



Une nouvelle
— PRODUCTION
de logements
sociaux



SOMMAIRE

PARTIE 1 - ENJEUX :

POURQUOI FAIRE DU LOGEMENT SOCIAL ?	7
1. Répondre aux besoins de ses habitants	9
2. Favoriser la mixité sociale et permettre le vivre ensemble	10
3. Rendre son territoire attractif	14
4. Contribuer au développement économique et soutenir l'emploi	14
5. Promouvoir des logements de qualité, vertueux et intégrés dans la ville	15

PARTIE 2 - LES CIBLES ET LES ACTEURS :

QU'EST-CE QUE LE LOGEMENT SOCIAL ? A QUI S'ADRESSE-T-IL ? AVEC QUI SE CONSTRUIT-IL ?	17
---	-----------

1. Qu'est-ce que le logement social ?	19
1.1. Les caractéristiques du logement social	19
1.1.1. Le logement social, c'est avant tout un logement comme un autre	19
1.1.2. Le logement social, c'est aussi des logements à vocation spécifique	19
1.2. Les conditions pour y accéder	20
1.2.1. Les loyers	20
1.2.2. Les ressources des locataires	21
1.2.3. Le conventionnement	21
2. Des réponses adaptées aux multiples profils de ménages et aux besoins spécifiques	22
3. Connaître les acteurs et les mobiliser	25
3.1. La commune et ses élus au cœur de la politique du logement social	25
3.2. Les autres collectivités locales	26
3.2.1. L'intercommunalité, un rôle d'accompagnement des communes et de garant de l'équilibre territorial	26
3.2.2. Le département, chef de file de l'action sociale	27
3.2.3. La région Provence Alpes Côte-d'Azur	27
3.3. L'État	28
3.4. Les partenaires financiers	28
3.4.1. Action Logement	28
3.4.2. La Caisse des Dépôts et Consignations [CDC]	29
3.4.3. La Caisse de Garantie du Logement Locatif Social [CGLLS]	29
3.4.4. Le Fond National des Aides à la Pierre [FNAP]	29
3.4.5. L'établissement public foncier [EPF] Provence Alpes Côte-d'Azur [PACA]	30
3.4.6. L'Agence nationale de l'habitat [Anah]	30
3.4.7. L'Agence Nationale de Rénovation Urbaine [ANRU]	30

3.5. Les opérateurs du logement social	30
3.5.1. Les bailleurs sociaux	30
3.5.2. Les promoteurs immobiliers	31
3.5.3. Les bailleurs privés	31
3.6. Le tissu associatif	31
3.6.1. Le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE)	31
3.6.2. Les associations et sociétés œuvrant pour l'insertion par le logement	32
3.6.3. L'association Handitoit	32
3.6.4. Les autres acteurs de l'habitat	32

PARTIE 3 - STRATÉGIE :

QUELLE STRATÉGIE METTRE EN PLACE POUR FAVORISER LE LOGEMENT SOCIAL ? **33**

1. Définir une stratégie d'aménagement	35
1.1. Estimer les besoins en logements à partir d'un diagnostic territorial	35
1.2. Maîtriser les documents de planification et de programmation supra-communaux pour territorialiser la production de logements	36
1.2.1. Le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT), un document central de développement territorial du bassin de vie	36
1.2.2. Le Plan Départemental de l'Habitat (PDH), un outil d'impulsion des politiques de l'habitat	36
1.2.3. Le Programme Local de l'Habitat, un cadre stratégique de programmation de la politique de l'habitat	37
1.3. Définir le projet d'aménagement du territoire et mettre en place des outils incitatifs de mixité sociale	37
2. Bâtir une stratégie immobilière et foncière	39
2.1. Connaître et observer le foncier	39
2.2. Identifier et évaluer le foncier	39
2.3. Maîtriser le foncier pour maîtriser son projet : Les outils de l'action foncière	39
2.4. Mettre à disposition le foncier	42
2.4.1. Céder le foncier à un prix minoré	42
2.4.2. Dissocier le foncier de l'immobilier	42
3. Mettre en place une stratégie financière	44
3.1. Impulser une dynamique de soutien aux opérateurs de production de logements sociaux	44
3.2. Optimiser les dépenses déductibles pour les communes soumises à obligation SRU	45
4. Adopter une stratégie de communication pour faire adhérer la population aux projets de logements sociaux	47

PARTIE 4 - LES MOYENS : **QUELS OUTILS POUR DÉVELOPPER** **DU LOGEMENT SOCIAL ?** 49

1. La mobilisation du parc privé existant 51

1.1. La mobilisation des bailleurs privés 51

1.1.1. Le conventionnement 51

1.1.2. L'intermédiation locative 52

1.1.3. Les aides de l'Anah 53

1.2. La mobilisation des bailleurs sociaux, et d'autres acteurs publics, dans le parc privé 53

1.2.1. L'acquisition directe et l'acquisition amélioration par les bailleurs sociaux 53

1.2.2. L'intervention d'acteurs publics pour soutenir la rénovation du parc privé 54

1.3. La mobilisation du patrimoine communal 54

1.3.1. La mobilisation des logements communaux 54

1.3.2. La mobilisation d'autres biens communaux ou non 55

2. La production neuve 56

2.1. Le choix du bailleur social 56

2.2. La garantie des emprunts, un maillon essentiel pour la production de logements sociaux 56

2.3. Les modes de production neuve de logements sociaux 57

2.4. Les montages juridiques possibles d'une opération de logement social 58

2.4.1. La maîtrise d'ouvrage directe 58

2.4.2. La vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) 58

2.4.3. La VEFA inversée 58

2.4.4. Les autres montages 58

2.5. Définition et montage opérationnel d'un programme de logement social 59

2.5.1. Le déroulement d'une opération 59

2.5.2. L'équilibre d'une opération 61

2.6. Les produits de financement du logement social 62

2.7. Entretenir et rénover son parc de logements en continu 65

ANNEXE 1 : LES ORGANISMES DU LOGEMENT SOCIAL 67

LES COLLECTIVITÉS LOCALES 68

LES PARTENAIRES FINANCIERS 70

ANNEXE 2 : GLOSSAIRE 71



La nécessité de proposer au sein d'une commune des logements diversifiés et adaptés aux habitants et à leurs parcours de vie, la nécessité de faciliter leurs déplacements, l'accès aux commerces et services se conjuguent avec une consommation sobre et vertueuse des sols, pour répondre au défi de la préservation des espaces naturels et agricoles. L'habitat social constitue pleinement une réponse pour atteindre ces objectifs. Ses acteurs, en premier lieu les communes, doivent ainsi orienter leur production de logements en utilisant tous les outils à leur disposition pour offrir à chacun un logement vertueux et adapté à leurs besoins.

1 Répondre aux besoins de ses habitants

Premier poste de dépense des Français, le logement est au cœur des préoccupations de nos concitoyens. Des besoins et des attentes fortes s'expriment, sur nos territoires, pour prendre en compte les évolutions familiales et démographiques, liées aux nouveaux modes de vie, à la mobilité géographique ou professionnelle et aux déplacements, à la conscience accrue de protection de notre environnement et aux évolutions du tissu économique.

Pesant davantage sur le budget des ménages, le logement est difficile d'accès pour certains d'entre eux qui peinent à trouver un logement adapté à leurs ressources financières, dans nos territoires.

Une précarité sociale marquée induisant de forts besoins en logements, notamment sociaux

La région Provence-Alpes-Côte d'Azur (PACA), avec un taux de chômage de 9,3 % au quatrième trimestre 2019¹ est la 3^{ème} région la plus touchée derrière les Hauts-de-France et l'Occitanie.

Le logement social ne répond pas seulement aux attentes des ménages les plus défavorisés. 70 % des ménages sont financièrement éligibles au logement locatif social (soit 1,6 million de ménages en PACA) et 17,2 %² vivent sous le seuil de pauvreté (soit environ 865 000 personnes).

Pour répondre aux besoins, il faudrait produire entre 29 000 et 35 000³ résidences principales par an d'ici 2030, dans notre région.



Les Jardins de Miolane - Var Habitat / Saint-Cyr-sur-Mer



Sea Side - UNICIL / Villeneuve Loubet

Dans le même temps, la tension sur la demande en logement social apparaît forte à l'échelle régionale. En moyenne, 13 % des demandes ont été satisfaites en 2019. Dans notre région, il faut patienter en moyenne 19 mois pour obtenir un logement social (contre 14 mois à l'échelle nationale). Ce délai d'attente est de 23 mois dans le Var et les Alpes-Maritimes.

En outre, le parc locatif social en région PACA ne représente que 13,6 % du parc des résidences principales.

Le constat est sans appel : l'offre locative sociale est insuffisante, et ce, d'autant plus que le besoin du marché locatif évolue nécessairement pour prendre en compte les évolutions sociétales (décohabitations...) mais aussi les projets de renouvellement urbain qui nécessitent de reconstituer l'offre de logement social.

De plus, la rotation au sein du parc locatif social demeure difficile : peu de ménages font le choix de quitter leurs logements [...] Cela ne favorise pas le développement des parcours résidentiels et peut entraîner le maintien de ménages dans des logements inadaptes.

Des efforts de production à poursuivre

Dans notre région, environ 10 000 logements sociaux par an ont été financés ces cinq dernières années.

1. Source INSEE, taux de chômage au sens du BIT

2. Source Insee, 2016

3. Cf. Analyse INSEE PACA n°72 de juillet 2019.

Si depuis quelques années, des efforts considérables ont été réalisés pour accroître la production de logement locatif social, le besoin en logements à loyers abordables reste important.

Produire du logement, c'est bien ... mais l'adapter au profil socio-économique de la population, c'est mieux.

En région PACA, environ 41 % des demandeurs d'un logement social sont employés en CDI ou fonctionnaires. Le logement social concerne aussi les étudiants, jeunes actifs, les personnes seules avec enfants à charge, chômeurs et retraités.

