
Programme dans une ZAC	
Ancien patrimoine communal à transformer	
Déclaration d'intention d'aliéner en commune SRU	
Résorption de l'habitat indigne	
Opportunité sur le marché immobilier d'acquisition en bloc	
Don d'un particulier	
Acquisition progressive de patrimoine dans une copropriété dégradée	
Rétrocession dans le cadre d'une convention avec une EPF	
Autre, précisez	

Q22**Au-delà de l'intervention urbaine, les travaux menés sur le patrimoine ont eu pour objet ?**

Plusieurs réponses possibles

Amélioration de la qualité énergétique des logements	
Modification des typologies	
Rénovation des espaces intérieurs privés	
Embellissement, réfection de façade	
Amélioration de l'accessibilité des logements	
Amélioration des espaces extérieurs	
Amélioration des espaces intérieurs communs	
Mise aux normes et gain de sécurité	
Autres, précisez	

Q23**Dans le cadre de cette acquisition de logements, avez-vous modifié la typologie ?**

- Oui, pour augmenter le nombre de logements en divisant de grandes typologies en plus petites
- Oui, pour réduire le nombre de logements en regroupant de petites typologies en logements plus grands
- Oui, pour réduire le nombre de logements en procédant à des démolitions partielles
- Non
- Ne se prononce pas

Q24**Avez-vous rencontré des difficultés lors de l'identification et du fléchage de cette opération ?**

Pour l'acquisition immobilière, l'obtention des autorisations d'urbanisme (PC, accord ABF...), le montage financier, le soutien des collectivités, de l'Etat.

- Très importantes
- Assez importantes
- Assez faibles
- Très faibles ou pas de difficultés
- Ne se prononce pas

Q25**Si difficultés très ou assez importantes****Quelles ont été ces difficultés ?**

.....

.....

Q26

Avez-vous rencontré des difficultés lors de la conduite de cette opération en phase travaux ?

Pour le recrutement des entreprises ou du maître d'œuvre, pour la passation des marchés publics, dans le déroulement des travaux, les concertations avec les locataires...

- Très importantes
- Assez importantes
- Assez faibles
- Très faibles ou pas de difficultés
- Aucuns travaux n'ont été effectués
- Ne se prononce pas

Q27

Si difficultés très ou assez importantes

Quelles ont été ces difficultés ?

.....

.....

Description précise d'une opération de AA de transformation de bureaux

Cette section apparaît en fonction des réponses apportées à Q1a

Parmi les dernières opérations agréées dans les 5 dernières années, sélectionner une opération livrée (ou démarrée) ayant conduit à transformer des bureaux en logement. Toutes les questions de cette rubrique porteront sur cette opération précise.

Q28

Indiquer le numéro GALION de l'opération

Q29a

Si le coût final diffère notablement (écart supérieur de 5 %) du plan de financement initial tel que renseigné dans SISAL, merci de détailler le prix de revient de l'opération en 4 parties : coût de l'acquisition, charges foncières (hors acquisition), coût des travaux et honoraires/autres coûts.

Coût acquisition immeuble (en € et HT)	Charges foncières, hors acquisition (en € et HT)	Coût travaux (en € et HT)	Honoraires et autres coûts (en € et HT)	TOTAL

Q29b

Quelle est la surface utile finale de l'opération (en m²) ?

.....

Remarque : A ne renseigner que si la surface diffère du plan initial indiqué dans GALION.

Q30a

A quelle date l'opération a-t-elle été initialement identifiée par vos services, c'est-à-dire la date à laquelle vous avez repéré le bâti ?

__/20__

Q30b

A quelle date êtes-vous devenu propriétaire du bâti

__/20__

Q30c

A quelle date les travaux ont-ils été engagés ?

__/20__

Q30d

A quelle date a-t-elle été livrée / quelle est la date de livraison prévue ?

__/20__

Q31

Dans quels contextes s'inscrit cette opération ?

Plusieurs réponses possibles

Inscription et identification du patrimoine dans le cadre d'un programme Petites villes de demain	
Inscription et identification du patrimoine dans le cadre d'un programme Action cœur de ville	
Inscription et identification du patrimoine dans le cadre d'un programme PNRQAD	
Inscription et identification du patrimoine dans le cadre d'un programme OPAH-RU	
Programme dans une ZAC	
Opportunité sur le marché immobilier	
Don d'un particulier	
Rétrocession dans le cadre d'une convention avec une EPF	
Acquisition auprès de la FTI d'Action Logement	
Autre, précisez	

Q32a

Avez-vous rencontré des difficultés lors de l'identification et du fléchage de cette opération ?

Pour l'acquisition immobilière, l'obtention des autorisations d'urbanisme (PC, accord ABF...), le montage financier, le soutien des collectivités, de l'Etat.

- Très importantes
- Assez importantes
- Assez faibles
- Très faibles ou pas de difficulté
- Ne se prononce pas

Q32b

Si difficultés très ou assez importantes

Quelles ont été ces difficultés ?

.....
.....

Q33a

Avez-vous rencontré des difficultés lors de la conduite de cette opération en phase travaux ?

Pour le recrutement des entreprises ou du maître d'œuvre, pour la passation des marchés publics, dans le déroulement des travaux,

- Très importantes
- Assez importantes
- Assez faibles
- Très faibles ou pas de difficulté
- Ne se prononce pas

Q33b

Si difficultés très ou assez importantes

Quelles ont été ces difficultés ?

.....
.....

Description précise d'une opération de AA ou A(A) en collectif diffus

Cette section apparaît en fonction des réponses apportées à Q1a

Parmi les dernières opérations agréées dans les 5 dernières années, sélectionner une opération d'acquisition de logements diffus dans du collectif. Toutes les questions de cette rubrique porteront sur cette opération précise.

Q34

Indiquer le numéro GALION de l'opération

Q35a

Si le coût final diffère notablement (écart supérieur de 5 %) du plan de financement initial tel que renseigné dans SISAL, merci de détailler le prix de revient de l'opération en 4 parties : coût de l'acquisition, charges foncières (hors acquisition), coût des travaux et honoraires/autres coûts.

Coût acquisition immeuble (en € et HT)	Charges foncières, hors acquisition (en € et HT)	Coût travaux (en € et HT)	Honoraires et autres coûts (en € et HT)	TOTAL

Q35b

Quelle est la surface utile finale de l'opération (en m²) ?

Remarque : A ne renseigner que si la surface diffère du plan initial indiqué dans GALION.

.....

Q36a

A quelle date l'opération a-t-elle été initialement identifiée par vos services, c'est-à-dire la date à laquelle vous avez repéré le bâti ?

__/20__

Q36b

A quelle date êtes-vous devenu propriétaire du bâti

__/20__

Q36c

A quelle date les travaux ont-ils été engagés ?

__/20__

Q36d

A quelle date a-t-elle été livrée / quelle est la date de livraison prévue ?

__/20__

Q37

Précisez si les opérations ont eu lieu/auront lieu en site occupé ?

- Oui, entièrement occupé (à plus de 80 %)
- Non, complètement vacant
- Partiellement occupé et vacant
- Ne se prononce pas

Q38

Dans quels contextes s'inscrit cette opération ?

Plusieurs réponses possibles

Inscription et identification du patrimoine dans le cadre d'un programme Petites villes de demain	
---------------------------------------------------------------------------------------------------	--

Inscription et identification du patrimoine dans le cadre d'un programme Action cœur de ville	
Inscription et identification du patrimoine dans le cadre d'un programme PNRQAD	
Inscription et identification du patrimoine dans le cadre d'un programme OPAH-RU	
Programme dans une ZAC	
Ancien patrimoine communal à transformer	
DIA en commune SRU	
Résorption de l'habitat indigne	
Opportunité sur le marché immobilier d'acquisition en bloc	
Don d'un particulier	
Acquisition progressive de patrimoine dans une copropriété dégradée	
Rétrocession dans ce cadre d'une convention avec un EPF	
Autre, précisez	

Q39

Au-delà de l'intervention urbaine, les travaux menés sur le patrimoine ont eu pour objet ?