Il permet de solvabiliser les ménages, par l'ouverture du droit à l'aide personnalisée au logement (APL), d'accroître leur pouvoir d'achat, en offrant des logements à des loyers abordables, et de les sécuriser, en étant à l'abri de hausses de loyer abusives et de reprises de logement.

Il faut donc réaliser davantage de logements locatifs sociaux (LLS) :

- pour augmenter l'offre existante,

- pour lutter contre le phénomène de report de la demande insatisfaite sur un parc privé ancien, souffrant parfois de problématiques d'indignité ou d'indécence, et de précarité énergétique et jouant un rôle de parc social de fait compte-tenu de l'insuffisance de logements sociaux,
- pour offrir des logements correspondant aux ressources financières des ménages.

Car leur réalisation s'inscrit avant tout comme une réponse à des besoins locaux. Construire des logements sociaux, c'est offrir un bien indispensable aux habitants de nos communes, désireux de vivre durablement dans un logement répondant à leurs capacités financières.

C'est aussi une réponse à des situations d'urgence qui ne peuvent être résolues par le recours à l'hébergement. Le parc locatif social permet la réinsertion par le logement de publics connaissant des situations variées et parfois précaires. Il assure ainsi une cohérence avec d'autres politiques publiques comme par exemple la lutte contre les violences conjugales...

2 Favoriser la mixité sociale et permettre le vivre ensemble

Mixité sociale, cohésion sociale, vivre ensemble

Le développement équilibré d'une commune passe par la mixité de ses populations. Il ne s'agit plus de regrouper des populations défavorisées au sein d'un même quartier, en frange de la ville, loin des services et des transports, dans des ensembles trop grands. Il ne s'agit pas non plus de regrouper au sein d'une même commune ou d'un même quartier des personnes selon

leur âge ou leurs revenus. Le vivre ensemble et la cohésion sociale en souffriraient.

S'il a certes pour ambition de loger les plus modestes et d'assurer un rôle de solidarité par des loyers abordables, le logement social favorise avant tout la mixité sociale :

- par les financements apportés par l'ensemble des partenaires ;
- par la recherche d'un équilibre du peuplement, pour faire cohabiter dans un même environnement des profils de ménages de catégories socioprofessionnelles, de niveaux de vie, d'âge, de culture, de parcours de vie différents ;
- par la gestion locative à long terme des résidences, assurée par le bailleur social.

Pour réussir cette mixité, le logement social sera présent ou se développera sur des territoires où il est peu développé. À l'inverse, dans les territoires à forte proportion de logements sociaux, la mixité sociale nécessitera de construire d'autres formes de logements [intermédiaire, privé].

Mixité d'habitat ou comment favoriser le parcours résidentiel ?

Une commune doit aussi assurer une diversification de son habitat et proposer une mixité des logements.



Terra Gaia - Var Habitat / Fréjus

En matière de logement, nos concitoyens empruntent différentes étapes, fonction de leur âge, de leurs revenus, de leur composition familiale mais aussi de leurs attentes... Tout cela ne cesse d'évoluer au cours de leur vie.

Dans une vie, le statut d'occupation change pour un certain nombre d'entre eux : de locataires du parc locatif social, ils peuvent devenir locataires du parc privé ou/et propriétaires, pour revenir au statut de locataires du parc privé ou social.

Pour diversifier l'habitat et assurer un développement communal harmonieux, outre le locatif libre et l'accès à la propriété, il faut donc favoriser le logement locatif abordable et le répartir sur tout le territoire, de manière équilibrée et adaptée aux besoins mais aussi proposer des tailles de logements adaptées aux différentes catégories de populations, présentes ou qui souhaitent s'installer sur le territoire.

Cette recherche de mixité d'habitat permet ainsi de créer les conditions nécessaires pour construire un parcours résidentiel varié.

Mixité fonctionnelle

Les nouveaux modes de vies impliquent des attentes fortes en matière de localisation des logements. La proximité des commerces et des services, de l'offre de soins, l'accès aux transports en commun permet de faire vivre sa collectivité et d'assurer un confort de vie pour ses concitoyens.

Face aux enjeux d'un développement durable de nos territoires, l'offre de logements doit faciliter les déplacements des citoyens en favorisant la proximité domicile/travail, les déplacements doux et se développer à proximité de l'offre en transports en commun, des équipements et des services.

Le logement social prend en compte ces préoccupations, se développe désormais au plus près des centralités et peut s'inscrire dans des projets mixant diversification de l'habitat et diversification fonctionnelle en couplant ses fonctions avec une offre de soins, une offre commerciale, une offre de services...



Les Bastides Neuves - Grand Delta Habitat / Maubec

Assurer une mixité sociale, une obligation réglementaire pour certaines communes

Un principe : Mieux répartir la production de logements locatifs sociaux sur le territoire pour assurer de la mixité sociale

Avec la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (dite « loi SRU »), le législateur a souhaité renforcer la construction de LLS et mieux l'équilibrer territorialement en instaurant pour certaines communes une obligation d'avoir au minimum 20 % ou 25 % de LLS parmi l'ensemble des résidences principales d'ici 2025.

Pour quelles communes ?

Les communes concernées par cette obligation sont celles ayant une population au moins égale à 3 500 habitants et comprises dans une agglomération ou un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) à fiscalité propre de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants.

Certaines communes peuvent être exemptées de remplir cette obligation :

- en raison d'une insuffisance de desserte en transports en commun pour les communes situées hors d'une agglomération de plus de 30 000 habitants,
- lorsque la tension locative est considérée comme faible pour celles situées dans une agglomération de plus de 30 000 habitants,
- car la majeure partie de leur territoire urbanisé est inconstructible en raison de servitudes liées au bruit ou aux risques.

Dans ce cas, un décret, pris en début de chaque période triennale, fixe, pour une durée de trois ans, la liste des communes exemptées.

Quelles conséquences pour une commune en déficit en logements locatifs sociaux ?

→ Un préalable, l'inventaire des logements locatifs sociaux

Chaque année, pour assurer le suivi du parc locatif social, un inventaire des LLS est réalisé par l'État sur les communes concernées par le dispositif SRU.

Les logements retenus sont :

- les logements familiaux acquis, construits ou améliorés par les organismes HLM et conventionnés à l'APL,
- les logements acquis ou améliorés par les communes et conventionnés à l'APL,
- les logements, appartenant à un bailleur privé et offerts à la location des publics modestes par conventionnement Anah social ou très social,
- les logements ou les lits des logements-foyers conventionnés à l'APL pour accueillir des populations telles que les personnes âgées, les

personnes handicapées ou des publics fragilisés ainsi que les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et des centres d'accueil pour demandeurs d'asile (CADA). Si ces structures ne sont pas constituées de logements autonomes, un nombre d'équivalent-logement sera retenu. Ce nombre est obtenu en retenant la partie entière issue du calcul effectué à raison d'un logement pour trois lits de logements-foyers, ou trois places de CHRS ou de CADA,

- Les terrains locatifs familiaux en état de service destinés à l'installation prolongée de résidences mobiles dont la réalisation est prévue au schéma départemental des gens du voyage et qui sont aménagés et implantés conformément au code de l'urbanisme,
- Les logements du parc privé faisant l'objet d'un dispositif d'intermédiation locative loués à un organisme d'intermédiation locative agréé en vue de leur sous-location à des publics prioritaires, sous réserve que le loyer pratiqué au m² soit inférieur à un plafond de loyer.
- Les logements, financés par le produit PSLA et occupés par les titulaires de contrats de location-accession, à compter de la signature du contrat de location-accession et pendant les 5 années suivant la levée d'option ;



Les Restanques de Sausset - Erilia / Sausset-les-Pins

- Les logements faisant l'objet d'un bail réel solidaire. Les LLS vendus à leurs locataires restent comptabilisés pendant une période de 10 ans à compter de leur vente. De même, les logements, dont la convention APL venue à échéance n'a pas été renouvelée, sont pris en compte pendant 5 ans après dénonciation de cette convention.

Le nombre de LLS retenus à l'inventaire permet de mesurer le taux de LLS sur la commune. Les communes, en dessous du seuil de 20 ou 25 % de LLS, sont dites « déficitaires » et sont soumises alors :

→ à un **prélèvement annuel sur leurs ressources fiscales** :

Ce prélèvement est proportionnel au potentiel fiscal communal et au nombre de logements manquants pour atteindre l'objectif légal.

Pour autant, les dépenses⁴ investies par les communes en faveur de la création de LLS peuvent être déduites du prélèvement annuel.

Certaines communes sont exonérées du prélèvement du fait qu'elles bénéficient de la dotation de solidarité urbaine et de cohésion sociale (DSU) et qu'elles disposent de plus de 20 % de LLS. De même, à compter du 1^{er} janvier 2015, toute commune soumise pour la première fois au dispositif SRU est exonérée de prélèvement pendant les trois premières années, afin de lui permettre de s'organiser et faire face à ses nouvelles obligations.

Le produit du prélèvement sert au financement de LLS. Le bénéficiaire du prélèvement est (par ordre de priorité) :

- l'EPCI lorsqu'il est délégataire des aides à la pierre ;
- l'Établissement public foncier (EPF) ;
- le Fonds national des aides à la pierre (FNAP).

→ à des **obligations de rattrapage par période de 3 ans** :

Les communes déficitaires, qu'elles soient prélevées ou non, sont soumises à des obligations triennales de production de LLS, afin de leur permettre de rattraper leur retard au regard de l'objectif légal. Ces obligations sont fonction du nombre de LLS manquants sur la commune et se déclinent en :

- un objectif quantitatif (nombre minimal de LLS à financer ou à mettre en service sur la période) ;
- un objectif qualitatif tenant à la mixité des financements des logements délivrés sur la période (un minimum de 30 % de logements très sociaux -dits PLAI- et a contrario, un maximum de 30 % [ou 20 % dans certains cas] de logements sociaux -dits PLS).

À l'issue de chaque période triennale, le préfet vérifie le respect de ces objectifs et établit un bilan. En cas de non-respect des objectifs triennaux fixés et selon la situation de la commune, les efforts fournis et les contraintes locales, le préfet, à l'issue d'une procédure contradictoire, après réunion d'une commission départementale et avis du comité régional de l'habitat

4. Pour en connaître la liste, voir PARTIE 3 - STRATEGIE

et de l'hébergement (CRHH) et de la commission nationale SRU, a la possibilité de prendre un arrêté de carence à l'encontre de la commune.

L'état de carence d'une commune entraîne plusieurs conséquences :

- L'arrêté de carence peut fixer une majoration du prélèvement SRU. Pris pour une durée maximale de trois ans, le prélèvement majoré peut être égal à cinq fois le montant du prélèvement SRU.
- L'arrêté de carence emporte pour le préfet de département :
 - la reprise automatique de l'exercice du droit de préemption urbain pour la réalisation de LLS ;
 - le transfert automatique des droits à réservation communaux ;
 - la possibilité de reprendre la compétence de délivrance des autorisations d'urbanisme, sur tout ou partie du territoire communal, en substitution du maire ;
 - la reprise automatique de la gestion du contingent communal pour loger les ménages prioritaires.
- Le préfet a en outre la possibilité de conclure :
 - une convention avec un bailleur social pour la réalisation d'une opération de logement social ;
 - une convention avec un organisme agréé pour la mise en place d'un dispositif d'intermédiation locative dans le parc privé.

Ces conventions intègrent une contribution financière obligatoire des communes.

Enfin, pendant la durée d'application de la carence, toute opération de construction d'immeubles collectifs de plus de 12 logements ou de plus de 800 m² de surface de plancher réalisée sur la commune carencée doit prévoir une part minimale de 30 % de logements PLUS-PLAI.

Les conséquences liées à la carence nécessitent un partenariat constructif entre l'État et les communes concernées, l'État s'inscrivant dans une démarche d'accompagnement de ces communes et, plus largement, des communes déficitaires pour les inciter à produire une offre locative sociale répondant aux besoins de la population.

En savoir plus :

<https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/sru/>

BON À SAVOIR

Les logements livrés ainsi que, par anticipation, les logements financés mais non encore livrés sont pris en compte dans le calcul de l'atteinte des objectifs triennaux, ce afin de tenir compte de la durée de réalisation, parfois longues, des opérations de LLS et d'encourager les communes dans leurs efforts de production de logement locatif social.

BON À SAVOIR

Le produit de la majoration du prélèvement SRU est versé au FNAP pour financer les logements en PLAI adapté et l'intermédiation locative.



L'Eden - Habitat Marseille Provence / Marseille

FOCUS SUR

LES CONTRATS DE MIXITÉ SOCIALE (CMS)

Le CMS est un outil partenarial sous forme de contrat, passé entre le préfet de département et la commune, en état de carence, destiné à mobiliser les acteurs du logement et l'ensemble des outils juridiques, financiers et opérationnels disponibles pour s'assurer du respect des engagements pris par les communes pour se mettre dans la perspective d'atteindre les obligations légales de production de LLS au titre de la loi SRU.

Dans ce cadre, et au regard des objectifs SRU, la commune s'engage à favoriser la production de LLS et à mettre en œuvre tous les outils disponibles pour ce faire (stratégie foncière, outils de planification, mobilisation du parc privé, politique d'impulsion financière, etc.) et l'État s'engage à accompagner la production du logement social sur le territoire en priorisant ses interventions. Ce contrat donne lieu à une programmation de LLS étalée dans le temps pour que la commune rattrape son retard.

L'EPCI, compétent en matière d'habitat, peut être signataire de ce contrat.

La mise en œuvre de ces CMS est un élément parmi d'autres pris en compte dans le cadre des bilans réalisés à l'issue de chaque période triennale.

3 Rendre son territoire attractif

Le logement social constitue pour les communes une opportunité économique et sociale pour rendre attractif leur territoire et favoriser la cohésion sociale en :

- permettant, pour les plus petits villages, de maintenir leur population sur place et leurs commerces, leurs entreprises, leurs services publics ;
- assurant l'accueil de nouvelles populations, la mixité sociale et fonctionnelle et le lien intergénérationnel ;
- favorisant la revitalisation des centres anciens et l'exploitation des potentiels en centre bourgs ;
- réhabilitant leur parc de logements, parfois ancien, frappé par la précarité énergétique, par des problématiques d'indignité, de vacance pour les remettre sur le marché locatif ;
- permettant, pour les villes, de requalifier leurs quartiers ;
- conservant et valorisant le patrimoine historique et architectural local.

Ainsi, développer du logement locatif social participe de l'attractivité résidentielle de la commune qui va pouvoir accueillir des populations diverses qui consommeront localement, utiliseront les équipements publics, les écoles et les services présents dans la commune, travailleront sur la commune ou à proximité, permettant de valoriser tant la commune de manière globale, que ses entreprises, ses commerces, ses services, ses associations et ainsi insuffler du dynamisme local. Ce regain d'attractivité permet ainsi



Hostel des Voyageurs - OPH05 / Tallard

aux entreprises et aux commerces présents d'assurer leur développement et leur pérennité, et participe de la création de l'emploi, etc.

C'est un enjeu fondamental pour les communes rurales, mais aussi pour des territoires plus urbanisés qui doivent maintenir leur attractivité, face à la concurrence d'autres territoires proches.

Le logement social est un atout pour chacune des communes pour envisager leur avenir.

4 Contribuer au développement économique et soutenir l'emploi

Le logement social, un secteur économique essentiel...

Le logement social génère un fort impact sur l'activité économique qui contribue au dynamisme local. Le marché du logement social représente 955 millions d'euros⁵, dont près de 272 millions d'euros en faveur de l'amélioration du parc. Il pèse 12 % du marché du logement [7,8 Mds d'euros].

L'activité d'entretien du patrimoine, d'acquisition-amélioration et de réhabilitation du parc, notamment énergétique, tout comme celle de la construction neuve participent, de par les investissements consacrés, au soutien à l'activité des entreprises du bâtiment et des filières induites.

Le logement social s'insère également dans des opérations neuves d'ensemble mixant différents produits ou différentes fonctions et conforte ainsi l'activité de promotion immobilière privée.

Enfin, le logement social reste une valeur sûre et refuge, soutenant l'activité du logement lorsque celle-ci ralentit.

... au service d'entreprises et vecteur d'emplois locaux

L'offre de logements à loyers abordables participe de l'attractivité des entreprises locales. Qu'elle soit artisanale, commerciale, industrielle ou de services, une entreprise a besoin de main d'œuvre et emploie des

5. Etude de la Cellule Économique Régionale de la Construction (CERC) sur la dynamique du logement social pour les acteurs du bâtiment en PACA en 2019

personnes dont les revenus peuvent être modestes ou moyens, donc éligibles au logement social.

Si les jeunes actifs en quête d'installation, si les ménages en quête de mobilité professionnelle ne peuvent trouver à s'installer ou à se maintenir dans leur logement, pour cause de loyers inaccessibles, alors ils se tourneront vers des territoires plus attractifs en matière de logement et c'est l'emploi local qui en pâtira. Les entreprises ne trouveront pas à recruter la main d'œuvre souhaitée, ce qui peut à terme fragiliser leur santé économique.

Par ses loyers abordables, le logement social favorise l'accueil de profils d'actifs nécessaires au bon fonctionnement et au développement économique d'un territoire, en permettant aux salariés de se loger à proximité de leur travail, en réduisant les distances domicile-travail, en assurant la pérennité des commerces et services de proximité..

Selon une étude du CERC de septembre 2018, 1 M€ investis en construction neuve de logements, c'est 14 emplois assurés pour un an, dont la moitié directement dans les entreprises du bâtiment et l'autre moitié dans le reste de la filière (maîtrise d'œuvre, fournisseurs de

matériaux...). En entretien-rénovation, pour le même investissement, c'est 18 emplois assurés pour un an dont 13 directement dans les entreprises de bâtiment et 5 emplois induits.

Outre l'emploi généré dans la filière du bâtiment, la production de logement social a des effets directs sur les emplois des organismes HLM. Il s'agit avant tout d'emplois de proximité, qui peuvent se traduire par exemple par l'implantation d'agences territoriales, outre les emplois dans les sièges sociaux.

Enfin, le logement social, par les économies de loyer réalisées par rapport au secteur libre et la meilleure solvabilisation grâce aux APL, permet des gains de pouvoir d'achat pour les ménages locataires, qu'ils peuvent réinjecter dans la vie économique locale (loisirs, services...).

Le logement social est donc un acteur incontournable de la vie économique d'une commune, d'un bassin de vie et d'un département.

En savoir plus : www.cerc-paca.fr

5 Promouvoir des logements de qualité, vertueux et intégrés dans la ville

Le logement social, réalisé depuis plusieurs années, c'est du logement de qualité, durable et confortable avec des exigences tenant tant à la qualité du chantier



L'Art du Temps - Famille et Provence / Aix-en-Provence

et de la résidence qu'au confort thermique et d'usage des locataires. Il favorise ainsi un cadre de vie agréable pour un mieux vivre ensemble.

Les bailleurs sociaux sont des ambassadeurs de la qualité environnementale des bâtiments, soucieux de réaliser des projets économes en énergie pour mieux maîtriser les charges des locataires et ne pas grever leur pouvoir d'achat.

Leurs réalisations font preuve d'innovation architecturale et technique, de tradition ou de modernité. Pour une bonne intégration dans la commune, un soin particulier est apporté à l'insertion architecturale et paysagère des logements et des programmes et à leur articulation avec le tissu urbain environnant, en tenant compte des formes bâties existantes.