Plusieurs réponses possibles

Amélioration de la qualité énergétique des logements	
Modification des typologies	
Rénovation des espaces intérieurs privés	
Embellissement, réfection de façade	
Amélioration de l'accessibilité des logements	
Amélioration des espaces extérieurs	
Amélioration des espaces intérieurs communs	
Mise aux normes et gain de sécurité	
Autres, précisez	

Q40a

Avez-vous rencontré des difficultés lors de l'identification et du fléchage de ces opérations ?

Pour l'acquisition immobilière, l'obtention des autorisations d'urbanisme (PC, accord ABF...), le montage financier, le soutien des collectivités, de l'Etat.

- Très importantes
- Assez importantes
- Assez faibles
- Très faibles ou pas de difficulté
- Ne se prononce pas

Q40b

Si difficultés très ou assez importantes

Quelles ont été ces difficultés ?

.....

.....

Q41a

Avez-vous rencontré des difficultés lors de la conduite de cette opération en phase travaux ?

Pour le recrutement des entreprises ou du maître d'œuvre, pour la passation des marchés publics, dans le déroulement des travaux, les concertations avec les locataires...

- Très importantes
- Assez importantes
- Assez faibles
- Très faibles ou pas de difficulté
- Aucuns travaux n'ont été effectués
- Ne se prononce pas

Q41b

Si difficultés très ou assez importantes

Quelles ont été ces difficultés ?

.....
.....

Q42

Comment a été perçue l'implantation d'un bailleur social et des ménages locataires du bailleur par les autres ménages ?

.....
.....

Q43

Comment gérez-vous votre positionnement comme copropriétaire de l'immeuble ?

.....
.....

Q44

Le coût de gestion de ces logements en collectif diffus sont comparés aux autres logements de votre parc :

- Plus élevés
- Moins élevés
- A peu près équivalents
- Ne se prononce pas

Intégration de l'acquisition-amélioration dans la stratégie du bailleur

Cette partie est dédiée à la stratégie globale du bailleur. Autrement dit, elle porte sur l'ensemble de son périmètre et non plus sur les opérations concrètes.

Q45

Comment est prise en compte la question des opérations en AA-A(A)-ADR au sein des documents suivants ?

1. La thématique est quasi-exclusive de ce document
2. Une thématique prioritaire
3. Elle est abordée, mais non prioritaire
4. Elle n'est que peu abordée
5. Elle n'est pas abordée du tout
6. Notre organisme ne dispose pas de ce document

PSP 1 2 3 4 5 6
PMT 1 2 3 4 5 6
CUS 1 2 3 4 5 6
Autre (précisez) 1 2 3 4 5 6

Q46

Vos documents de programmation contiennent-ils des objectifs précis en termes de développement de votre patrimoine avec des opérations en AA ? Plus précisément, contiennent-ils

Plusieurs réponses possibles

- Des objectifs quantitatifs
- Des objectifs qualitatifs
- Pas d'objectifs précis
- Ne se prononce pas

Q46a

Si objectifs quantitatifs ou objectifs qualitatifs

Quels sont ces objectifs et à quel horizon sont-ils fixés ?

.....
.....

Q46b

Si pas d'objectifs précis

Pourquoi votre organisme n'est-il pas doté d'objectifs en matière d'AA ?

.....
.....

Q47

Pour les 3 prochaines années, il est prévu que le développement de votre parc grâce à des opérations en AA soit

- En forte hausse par rapport aux 3 dernières années
- En hausse modérée
- Stables
- En baisse modérée
- En forte baisse par rapport aux dépenses des 3 dernières années
- Ne se prononce pas

Q48

Si en hausse forte ou modérée

Qu'est-ce qui explique cette hausse ?

.....
.....

Q49

Si en baisse modérée ou forte

Qu'est-ce qui explique cette baisse ?

.....
.....

Q50

Quels sont les moyens /outils mobilisés pour acquérir les logements

Merci de citer les deux outils principalement pris en compte mobilisés

- Inscription dans un projet urbain (Action cœur de ville, Petite ville de demain, OPAH-RU...)
- Information des collectivités
- Rétrocession par un établissement public foncier
- Délégation du droit de préemption urbain
- Veille sur les opportunités immobilières
- Aides financières majorées en AA
- Autres (précisez)
- Ne se prononce pas

Q51

Quels sont les éventuels autres moyens /outils mobilisés pour acquérir les logements

Merci de n'en citer au plus que deux.