Les bailleurs sociaux accordent de l'importance à l'image de leurs résidences, sans compter qu'ils gèrent un patrimoine sur le long terme et sont donc attentifs à la durabilité de leurs constructions.

De même, la relation à l'espace public, les équipements et les espaces publics sont conçus en partenariat avec la collectivité. Il s'agit d'assurer un équilibre économique, urbain et fonctionnel.

Le logement social d'aujourd'hui s'adapte ainsi aux besoins de la population.

FOCUS SUR

LA QUALITÉ D'USAGE ET L'HABITABILITÉ DES LOGEMENTS

Pour favoriser la qualité spatiale d'un logement et son adaptation au besoin de ses habitants, plusieurs notions sont à considérer :

- L'attention aux orientations, aux vues et à l'éclairage naturel des pièces. Dans ce sens, les logements traversants avec double orientation favorisent des vues diversifiées et multiples, renforcent les conditions d'éclairage et permettent une meilleure adaptation aux enjeux climatiques ;
- Le bon agencement des surfaces pour valoriser et optimiser l'habitabilité des pièces, la recherche de l'espace en plus ;
- La présence d'un espace extérieur privatif en prolongement du logement « intérieur extériorisé » ;
- La valorisation des espaces extérieurs collectifs ;
- La présence d'annexes au logement.



Les Roses de Provence - Habitations Haute-Provence / Manosque

FOCUS SUR

L'INSERTION DE L'OPÉRATION DANS SON CONTEXTE URBAIN, PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL

Pour aider à l'insertion urbaine, paysagère et environnementale des opérations, une attention particulière doit être portée à :

- La relation à l'espace public ou comment le logement fabrique la ville : prolongement du bâti par un espace public requalifiant l'espace urbain dans un milieu urbain constitué, espaces de transition et traitement qualitatif des limites dans un espace plus ouvert ;
- Le dialogue instauré entre l'architecture proposée, cette dernière pouvant être de nature contemporaine, et l'existant : articulation des échelles de bâti, choix de matériau en rapport avec l'identité locale... ;
- La prise en compte des potentiels paysagers du site : préservation de l'armature végétale existante et composition du plan masse qui s'appuie sur ce potentiel ;
- La prise en compte du contexte environnemental dans l'implantation des projets : les vues sur le paysage depuis les logements et les espaces collectifs extérieurs, la protection des espaces extérieurs du vent [Mistral], les bonnes orientations pour une architecture bioclimatique.

De même, la qualité des espaces extérieurs est à soigner :

- La présence et la valorisation des espaces extérieurs collectifs favorisant une vie sociale : création d'espaces de jeux, jardins, cour végétale... ;
- La végétalisation et perméabilité des sols intégrant la gestion de l'eau sur la parcelle [impact des bassins de rétention] ;
- Une organisation du stationnement intégrée et équilibrée au regard des autres fonctions [espaces collectifs, gestion de l'eau, espaces privatifs extérieurs des logements].



L'Art du Temps - Famille et Provence / Aix-en-Provence

1 Qu'est-ce que le logement social ?

1.1. Les caractéristiques du logement social

1.1.1. Le logement social, c'est avant tout un logement comme un autre

Un « logement social », aussi appelé « logement aidé », « logement HLM », « logement à loyer maîtrisé » ou « logement abordable », est un logement destiné à accueillir des familles, qui ne se distingue pas du logement privé par sa conception ou son architecture. La distinction porte essentiellement sur des éléments financiers.

Ainsi, un logement social :

- dispose d'un loyer modéré (plafonné en fonction du type de financement du logement et de sa localisation) ;
- est réservé à un public sous conditions de ressources (plafonnées en fonction du type de financement du logement, de sa localisation et de la composition du ménage) ;
- appartient à un bailleur social qui l'a acquis, construit ou rénové, et qui le gère ;
- a permis au bailleur social de recevoir des aides de différents types selon les cas :
 - des subventions de l'État, des collectivités territoriales (Conseil régional, Conseil départemental, EPCI et/ou communes) selon leur politique de l'habitat ;
 - des prêts bonifiés de la Caisse des Dépôts et Consignations, de banques habilitées, d'Action Logement ;
 - des avantages fiscaux pour le bailleur social.
- fait l'objet d'un conventionnement entre l'État ou le délégataire des aides à la pierre et le bailleur



Domaine de la Bruyssande - Grand Delta Habitat / Mazar

social qui permettra au locataire, selon sa situation personnelle, d'être éligible à l'aide personnalisée au logement (APL).

Si l'essentiel des logements sociaux sont produits par des bailleurs sociaux traditionnels, des associations, communes, personnes morales ou physiques peuvent également réaliser du logement social sous conditions.

Cas particulier des logements conventionnés Anah

Le logement d'un bailleur privé qui bénéficie ou non d'une aide financière de l'Anah et s'engage auprès de celle-ci à louer (après travaux d'amélioration ou sans) un logement à des personnes sous plafonds de ressources et dans la limite de loyers maximums peut aussi relever du champ du logement social dans la mesure où il fait l'objet d'un conventionnement Anah social ou très social, donnant lieu à la perception de l'APL.

Les logements conventionnés Anah intermédiaire ne relèvent, par contre, pas du logement social.

1.1.2. Le logement social, c'est aussi des logements à vocation spécifique

Certains logements locatifs sociaux (LLS) sont spécifiquement destinés aux ménages en difficulté ou à des publics cibles :

► les logements-foyers

Ce sont des établissements à caractère social qui assurent le logement dans des immeubles comportant à la fois des locaux privatifs et des locaux communs meublés affectés à des activités annexes (services de soins, services sociaux éducatifs, activités d'animation, de formation ou de loisirs).

Le propriétaire du logement-foyer peut ne pas être le gestionnaire.

Il en existe plusieurs catégories :

1/ la résidence sociale : elle est destinée aux personnes ou familles ayant des revenus limités ou des difficultés pour accéder au logement ordinaire pour des raisons économiques et/ou sociales et pour lesquelles un accompagnement social peut être nécessaire. Le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) identifie les besoins en résidences sociales. Elle se veut une offre de logement temporaire (sauf exception) et a pour objectif de permettre l'accès à un logement permanent.

Elle peut spécifiquement avoir pour but d'accueillir des jeunes travailleurs (FJT) et/ou des travailleurs migrants (FTM).

La *pension de famille* ou *maison relais* est une résidence sociale dédiée à l'accueil de personnes dont la situation sociale ou psychologique rend difficile l'accès à un logement autonome.

La *résidence accueil* est une pension de famille dédiée à l'accueil de personnes ayant un handicap psychique.

Ces deux dernières catégories ont pour objet de permettre une réadaptation du locataire à la vie sociale, sans limitation de durée de séjour, grâce à un accompagnement social dédié.

Compte-tenu de leur vocation, le financement des résidences sociales est principalement le PLAI voire le PLAI adapté.

2/ le *foyer pour personnes âgées ou handicapées* répond au besoin de logement accompagné pour des personnes âgées ou handicapées. Cela recouvre notamment les Établissements Hébergeant des Personnes Âgées Dépendantes (EHPAD), les foyers occupationnels, les Foyers d'Accueil Médicalisés (FAM).

Le financement de ce type de foyer sera principalement le PLS.

► **les résidences étudiantes** sont spécifiquement destinées à l'accueil des étudiants. Les logements étudiants ne sont pas des logements-foyers mais relèvent de la catégorie des logements ordinaires. Le financement de ce type de résidences sera principalement le PLS.

► **les structures d'hébergement** sont destinées aux personnes sans domicile ou contraintes de le quitter précipitamment, en situation de précarité et connaissant de graves difficultés sociales. L'hébergement est provisoire.



Villa Bréa - La Maison Familiale de Provence / Nice

Les Centres d'Hébergement et de Réinsertion Sociale (CHRS), les Centres d'Hébergement d'Urgence (CHU), les Résidences Hôtelières à Vocation Sociale (RHVS), les centres maternels, les Lits Halte Soins Santé (LHSS), les Centres d'Accueil pour Demandeur d'Asile (CADA), etc. constituent de l'offre d'hébergement généraliste ou spécialisé selon le public accueilli.

En savoir plus : <https://www.cohesion-territoires.gouv.fr>

1.2. Les conditions pour y accéder

1.2.1. Les loyers

Les loyers des LLS détenus par les bailleurs sociaux sont plafonnés au regard des financements délivrés pour leur construction ou leur amélioration et de la zone dans laquelle ils sont situés.

Pour les prêts PLAI et PLUS, les plafonds de loyer sont déterminés par référence au zonage 1/2/3, défini par arrêté ministériel, qui sert également au calcul des aides au logement.

Les zones 1 et 1 bis autorisent les montants de loyer les plus importants et sont réservées à Paris et certaines villes de l'Île-de-France. Les zones 2 et 3 regroupent le reste du territoire, la zone 3 correspondant aux montants de loyer les plus faibles.

Pour le prêt PLS, c'est le zonage A/B/C qui détermine le plafond de loyer correspondant. Défini par arrêté ministériel, il permet de classer les communes selon le niveau de la tension du marché immobilier local, c'est-à-dire selon l'adéquation sur un territoire entre la demande de logements et l'offre de logements disponibles.

Cinq zones sont définies (A, Abis, B1, B2 et C) : A correspondant à la zone la plus tendue et C, à la zone la moins tendue.



Paramar - OPH05 / Larnage

Un avis ministériel encadre annuellement le niveau maximal des loyers des logements en fonction des prêts délivrés. Les loyers sont réévalués chaque année en fonction de l'Indice de Référence des Loyers [IRL].

Les annexes de type jardins, garages, places de stationnement font l'objet de loyers dits « accessoires » dont le prix est fixé librement par le bailleur social en accord avec les principes locaux définis par le préfet ou le délégataire des aides à la pierre.