Ne proposer que les items non choisis à la question précédente

- Inscription dans un projet urbain (Action cœur de ville, Petite ville de demain, OPAH-RU...)
- Information des collectivités
- Rétrocession par un établissement public foncier
- Délégation du droit de préemption urbain
- Veille sur les opportunités immobilières
- Aides financières majorées en AA
- Autres (précisez)
- Ne se prononce pas

Q52a

Quels types de bâtis priorisez-vous ?

- Individuels
- Collectifs en bloc
- Collectif diffus
- D'anciens bureaux
- Autres types de surfaces (hangars...)
- Ne se prononce pas

Q52b

Si Q52, l'item « anciens bureaux » pas coché

Seriez-vous malgré tout intéressé par acquérir d'anciens bureaux ?

- Oui, à condition qu'un certain nombre de contraintes soient levées
- Oui, si l'occasion se présentait
- Non, l'acquisition de bureaux pour les transformer en logement ne fait pas partie de notre stratégie
- Ne se prononce pas

Q52c

Quels freins avez-vous identifié pour l'achat et la transformation d'anciens bureaux en logements sociaux ?

.....
.....

Q53

Quelles zones géographiques particulières avez-vous identifiées pour vos opérations actuelles et futures en AA ?

- Dans les territoires où existent des programmes de revitalisation (« Petites villes de demain », « Action cœur de ville »)
- Autres territoires détendus
- Communes déficitaires au titre de l'article 55 de la loi SRU
- Autres territoires tendus
- Pas de ciblage particulier/selon la pertinence des opportunités
- Ne se prononce pas

Q54

Vos documents de programmation et notamment le PSP contiennent-ils les critères de priorisation géographique et du type de bâtis mentionnés ci-avant pour développer l'offre en AA ou bien s'agit-il d'arbitrages qui n'ont pas été formalisés dans ce document ?

- Oui, le PSP contient bien les critères géographiques et de types de bâtis renseignés
- Non, le PSP ne contient pas de critères de priorisation de l'offre AA
- Non, le PSP contient d'autres critères mais pas ceux-là ? Lesquels ?

Q55a

A votre avis, sur votre territoire d'intervention, le potentiel de logements du parc privé à acquérir en vue de les transformer en logements sociaux

- Est élevé,
- Est relativement limité,
- Est quasiment nul
- Ne se prononce pas

Q55b

Pour quelles raisons ?

.....
.....

Q56

Quelle est la part des logements que vous avez acquis ces 5 dernières années qui provient :

- De particuliers
- D'institutionnels
- D'EPF
- D'entreprise
- De collectivités

Q57a

A votre avis, sur votre territoire d'intervention, le potentiel de bureaux à acquérir en vue de les transformer en logements sociaux

- Est élevé,
- Est relativement limité,
- Est quasiment nul
- Ne se prononce pas

Q57b

Pour quelles raisons ?

.....
.....

Q58

Si vous avez acquis des bureaux ces 5 dernières années en vue de les transformer en logements sociaux, quelle est la part de ceux-ci provenant :

- De particuliers
- D'institutionnels
- D'EPF ou de la FTI d'AL

- D'entreprise
- De collectivité

Q59a

En site occupé, tenez-vous compte des locataires occupants dans la répartition des produits PLAI/PLUS/PLS lors du montage de l'opération ?

- Oui, toujours
- Oui, souvent
- Rarement
- Non, jamais
- Ne se prononce pas

Q59b

En site occupé, tenez-vous compte des locataires occupants dans l'identification individuelle des logements PLAI/PLUS/PLS ?

- Oui, toujours
- Oui, souvent
- Rarement
- Non, jamais
- Ne se prononce pas

Q60

Plus généralement, quels critères dictent votre répartition entre PLAI/PLUS/PLS au moment de la demande d'agrément ?

.....
.....