Le loyer maximal des LLS financés en PLUS, PLAI, PLS est inscrit dans la convention passée entre l'Etat ou le

délégataire des aides à la pierre et le bailleur social. Des marges locales de dépassement du loyer maximal de base peuvent être accordées par l'État ou le délégataire des aides à la pierre. Un barème de ces marges est défini par ces derniers, en concertation avec les bailleurs sociaux. Il tient compte de critères tels que la qualité du programme, la performance énergétique et thermique et doit permettre la maîtrise des charges des ménages, l'adaptation aux territoires, le confort d'usage et la qualité de service des logements.

En savoir plus : <https://www.cohesion-territoires.gouv.fr>

	Loyer PLAI*	Loyer PLUS*	Loyer PLS
Moyenne régionale des loyers plafonds par m² en 2019	Entre 4,65 et 5,02 €	Entre 5,24 € et 5,65 €	Entre 7,88 € et 10,28 €
Exemple pour un logement T2 de 50 m²	Entre 232 € et 251 €	Entre 262 € et 282 €	394 € et 514 €

*Marges locales de dépassement de loyer non comprises

BON À SAVOIR

Pour les foyers et résidences sociales, on ne parle pas de « loyer » mais de « redevance ». Celle-ci est composée d'un équivalent-loyer et d'un équivalent-charge. Le montant de la redevance est fonction de la typologie du logement et de son financement.

Cas particulier des loyers des logements conventionnés Anah

Les plafonds de loyer Anah social et très social sont définis au 1° b) de l'article 2 terdecies G du Code général des impôts (CGI). Ces niveaux maximaux sont ensuite adaptés localement en fonction des prix du marché. Les plafonds de loyers sont charges non comprises et révisés chaque année.

1.2.2. Les ressources des locataires

Pour accéder à un logement social, le ménage doit avoir un niveau de ressources inférieur à un plafond défini annuellement par arrêté ministériel. Ce plafond est fonction de la typologie du ménage, du financement du logement proposé à la location et de sa localisation.

Le montant des ressources prises en considération pour l'attribution d'un logement social, est égal à la somme

des revenus fiscaux de référence de chaque personne composant le ménage au titre de l'année n-2, soit 2018 pour 2020. Toutefois, sur justificatif, il est tenu compte des revenus de l'année n-1 ou des revenus des 12 derniers mois, s'ils sont inférieurs d'au moins 10 % par rapport à ceux de l'année n-2.

Pour connaître les plafonds de ressources, le niveau du SMIC et le niveau du RSA : <https://www.service-public.fr>



Îlot Sainte-Anne - UNICIL / Toulon

1.2.3. Le conventionnement

Le conventionnement est la voie « contractuelle » de la politique de l'État en matière de logement social. L'enjeu principal est de constituer et de maintenir un secteur locatif social pour répondre aux besoins

des ménages disposant de faibles ressources en les "solvabilisant" par l'ouverture d'un droit à l'APL.

La convention est signée entre l'État ou le délégataire des aides à la pierre et le bailleur et entraîne des restrictions au droit de disposer librement de son bien. Elle permet de plafonner le loyer et d'encadrer ses augmentations annuelles afin de maintenir un loyer abordable durant toute la durée de la convention.

Pour les locataires, le droit à l'APL est ouvert dès la signature des conventions.

La durée minimale de conventionnement est de 9 ans mais elle varie selon les types de financement délivrés. La convention est ensuite renouvelée par tacite reconduction pour des périodes de 3 ans, sauf dénonciation préalable du bailleur social.

En cas de mutation du bien, la convention est transférée de plein droit au nouveau propriétaire. Toutefois, en cas de vente d'un logement conventionné à son locataire, la convention ne lui est plus opposable.

BON À SAVOIR

Pour les foyers et résidences sociales, les conventions APL sont généralement tripartites : elles sont signées par le propriétaire, le gestionnaire de l'établissement et le financeur [État ou délégataire des aides à la pierre].

Cas particulier du conventionnement Anah

Le conventionnement Anah d'un logement sans travaux est d'une durée minimale de 6 ans à compter de la date de prise d'effet du bail. Si des travaux sont réalisés et qu'ils bénéficient d'une aide de l'Anah, alors le conventionnement aura une durée d'au moins 9 ans.

Dans les deux cas, il peut être renouvelé pour une période supplémentaire de 3 ans.

2 Des réponses adaptées aux multiples profils de ménages et aux besoins spécifiques

Des logements pour tout un chacun

70 % des ménages en région PACA remplissent les critères pour habiter dans un logement locatif social.

À un moment ou à un autre de la vie, un ménage peut avoir recours à un logement à loyer abordable, qu'il s'agisse :

- de jeunes, étudiants ou actifs, souhaitant partir de chez leurs parents et s'installer dans un logement indépendant ;

- d'actifs souhaitant se rapprocher de leur lieu de travail ou faisant face à une évolution de leur situation personnelle (nouvel emploi, handicap, baisse de salaire, chômage,...) ;
- de retraités faisant face à une baisse de leurs revenus ou souhaitant un logement plus adapté à leur âge et à leur condition physique ;
- de ménages faisant face à une évolution de leur situation personnelle (naissance, mariage, séparation, veuvage,...) ;
- de personnes malades ou en situation de handicap, souhaitant un logement adapté à leur pathologie ou handicap ;
- de publics fragiles rencontrant des difficultés pour accéder ou se maintenir dans un logement.

Le logement social s'adresse ainsi à un public varié couvrant un large pan de la société. Il est une solution pour répondre aux besoins découlant de l'évolution de la situation des habitants de la commune et pour accueillir de nouvelles populations.

Garder des jeunes, accueillir des familles est alors un atout pour assurer et maintenir le dynamisme d'une commune, surtout dans des communes rurales ou semi-rurales, pour maintenir ou développer des équipements et des services [tels que notamment



EHPAD Les 7 Rivières / Bédarrides

les services médicaux et paramédicaux, les écoles, etc.]

Face à ces besoins, le logement social permet d'apporter une réponse adaptée aux situations de vie rencontrées par les ménages désireux de se loger à des prix modérés.

Des logements pour les jeunes

Au départ de leur vie d'adulte, le logement locatif social avec ses loyers abordables, constitue une offre de logement très souvent adaptée au public des jeunes, dont les ressources sont souvent modestes. Il peut s'agir soit des jeunes ménages, débutant dans la vie professionnelle, dont les revenus sont précaires, soit de publics étudiants souhaitant acquérir une forme d'autonomie et d'indépendance vis-à-vis de leur entourage familial pour la poursuite de leurs études.

S'ils peuvent être accueillis dans du logement familial classique, les bailleurs sociaux développent aussi des produits spécifiques pour ce type de public pour leur permettre d'envisager sereinement leurs études ou leur indépendance par l'habitat, tels que des résidences étudiantes conventionnées ou des foyers de jeunes travailleurs.

Des logements pour les personnes âgées en réponse au vieillissement de la population et à la perte d'autonomie

Face à des logements trop grands, trop chers, inadaptés à leur état de santé, trop loin des commerces, des services ou des transports en commun, les personnes âgées peuvent se tourner vers les organismes de logement social pour bénéficier d'un logement adapté à leur condition et à leurs attentes, en vue de prolonger de manière durable le maintien à domicile et leur permettre de conserver leur autonomie.

Les organismes de logement social sont en mesure de développer des solutions d'habitat et de gestion pour les plus âgés. Ainsi, en plus des résidences dédiées, des résidences intergénérationnelles font cohabiter, au sein d'une même résidence, des publics distincts (familles et personnes âgées), tout en offrant des réponses adaptées en matière de services à la personne, au public plus âgé. Autour d'un projet social, ces résidences assurent une mixité sociale, permettent un bien vivre ensemble en développant les liens intergénérationnels et la solidarité entre les publics accueillis et en luttant contre l'isolement des personnes âgées.

Une localisation adaptée de ce type de résidences sera à rechercher, à proximité des centres-villes, de l'offre de soins (médecin, kinésithérapeute, etc.), des commerces et services de proximité et des transports en commun.



Villa Mercadier - Logis Méditerranée / Vitrolles

Les foyers-logements pour personnes âgées constituent une autre offre adaptée aux publics plus âgés. Composés généralement de studios et/ou de T2, ils sont destinés aux personnes âgées, aux revenus relativement modestes, qui sont autonomes dans leur vie quotidienne et souhaitent conserver leur indépendance. Ces logements sont conçus au sein d'une résidence offrant des lieux de vie commun (restauration, salon collectif, etc.) permettant de rompre l'isolement et diverses prestations telles que le ménage, la blanchisserie, etc.

Face à la dépendance, les bailleurs sociaux sont aussi en mesure de réaliser des établissements spécifiques d'accueil pour des personnes dépendantes tels que les Établissements d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes (EHPAD).

Développer une offre adaptée pour les personnes en situation de handicap

Les bailleurs sociaux développent des réponses individualisées pour les personnes touchées par un handicap en adaptant leurs logements dans le parc existant et en développant une offre de logements neufs et accessibles pour leur permettre de se loger en toute autonomie et ne plus être dépendantes de leur entourage familial ou autre. Certains ont ainsi développé des conventions partenariales avec l'association HandiToit pour concevoir des logements de qualité et adaptés aux personnes en situation de handicap en vue de leur permettre de vivre à domicile. Cela participe de la cohésion sociale.

Des logements pour prendre en compte les évolutions sociétales

Différents changements sociétaux sont intervenus ou se sont accentués au cours des dernières décennies tels que les divorces et les séparations, l'augmentation des familles recomposées, des familles monoparentales, des personnes isolées, le développement des situations de double résidence, le vieillissement de la population. En France, la taille des ménages diminue. Cette tendance démographique est durablement inscrite depuis la fin de la période du baby-boom : les ménages sont plus nombreux et plus petits.