Modalités de conduite des travaux et difficultés rencontrées

Q61

Comment sont opérés les choix techniques pour les opérations en AA ? Les conduisez-vous :

- 1.Principalement en interne
- 2.En interne avec un appui externe
- 3.Principalement via une compétence externe

Pour la faisabilité des objectifs thermiques à atteindre.....	1	2	3
Pour le choix des travaux à réaliser.....	1	2	3
Pour le choix des matériaux et techniques.....	1	2	3

Q62

Mobilisez-vous des appuis et des conseils pour opérer ces choix ?

Plusieurs réponses possibles

Via des fédérations régionales ou locales de bailleurs, l'USH	Oui	Non
Via des agences ou associations locales, précisez lesquelles	Oui	Non
Autres, précisez	Oui	Non

Q63

Recherchez-vous des compétences particulières au sein de la maîtrise d'œuvre ?

Par exemple présence d'un architecte, d'un thermicien, d'un économiste...

Oui, précisez lesquelles

Non

Ne se prononce pas

Q64

Disposez-vous d'accords-cadres avec des bureaux d'étude pour la maîtrise d'œuvre ?

Oui

Non

Ne se prononce pas

Q65

Rencontrez-vous des difficultés pour trouver des maîtres d'œuvre répondant à vos attendus en termes de compétences ?

Très importantes

Assez importantes

Assez faibles

Très faibles

Ne se prononce pas

Q66a

Considérez-vous que vous disposez en interne et en externe, de suffisamment de compétences, d'appuis et de conseils pour opérer les choix techniques liés aux opérations en AA ? Ces compétences et appuis sont

- Tout à fait suffisants

- Plutôt suffisants

- Plutôt insuffisants

- Tout à fait insuffisants

- Ne se prononce pas

Q66b

Disposez-vous en interne de compétences et/ou postes dédiés spécifiquement à l'AA sur le volet pour la maîtrise d'ouvrage et le suivi des opérations en AA et pourquoi ?

Oui et pourquoi ?

Non et pourquoi ?

Ne se prononce pas

Q66c

Si Q66a = « tout à fait insuffisants » ou « plutôt insuffisants »

Quelles sont les compétences appuis ou conseils qui vous manquent ?

.....
.....

Q66d

Quelles en sont les conséquences sur les opérations en AA que vous mettez en œuvre ?

Si Q66a = « tout à fait insuffisants » ou « plutôt insuffisants »

Plusieurs réponses possibles

- Ces travaux sont retardés
- Ces travaux sont annulés
- Les travaux mis en œuvre sont moindres que ceux programmés
- Les choix techniques ont été modifiés
- Le budget est plus important que celui programmé
- Autres, précisez.....

Q67

Lors des deux dernières années, rencontrez-vous des difficultés pour trouver des entreprises compétentes mettant en œuvre les travaux ?

- Identique à celles rencontrées pour une réhabilitation classique
- Plus importante que pour une réhabilitation classique
- Moins importante que pour une réhabilitation classique
- N'a pas mené de travaux dans les deux dernières années
- Ne se prononce pas

Q68

Si « plus importante que » ou « identique à celles rencontrées pour lors d'une réhabilitation »

Quels sont les corps de métiers concernés et qu'est-ce qui explique ces difficultés ?

.....
.....

Q69

Ces difficultés de recrutement ont-elles eu des impacts sur les opérations ? Plus précisément, ont-elles conduit à

- | | | |
|------------------------------------------------------------|-----|-----|
| - Des retards dans la conduite des travaux..... | Oui | Non |
| - Des changements dans la nature des travaux conduits..... | Oui | Non |
| - Autres, précisez..... | Oui | Non |

Modalités de financement des opérations en AA

Q70

Parmi les financements ou dispositifs fiscaux suivants, hors plan de relance, quels sont ceux dont l'effet levier est le plus important sur la programmation des opérations d'acquisition-amélioration ?

Deux réponses possibles maximum

- Les prêts conventionnés
- Les aides à la pierre Etat/FNAP
- Les subventions régionales
- Les subventions départementales
- Les subventions locales (communes, EPCI)
- Les prêts d'Action Logement
- L'exonération de la TFPB
- Le taux de TVA réduit
- Autre, précisez

Q71

L'application d'un taux de TVA à 5,5% pour les opérations d'AA financées en PLUS (contre 10% pour les logements PLUS en neuf) a-t-il conduit à équilibrer des opérations qui sans ce dispositif additionnel, ne l'auraient pas été ?