Ainsi, le desserrement des ménages induit un besoin de logements supplémentaires pour un même nombre d'habitants.

Le parc de logement locatif social doit s'adapter, qualitativement et quantitativement, à ces évolutions en assurant une offre de logements adéquate et diversifiée, notamment s'agissant de l'offre en petits logements, structurellement en déséquilibre.

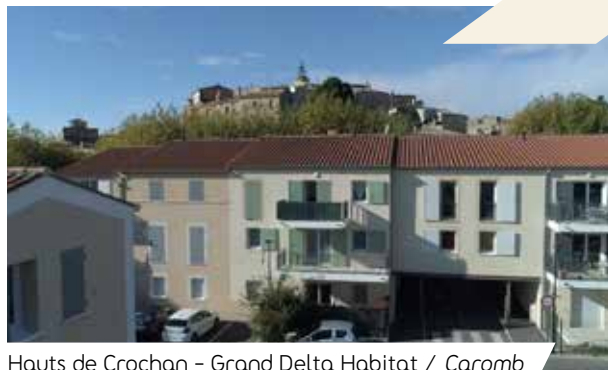
Des logements pour satisfaire une mobilité professionnelle, se rapprocher de son lieu de travail ou pour répondre à l'objectif de cohésion sociale

Les déplacements peuvent constituer un poste de dépenses lourd dans un budget familial. Aussi les ménages ont-ils souvent le souhait de trouver un logement à proximité de leur lieu de travail afin de réduire les frais correspondants aux trajets domicile-travail. Jeunes actifs avec des revenus modestes à la recherche de leur premier emploi, actifs cumulant les contrats à durée déterminée, subissant le temps partiel ou avec un contrat à durée indéterminée mais un revenu modeste ou actifs souhaitant répondre à une mobilité professionnelle volontaire ou subie, ces personnes doivent pouvoir trouver à se loger, dans des conditions abordables, pour envisager de manière sereine leur parcours ou évolution professionnelle.

Par ailleurs, les personnes les plus à même de bénéficier d'un logement locatif social peuvent



Château Gassaud - UNICIL / Manosque



Hauts de Crochan - Grand Delta Habitat / Caromb

rencontrer dans leurs parcours de vie des difficultés pour se déplacer (absence de véhicule dans la famille ou un seul véhicule par ménage) pouvant être source de difficultés sociales, financières et d'emploi. Sans une offre diversifiée de logements à proximité des centres-villes et des services (commerces, offre de soins, offre de transports, offre scolaire, offre culturelle, équipements publics...) et ce, quelle que soit la taille de la commune, l'objectif de mixité et de cohésion sociale ne peut être atteint.

Des réponses pour les publics les plus fragiles ou pour faire face aux accidents de la vie

Le logement social permet aussi de développer des solutions adaptées de logements que n'offre pas le logement privé, pouvant permettre à des ménages ou des publics fragiles d'accéder à un logement autonome ou de s'y maintenir, suite aux accidents de la vie.

Pour des personnes confrontées à des situations d'habitat indigne, au chômage, à la menace d'une expulsion, à des violences conjugales, à un hébergement temporaire, à des difficultés temporaires ou durables, le logement locatif social constitue parfois la seule réponse pour leur permettre de se loger, de manière durable, tout en bénéficiant d'un accompagnement social personnalisé et d'aides financières en vue de leur permettre de reprendre le cours normal de leur vie ou de se réadapter à la vie sociale.

Les bailleurs sociaux offrent ainsi un panel de solutions telles que les logements très sociaux, les résidences sociales, les maisons relais...

Des logements pour envisager un parcours résidentiel

Parce qu'il répond davantage aux besoins, le logement locatif social peut n'être aussi qu'une étape, pour un certain nombre de familles, dans un parcours résidentiel vers un logement intermédiaire ou privé, ou vers l'accession à la propriété sécurisée, notamment sociale. Les bailleurs sociaux accompagnent ces ménages en leur proposant une offre adaptée à leurs attentes.

FOCUS SUR

MANQUE DE LOGEMENTS AIDÉS... COMMENT FAVORISER LA ROTATION DANS LE PARC LOCATIF SOCIAL ?

Pour permettre d'assurer une mixité de population, une offre proportionnelle aux besoins et une cohésion sociale et urbaine, la rotation dans le parc locatif social doit être favorisée.

Si le taux de rotation au sein du parc locatif social est faible, comme c'est le cas dans notre région (7,11 % au 1^{er} janvier 2019), cela signifie qu'une fois obtenu leur logement, peu de locataires songent à en changer chaque année, créant des situations d'inadaptation du logement à la taille des ménages (phénomène de sur ou sous occupation), à leur état de santé,... et des situations d'attente parfois longue pour obtenir un logement aidé.

Aussi, si développer le parc de logements à loyers abordables permet d'en améliorer son accès pour toute la population éligible, d'autres solutions peuvent être mises en œuvre pour le fluidifier :

- développer l'offre de logements collectifs, plus propice que la maison individuelle à la rotation des occupants ;
- développer la mixité sociale dans les opérations par une offre à la fois locative et d'accession sociale et/ou privée. Les locataires déjà présents sur la commune ont alors l'opportunité de pouvoir devenir propriétaire de leur logement en restant dans leur commune, ce qui permet ainsi de libérer des logements dans le parc locatif social pour de nouvelles populations ;
- favoriser l'adéquation entre les typologies de logements et les tailles de ménages ;
- favoriser les mutations internes pour permettre une meilleure adaptation des logements aux besoins des ménages (exemple du logement adapté pour une personne en perte d'autonomie).

3 Connaître les acteurs et les mobiliser

3.1. La commune et ses élus au cœur de la politique du logement social

Sans une politique volontariste de la commune, et de son premier magistrat, pour se donner les moyens de maîtriser son avenir, les LLS ne peuvent voir le jour.

Cette volonté s'exprime tout d'abord à travers l'anticipation et la planification des besoins en logement.

Échelon de proximité, le rôle de l' élu communal s'avère d'une importance stratégique dans la connaissance et dans la compréhension de son territoire à travers ses dimensions sociales, économiques et environnementales.

Afin de pouvoir anticiper et planifier l'évolution de leurs communes, les maires et leurs conseils municipaux se doivent de disposer d'une connaissance fine des dynamiques des populations, des comportements résidentiels des ménages, du foncier disponible et du marché du logement, ceci afin d'être en capacité d'anticiper les besoins en logements mais également les équipements et infrastructures nécessaires à l'accueil d'une nouvelle population.

De même, la prise en compte de ces enjeux de territoire dans un contexte plus large que le seul périmètre communal, à l'échelle intercommunale dans



Villa Mercadier - Logis Méditerranée / Vitrolles

les documents de planification et de programmation correspondants (SCOT, PLU(i), PLH), revêt une importance cruciale.

Dans leur capacité à anticiper et planifier, les élus ont donc un rôle central pour assurer, sur leur territoire, une réelle mixité sociale, apporter un confort et une qualité de vie à tous, permettre aux familles d'avoir un parcours résidentiel ascendant, ou encore accueillir la main d'œuvre nécessaire aux entreprises locales et ainsi, favoriser l'attractivité de ces entreprises et contribuer à l'emploi et à l'économie locale (commerces et services de proximité).

Construire des LLS dans sa commune, c'est ainsi offrir aux ménages aux revenus modestes ou moyens, qui souhaitent y résider, un logement adapté à leur situation, leur offrir un parcours de vie en rapport avec leurs ressources et leur permettre de participer à la vie et au devenir communal.

Les élus sont donc au centre pour agir et faciliter l'émergence des projets de construction de LLS. Le devenir du territoire, à travers les entreprises, les commerces et les services est ainsi en jeu.

De manière opérationnelle, les élus sont la clé de voûte de la définition et de la réalisation des programmes de construction de LLS :

- à l'échelle du PLU[i], la commune est maîtresse pour réglementer la destination des sols, fixer des orientations d'aménagement, mettre en place des outils destinés à faciliter l'accès au foncier ou à la production de logements sociaux.
- un programme de LLS ne peut être projeté sans vérification de sa conformité aux règles du PLU[i] PLU[i] approuvé et sans délivrance d'un permis de construire. Certes, un programme de logements sociaux, s'il est conforme au PLU[i], ne peut faire l'objet d'un refus de permis de construire. Pour autant, ce dernier doit être envisagé comme le fruit d'une co-élaboration entre le porteur de projet et la commune sur un programme répondant aux attentes de chacun.

- la définition même du projet nécessite en effet des échanges partenariaux avec les opérateurs du logement (qu'ils soient promoteurs ou bailleurs sociaux) pour définir et faire correspondre les projets avec les besoins du territoire. Les bailleurs sociaux s'inscrivent aux côtés des élus, dans une relation partenariale et dans une volonté d'accompagnement de leurs projets de territoire.
- l'élu peut être aussi un facilitateur dans l'accès au foncier, la réalisation des équipements nécessaires à sa desserte ou dans l'octroi d'aides pour la sortie de l'opération notamment :
 - par la capacité de la commune à faire de l'anticipation foncière [réserves foncières],
 - par sa connaissance du marché foncier,
 - par la mise à disposition de terrains par vente ou contractualisation de baux emphytéotiques ;
 - par l'attribution d'aides financières et l'octroi de la garantie des emprunts,
 - par l'exonération ou la diminution de certaines taxes.
- en retour des aides octroyées, la commune peut bénéficier :
 - de droits à réservation sur les logements à réaliser et ainsi participer à la politique de peuplement des résidences présentes sur son territoire ;
 - de déductions éventuelles de son prélèvement SRU.

Le constat est clair : 70 % ménages ont droit à un logement social. L'accès au logement social est donc l'affaire de tous !

En adoptant une politique volontaire, le maire et son conseil municipal apportent un bien indispensable à la population et répondent ainsi à l'enjeu majeur d'amélioration des conditions de vie des plus modestes en leur permettant d'accéder à un logement adapté à leurs capacités financières.