Oui

Non

Ne se prononce pas

Q72

Considérez-vous bien connaître les modalités d'aides de financement du FNAP pour les opérations d'AA ?

- Oui

- Non

- Ne se prononce pas

Q73a

Avez-vous rencontré des difficultés particulières pour l'obtention des financements ?

Plus précisément, les points suivants vous ont-ils posé des difficultés pour au moins un financement ?

1. Très importantes
2. Assez importantes
3. Peu importantes
4. Très peu importantes ou pas de difficultés
5. Sans opinion
6. Non concerné

Informations sur l'existence du financement et les conditions d'obtention

Lourdeur administrative, difficultés de montages de dossiers

Difficultés pour obtenir les garanties des prêts

Délais de la procédure, délais pour le déblocage des fonds

Q73abis

Si vous rencontrez d'autres difficultés, précisez lesquelles :

.....

.....

Q73b

Selon les réponses apportées à Q73a

Quel est ou quels sont les financements concernés par ces difficultés ?

Plusieurs réponses possibles

- Les prêts conventionnés
- Les aides à la pierre Etat/FNAP

- Les subventions régionales
- Les subventions départementales
- Les subventions locales (communes, EPCI)
- L'exonération de la TFPB
- Le taux de TVA réduit

Q73c

Selon les réponses apportées à Q73a

Quelles sont les conséquences de ces difficultés

Plusieurs réponses possibles

- Vous abandonnez volontairement le projet
- Le projet est remporté par un concurrent
- Vous menez un programme moins ambitieux que prévu
- Vous retardez votre programme
- Vous mobilisez plus de fonds propres
- Vous répercutez en partie ces difficultés sur les locataires (par ex, plus grande part de PLS ou PLUS au détriment des PLAI)
- Vous passez un temps important à des recours, des montages de dossiers
- Autres, précisez.....

Q74

La structure de l'offre de financements permet-elle de répondre aux besoins pour le financement des opérations en AA ?

- Tout à fait
- Dans une grande partie
- Dans une faible partie
- Peu ou pas du tout
- Ne se prononce pas

Q75

Quelles évolutions des financements existants ou quels autres dispositifs permettraient de mieux répondre à vos besoins ?

.....

.....

Q76

Quel sera le principal impact du plan de relance et des aides complémentaires exceptionnelles d'Action Logement sur votre dynamique de développement de l'offre en AA ?

Plusieurs réponses possibles

- Il permettra une accélération de la mise en œuvre des opérations en phase d'élaboration
- Il permettra de mettre en œuvre des opérations envisagées, mais finalement rejetées car non financées ou jugées non viables économiquement
- Il permettra de structurer différemment le plan de financement d'opérations déjà programmées
- Il n'aura aucun impact majeur
- Autres, précisez

La gestion locative des logements acquis en AA ou A(A)

Q77

Etes-vous confrontés à davantage de vacance dans votre patrimoine en AA en comparaison des logements neufs :

- Oui, nous observons plus de vacance des logements dans les opérations issues d'acquisition-amélioration
- Non, nous observons moins de vacance des logements dans les opérations issues d'acquisition-amélioration
- Non, la vacance de ces logements est similaire à celle des autres logements de notre parc
- Ne se prononce pas

Q78

Après la livraison, la gestion du parc en AA en terme d'entretien, de prévision de travaux de rénovation est :

- Identique à celle du neuf
- Plus complexe
- Plus simple
- Ne se prononce pas

Q78b

Si elle est plus complexe, indiquez pour quelles raisons :

.....
.....

Q79

Votre organisme dispose-t-il de compétences ou de postes consacrés au moins en partie à la concertation avec les locataires dans les logements déjà occupés (arrivée d'un nouveau propriétaire et le cas échéant la concertation sur les travaux) ?

- Oui,
- Non
- Ne se prononce pas

Q79b

Si Oui, précisez la ou les compétences

.....
.....

[→ Le cas spécifique des logements en collectif diffus](#)

Q80

Le coût de gestion des logements en collectif diffus comparé aux autres logements de votre parc sont :

- Plus élevés
- Moins élevés
- A peu près équivalents
- Ne se prononce pas

Q81a

Dans les logements en collectif diffus, prêtez-vous davantage attention au profil des ménages auxquels vous attribuez le logement ?