3.2. Les autres collectivités locales

3.2.1. L'intercommunalité, un rôle d'accompagnement des communes et de garant de l'équilibre territorial

Les métropoles, communautés d'agglomération et les communautés de communes, compétentes en matière d'urbanisme élaborent, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi). Dans ce cas, l'échelle n'est plus le territoire communal mais bien celui intercommunal.

Lorsqu'elles ont la compétence en matière d'habitat, elles élaborent un Programme Local de l'Habitat (PLH) définissant pour six ans la politique du logement à l'échelle intercommunale. Ce document vise à répondre aux besoins en logements et en hébergement, et à assurer une offre de logements équilibrée entre les territoires, diversifiée et adaptée à la population.





Carré Vert – Poste Habitat Provence / Entraigues-sur-la-Sorgue

Les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) peuvent accompagner les communes dans la mise en œuvre de leur politique locale d'habitat et mettre en œuvre une politique d'impulsion du logement locatif social :

- en soutenant sous forme de subventions ou de garanties d'emprunts les programmes de logements sociaux réalisés. En contrepartie, les EPCI bénéficieront de droits à réservation de logements qu'ils peuvent soit gérer eux-même ou déléguer à la commune concernée par l'opération.

A titre d'exemple, les montants de subvention accordés par les EPCI peuvent être fonction des financements délivrés (PLAI, PLUS, PLS, conventionnement Anah), des caractéristiques techniques et architecturales : performance énergétique, logements adaptés à des populations spécifiques,...

- en apportant un appui technique sur l'utilisation des outils opérationnels et réglementaires en faveur de la production de logement social et un appui au titre de la maîtrise du foncier.
- en portant, à l'instar des communes, des Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) visant notamment à développer le parc social privé en incitant les bailleurs privés à réhabiliter leurs biens et à les mettre en location sous condition de conventionnement social/très social grâce à des subventions de l'Anah, de l'EPCI, d'autres collectivités (département, région) ou partenaires (Action Logement, ...).

3.2.2. Le département, chef de file de l'action sociale

Pour favoriser le droit au logement des plus démunis, le département :

- peut développer une politique de soutien à la production et à la réhabilitation de LLS en faveur des plus démunis ;

- accompagne les démarches de planification engagées par les EPCI à travers les PLH et copilote avec l'État le plan départemental de l'habitat (PDH) et le PDALHPD.

L'action du département en faveur du logement peut se traduire notamment par :

- des aides pour les particuliers (aides financières pour le paiement du loyer ou des charges des personnes en difficulté par le biais du Fonds Solidarité Logement (FSL) et, subventions aux projets d'amélioration des logements) ;
- des aides destinées aux collectivités locales et aux organismes d'HLM pour favoriser la production de logements neufs ou en acquisition-amélioration, ou la réhabilitation de logements ;
- des aides spécifiques aux démarches de planification des EPCI et des communes en faveur de l'habitat ;
- le soutien à des associations.

FOCUS SUR

LA DÉLÉGATION DES AIDES À LA PIERRE

Les lois d'août 2004 relatives aux libertés et responsabilités locales et de mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) permettent à l'État de déléguer aux EPCI et au département, la gestion des aides à la pierre (parc locatif social et parc privé relevant de l'Anah).

Cette délégation, donnant les outils pour développer l'offre de logements (publics ou privés), engage juridiquement l'État déléguant et la collectivité délégataire pour six années renouvelables dans le cadre d'une convention, dite « convention de délégation de compétence », conclue sur la base d'un PLH exécutoire, lorsqu'elle concerne un EPCI.

L'EPCI, délégataire des aides à la pierre, bénéficiera du prélèvement SRU des communes déficitaires en LLS incluses dans son périmètre.

3.2.3. La région Provence Alpes Côte-d'Azur

Guidée par le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) et la contribution au Plan Climat, l'intervention de la Région PACA en matière d'habitat repose sur une stratégie basée sur le renouvellement urbain, la requalification des centres anciens, la rénovation énergétique des logements et la revitalisation des quartiers.

Les Contrats Régionaux d'Équilibre Territorial (CRET) sont l'outil privilégié de l'intervention régionale en matière d'habitat.

En appui des politiques locales de l'habitat menées par les communes et intercommunalités, l'action de la Région se traduit à travers :

- des aides à la production et à la réhabilitation de logements exemplaires ;
- un soutien à la réhabilitation du parc privé ;
- un partenariat dans les programmes de rénovation urbaine.

Moyennant le respect de critères d'éligibilité énergétique, des subventions régionales peuvent être accordées aux organismes de logement social, communes, EPCI pour les opérations portant sur le parc social, aux communes, EPCI, propriétaires pour les opérations sur le parc privé.

En savoir plus : <https://www.maregionsud.fr>

3.3. L'État

En matière de logement social, l'action de l'État est multiple. L'État joue un rôle normatif, par la définition d'orientations et d'instruments permettant la mise en œuvre de la politique de l'habitat social. L'État élabore et met en application la réglementation relative à la construction, que ce soit les aides à la construction, à l'acquisition et à l'amélioration de l'habitat, les aides au logement ou la fiscalité du logement, touchant notamment les organismes constructeurs de logements sociaux. En matière financière et considérant les crédits budgétaires alloués, l'État attribue des aides de portée différente, soit :

- des aides aux personnes logeant dans les LLS. Ce sont les Aides Personnelles au Logement, dites APL.



- des aides aux organismes constructeurs de logements sociaux à savoir :
 - des subventions, dites « aides à la pierre » ;
 - des aides fiscales telles que la TVA à taux réduit ou l'exonération de la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (TFPB).

L'État copilote également avec le conseil départemental les Plans Départementaux de l'Habitat (PDH) et d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD).

Garant de la solidarité nationale, l'État fait valoir, à travers ces documents mais aussi les documents de planification et de programmation tels que les programmes locaux de l'habitat (PLH), la nécessité d'œuvrer en faveur de la mixité et de la cohésion sociale et de lutter contre toutes les formes d'exclusion.

Par son rôle d'animation des politiques, l'État accompagne l'ensemble des acteurs du logement social dans l'émergence et la réalisation de projets de LLS.

En savoir plus : <https://www.cohesion-territoires.gouv.fr>

FOCUS SUR

LES ARCHITECTES CONSEIL ET PAYSAGISTES CONSEIL DE L'ÉTAT (AC/PC)

Les services de l'État, qui accompagnent les collectivités et opérateurs dans l'élaboration des projets, bénéficient de l'appui des AC/PC. Ils contribuent aux réflexions en amont pour promouvoir la qualité des réalisations. Ils peuvent être saisis dès le choix du site pour identifier les enjeux urbains, paysagers et architecturaux à prendre en compte dans l'élaboration du projet. Ils peuvent également venir en appui en phase conception pour veiller à la bonne insertion des projets dans leur environnement, favoriser la qualité des espaces extérieurs et la relation à l'espace public, promouvoir la qualité d'usage des logements et leur habitabilité, prendre en compte les enjeux de la transition énergétique et climatique.

3.4. Les partenaires financiers

3.4.1. Action Logement

Acteur majeur dans la mise en œuvre des politiques de l'habitat et du logement, Action Logement vise à faciliter le logement pour favoriser l'accès à l'emploi. Il gère la participation des employeurs à l'effort de construction (PEEC). Ses activités principales sont :

- d'accompagner les salariés dans leur mobilité résidentielle et professionnelle, en proposant des services et des aides financières qui facilitent l'accès



Ilôt Baudin – Erilia / Toulon

au logement et donc à l'emploi (prêt accession et travaux, aides à la mobilité, aide en faveur de la sécurisation de la location,...),

- de construire, gérer et financer des logements sociaux et intermédiaires et ainsi d'accompagner les collectivités, dans leur politique locale de l'habitat, et les bailleurs sociaux.

Dans le cadre de la participation à la construction et au financement des logements sociaux et intermédiaires, Action Logement dispose de droits à réservation permettant aux entreprises clientes de disposer de logements locatifs pour leurs salariés.

Action Logement intervient également dans la mise en œuvre des programmes menées par l'ANRU, l'Anah (NPNRU, Action Cœur de Ville,...) et des politiques locales menées par les collectivités territoriales.

En savoir plus : <https://www.actionlogement.fr>

3.4.2. La Caisse des Dépôts et Consignations (CDC)

La CDC est un groupe public investi de missions d'intérêt général venant en appui des politiques publiques conduites par l'État et les collectivités locales.

Chargée notamment du financement de la production de logements sociaux, cette institution financière publique participe à l'effort de construction et à la transition énergétique du parc existant. Centralisant l'épargne des ménages collectée principalement sur le livret A, la CDC accorde des prêts à long terme, avantageux (taux) et adaptés aux besoins des partenaires (collectivités territoriales, organismes HLM,...), en vue de financer la construction et la réhabilitation de LLS mais aussi d'habitats plus spécifiques comme les établissements

pour personnes âgées ou handicapées, l'hébergement des jeunes (étudiants, jeunes travailleurs) ou les hébergements d'urgence.

La CDC est la seule banque à pouvoir délivrer des prêts PLUS et PLAI. Elle peut également accorder des prêts PLS, à l'instar de certaines banques habilitées annuellement par un appel d'offres de l'État.

En savoir plus : <https://www.caissedesdepots.fr>
<https://www.banquedesterritoires.fr>

3.4.3. La Caisse de Garantie du Logement Locatif Social (CGLLS)

La CGLLS est un établissement public à caractère administratif, opérateur de l'État, et une société de financement.