- Oui
- Non
- Ne se prononce pas

Q81b

Si oui, préciser :

.....
.....

Relations aux locataires – le conventionnement des logements déjà existant et occupés

Q82a

D'une manière générale, au-delà des formalités légales, avez-vous recours à des modalités de communication supplémentaires pour informer les locataires du changement de propriétaire ?

- Oui
- Non
- Ne se prononce pas

Q82b

Si Oui, lesquelles

Plusieurs réponses possibles

- Distribution de plaquettes d'information
- Réunions d'information
- Contacts et échanges avec chaque locataire via la gestion locative
- Autres, précisez.....
- Ne se prononce pas

Q83a

Mobilisez-vous une maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS) lors de l'acquisition du bien ?

- Systématiquement
- Le plus souvent
- Rarement
- Très rarement ou jamais
- Ne se prononce pas

Q83b

Si Q83a= « le plus souvent » ou « rarement »

Dans quels cas mobilisez-vous une MOUS ?

Plusieurs réponses possibles

- Lorsque les ménages sont pressentis précaires
- Lorsque des travaux sont prévus
- Autres, précisez.....
- Ne se prononce pas

Q83c

Pour tous les bailleurs mobilisant une MOUS, même rarement

Est-elle mise en œuvre

Une seule réponse possible

- En interne, pas vos services
- En externe par des prestataires
- Cela dépend
- Ne se prononce pas

Q83d

Pour tous les bailleurs mobilisant une MOUS, même rarement

Avec le recul, quel est l'impact d'une intervention de MOUS ? Il est

- Significatif
- Assez limité
- Sans impact notable
- Ne se prononce pas

Q84

Pour les opérations en site occupés, au moment de l'acquisition, en moyenne, quelle est la part des ménages locataires ?

- au-dessous des plafonds de ressource du logement
- au-dessus des plafonds de ressources du logement, mais en dessous des plafonds maximums du parc social (ne s'applique logiquement pas aux logements PLS mais seulement aux logements PLAI et PLUS)
- au-dessus des plafonds de ressource maximums du parc social

Q85

Pour les opérations en site occupé, quelle est la part des ménages locataires, sous les plafonds de ressources du logement dans lequel ils vivaient, qui quittent la résidence du fait de l'arrivée du bailleur social comme nouveau propriétaire ?

- 0%-5%
- 5%-25%
- 25%-50%
- 50%-75%
- 75%-95%
- 95%-100%

Q86

Parmi les ménages locataires sous plafond de ressources et qui décident de rester dans leur logement, quelle est la part des ménages qui voit leur loyer diminuer ?

- 0%-5%
- 5%-25%
- 25%-50%
- 50%-75%
- 75%-95%
- 95%-100%

Q87

Pour les opérations en site occupés, quelle est la part des ménages locataires, au-delà des plafonds de ressources du logement, qui quittent la résidence du fait de l'arrivée du bailleur social comme nouveau propriétaire ?

- 0%-5%
- 5%-25%
- 25%-50%
- 50%-75%
- 75%-95%
- 95%-100%

Q88

Parmi les ménages locataires au-delà des plafonds de ressources qui décident de rester dans leur logement, quelle est la part (en %) qui signe un nouveau bail « social »

.....
.....

Q89

Pour les locataires qui sont au-dessus des plafonds de ressources du logement (PLUS ou PLAI), mais qui sont éligibles à un PLS, leur proposez-vous une solution de relogement en PLS ?

- Non, mon parc ne contient pas suffisamment de PLS disponibles pour ce faire
- Non, cela ne fait partie de notre stratégie même si notre parc PLS pourrait répondre à ces propositions de relogement
- Oui, mais les gens préfèrent rester dans leur logement
- Oui, mais les gens préfèrent quitter le logement
- Oui, et cela fonctionne
- Ne se prononce pas

Q90a

La non-application du SLS aux locataires en place qui refusent de signer un nouveau bail "social", prévue par la loi ELAN, a-t-elle ralenti le renouvellement des ménages dans les opérations d'AA ?

.....
.....

Q90b

La non-application du SLS aux locataires en place qui refusent de signer un bail social prévu par la loi ELAN, a-t-elle eu un impact sur la part des ménages qui acceptent de signer un nouveau bail social ?

.....
.....

Relations aux locataires – les travaux lors d'AA

Q91

D'une manière générale, quelles modalités de communication et d'information aux locataires mobilisez-vous en amont des travaux ?

Plusieurs réponses possibles

- Distribution de plaquettes d'information
- Réunions d'information
- Mise en place de logements témoins
- Contacts et échanges avec chaque locataire via la gestion locative, les travailleurs sociaux...
- Mous
- Autres, précisez.....
- Ne se prononce pas

Q92

Dans quels cas mobilisez-vous spécifiquement une MOUS lors des travaux ?

Plusieurs réponses possibles

- Lorsque les travaux nécessitent de vider le logement
- Lorsque les travaux peuvent engendrer des nuisances importantes
- Lorsque certaines des entreprises mettant en œuvre les travaux l'intègrent à leurs prestations
- Autres, précisez.....
- Ne se prononce pas

Q93

Pour les bailleurs ayant conduit des opérations sur du patrimoine occupé. Dans quel cas avez-vous mené des opérations en logements vides plutôt qu'en sites occupés ?

Plusieurs réponses possibles

- En présence d'amiante
- Lors de restructuration lourde des logements
- Lorsque les locataires sont âgés, précaires, fragiles quant aux nuisances provoquées par les travaux
- Les travaux ont toujours lieu en site occupé
- Autres, précisez.....
- Ne se prononce pas

Q94

Quelles modalités de relogement utilisez-vous pour les opérations en logement vide ?

1. Systématiquement, pour toutes les opérations concernées
2. Cela dépend des opérations
3. Jamais

- | | | | |
|------------------------------------------------------------------|---|---|---|
| - Mobilisation de logements tiroirs | 1 | 2 | 3 |
| - Logements laissés vacants après le départ des locataires | 1 | 2 | 3 |
| - Relogement pérenne des locataires | 1 | 2 | 3 |
| - Autres, précisez..... | 1 | 2 | 3 |

Q95

Disposez-vous de compétences internes dédiées et spécifiques pour la maîtrise d'ouvrage et le suivi des opérations en AA ? Et pourquoi ?

.....

.....

L'opinion des nouveaux locataires

Q96a

D'après vous, les ménages qui se sont vus attribuer un logement dans un logement issu d'une opération AA, A(A) ou toute opération de modification du parc (individuel ou collectif en bloc) sont

- Globalement plus satisfaits que les emménagés dans les programmes neufs
- Globalement moins satisfaits que les emménagés dans les programmes neufs
- Ne se prononce pas

Q96b

Pourquoi ?

.....

.....

Q97a

Dans le cadre des opérations d'AA en logements diffus, est-ce que la mixité sociale générée est un facteur de satisfaction pour les locataires ?

- Complètement
- Moyennement
- Pas du tout
- Ne se prononce pas

Q97b

Pourquoi ?

.....

.....

Pour terminer

Q98

Pouvez-vous indiquer quels sont

Les principaux freins et difficultés à la mise en œuvre d'opérations en AA

.....
.....
.....
.....

Les principaux effets déclencheurs à la mise en œuvre d'opérations en AA

.....
.....
.....

Q99

Quelles sont les évolutions (législatives ou réglementaires, dispositifs de soutien...) qui pourraient avoir un impact sur ces projets ?

.....
.....

Q100

IMPORTANT : Avez-vous des remarques à formuler pour nous permettre d'améliorer ce questionnaire :

Exemples :

- des remarques et suggestions sur son format, son séquençement...
- des remarques et suggestions sur la formulation des questions, les modalités de réponse...
- des remarques et suggestions quant aux thématiques abordées (processus de décision, financements, difficultés, moyens mis en œuvre...) : en manque-t-il, sont-elles suffisamment abordées, y-a-t-il des questions qui vous semblent manquer...
- nous laisser un numéro de téléphone pour potentiellement vous contacter et en discuter de vive voix

.....
.....
.....
.....