Dans un objectif d'aider les bailleurs sociaux à tenir leur rôle aux côtés des acteurs de l'habitat, la CGLLS :

- garantit les prêts réglementés accordés par la CDC aux bailleurs sociaux, en l'absence d'une garantie des collectivités territoriales,
- accompagne les organismes en difficulté ou fragiles et les aide au rétablissement de leur équilibre,
- favorise leur réorganisation afin d'optimiser la gestion du parc locatif social dans chaque bassin d'habitat,
- octroie des aides aux organismes ayant besoin de fonds propres pour financer leurs projets inscrits dans le programme national de rénovation urbaine ou leurs plans stratégiques de patrimoine,
- contribue au financement des acteurs clés du secteur : USH, fédérations de bailleurs sociaux, ANRU, ADIL...

En savoir plus : www.cglls.fr

3.4.4. Le Fond National des Aides à la Pierre (FNAP)

Le FNAP, établissement public à caractère administratif, est notamment chargé de contribuer au financement de l'offre locative sociale. Administré, à parité, par des représentants de l'État, d'organismes intervenant dans le domaine du logement social et de représentants du Parlement et des collectivités territoriales et de leurs groupements, il définit et programme annuellement les crédits consacrés au financement des aides à la pierre en les répartissant par actions (aides à la pierre, logement très social PLAI adapté, intermédiation locative dans le parc privé,...) et par régions, et fixe des objectifs particuliers (localisation des logements financés, contingentement de types de logements sociaux à financer...).

Il est financé notamment par la majoration du prélèvement sur les ressources fiscales des communes en constat de carence au titre de la loi SRU.

En savoir plus : <https://www.cohesion-territoires.gouv.fr>

3.4.5. L'établissement public foncier (EPF) Provence Alpes Côte-d'Azur (PACA)

L'EPF, établissement public d'État à caractère industriel et commercial, est un outil technique au service des collectivités territoriales et de l'État pour la mise en œuvre des politiques foncières. Il bénéficie de prérogatives de la puissance publique en matière d'interventions foncières pour réaliser sa mission.

L'EPF aide les collectivités dans leur stratégie foncière. Il les accompagne dans leur démarche de projet [réalisation d'études et de diagnostics fonciers, apport d'expertise foncière aux études urbaines] et assure la maîtrise foncière en constituant des réserves foncières par l'achat des terrains, bâtis ou non bâtis, nécessaires à la réalisation de projets d'aménagement. Il se veut un accélérateur de projets capable de mobiliser des moyens d'acquisition et d'ingénierie foncière.

Ses axes d'intervention reposent sur le logement en priorité, le développement économique, la politique de protection contre les risques technologiques et naturels, à titre subsidiaire, à la préservation des espaces naturels et agricoles en lien avec les organismes existants.

L'EPF apporte, notamment, en priorité son soutien à la production de logements sociaux et reçoit d'ailleurs une partie du prélèvement SRU des communes déficitaires en logement locatif social.

En savoir plus : <https://www.epfpaca.com>



Les Phalènes – Logis Familial / Menton

3.4.6. L'Agence nationale de l'habitat (Anah)

L'Anah est un établissement public administratif (EPA) dont la mission est d'améliorer l'état du parc de logements privés existants pour lutter contre les fractures sociales et territoriales.

Elle encourage ainsi les travaux de rénovation et réhabilitation des logements en accordant des aides financières aux propriétaires occupants modestes et aux syndicats de copropriétés fragiles et en difficulté. Elle propose également aux propriétaires bailleurs privés un soutien pour faciliter la mise à disposition d'un parc locatif rénové à loyer abordable. Elle soutient les associations propriétaires ou gestionnaires de centres d'hébergement d'urgence, pour en faciliter la rénovation et la transformation.

Enfin, l'agence est le partenaire privilégié des collectivités territoriales pour leur permettre d'intégrer la dimension du parc privé dans leurs politiques locales de l'habitat. Elle propose aux collectivités un appui méthodologique et des moyens financiers pour mener à bien leurs projets territoriaux en faveur de l'amélioration de l'habitat privé.

En savoir plus : <https://www.anah.fr>

3.4.7. L'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU)

L'ANRU, créée en 2003, est un établissement public national à caractère industriel et commercial (EPIC) ayant pour rôle de contribuer à la réalisation de programmes de rénovation urbaine en apportant son soutien financier aux projets de renouvellement urbain portés par les collectivités locales et contractualisés dans des conventions pluriannuelles.

Des réhabilitations, démolitions et reconstitution de logements sociaux démolis, la mise en place de résidentialisation et d'aménagement de qualité, etc., font partie des opérations menées dans le cadre de ces projets d'envergure.

L'action de l'ANRU vise à accompagner des projets de transformation en profondeur des quartiers prioritaires politique de la ville (QPV) qui rencontrent des dysfonctionnements socio-économiques majeurs.

En savoir plus : <https://www.anru.fr>

3.5. Les opérateurs du logement social

3.5.1. Les bailleurs sociaux

Le bailleur social désigne principalement l'organisme, bénéficiaire d'un agrément au titre du service d'intérêt général qu'il remplit, ayant en charge :

- la construction, l'acquisition, la rénovation de logements locatifs aidés ;
- la mise en place des occupants et la gestion



Les Cèdres - Vallis Habitat / Lacoste

locative et patrimoniale de son parc de logements [administration, travaux, entretien, recueil des doléances des locataires...];

Il peut aussi construire des logements pour l'accès sociale et être syndic de copropriété.

Parmi les bailleurs sociaux, on retrouve :

- les organismes d'Habitations à Loyer Modéré (HLM) : les Offices Publics de l'Habitat (OPH), les Sociétés Anonymes (SA) d'HLM dites Entreprises Sociales pour l'Habitat (ESH), les SA coopératives de production et les SA coopératives d'intérêt collectif d'HLM, les sociétés de coordination, ...

et,

- les sociétés d'économie mixte (SEM) de construction et de gestion de logements sociaux.

Ces organismes sont les partenaires incontournables des communes pour leurs projets de construction de logements sociaux. Ils mettent leur savoir-faire et leur expérience au service de la commune pour répondre à ses besoins. Le choix du bailleur social constitue donc une étape essentielle dans la réalisation d'un projet de logements aidés. Une relation de confiance entre la commune et le bailleur doit s'établir pour mener de manière optimale le projet communal.

Si le bailleur social peut venir au-devant de la commune pour présenter un de ses projets, il est important pour une commune d'apprécier l'expérience du bailleur, et sa compréhension de ses attentes en le rencontrant, en réalisant des visites de ses réalisations, en prenant l'avis d'autres élus ayant travaillé avec lui.

Des associations agréées bénéficiant de la maîtrise d'ouvrage d'insertion peuvent aussi œuvrer à la production de logements sociaux. De même, des communes, des personnes morales ou des personnes physiques peuvent produire et gérer des LLS.

En savoir plus : <https://www.arhmpacacorse.com/>

3.5.2. Les promoteurs immobiliers

Le promoteur immobilier conçoit et réalise, à ses risques, des bâtiments destinés à la vente, principalement des logements.

Les logements sont généralement vendus en l'état futur d'achèvement (VEFA, autrement dit vente sur plan).

Acteur permettant la production d'une offre nouvelle en logements répondant aux besoins des territoires, le promoteur immobilier peut contribuer à davantage de mixité sociale, en incluant dans ses programmes une part locative sociale, ce de manière diffuse.

Si faire appel à la promotion privée peut constituer une opportunité pour développer le parc social d'une commune, à l'inverse, la production de LLS est aussi un atout pour la promotion privée pour son développement et la valorisation de ses programmes.

Un partenariat promoteur-bailleur social est ainsi indispensable dans la définition du programme, pour entendre et comprendre les logiques de chacun. Si le promoteur recherche une valorisation à court terme de son investissement, le bailleur social aura le souci de la maîtrise des coûts et de la qualité du programme pour assurer une gestion locative à long terme des logements construits et pourra s'appuyer sur le maire de la collectivité concernée pour l'accompagner et le soutenir dans la conception du projet.

3.5.3. Les bailleurs privés

Les bailleurs privés peuvent également contribuer à la production de logement social en louant leur bien immobilier en tant que logement social et ainsi être acteur de la lutte contre la pénurie de logements sociaux et de la résorption de l'habitat indigne ou non décent.

La voie principale pour ce faire est de conventionner, avec ou sans travaux, avec l'Anah. En s'engageant à louer à des personnes aux revenus modestes et à un loyer abordable, le bailleur privé peut bénéficier de conditions fiscales avantageuses mais également d'aides financières, s'il rénove son bien immobilier ou améliore son étiquette énergétique, et/ou d'aides à la gestion par le mécanisme de l'intermédiation locative.

3.6. Le tissu associatif

3.6.1. Le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE)

Le CAUE est un organisme investi d'une mission de service public qui a pour objectif de promouvoir la qualité de l'architecture, de l'urbanisme et de l'environnement.

Cette association départementale conseille et accompagne les collectivités locales (communes, intercommunalités, département, etc.) sur leurs projets d'architecture, d'urbanisme, de paysage ou d'environnement et intervient :

- à toutes les échelles : du bâtiment au « grand paysage », en passant par la place du village, le quartier, l'ensemble du bourg, le territoire communal ou intercommunal ;
- de l'amont au pré-opérationnel : de la réflexion préalable qui permet de cerner les enjeux, définir les principales pistes d'aménagement ou choisir un

site, jusqu'à l'accompagnement de la mise en œuvre du projet.

3.6.2. Les associations et sociétés œuvrant pour l'insertion par le logement

Des associations ont pour mission de favoriser l'insertion par le logement de publics fragiles financièrement et/ou socialement, en lien étroit avec l'État, les collectivités locales, les organismes publics tels que la caisse d'allocations familiales, les bailleurs sociaux,...

Ces associations peuvent mobiliser des logements des parcs privé et public en vue de permettre l'accès et le maintien dans le logement de publics cumulant des difficultés, l'objectif étant d'assurer une stabilité à moyen ou long terme de leur situation.

Dans le parc privé, un dispositif de location/sous-location peut être mis en place. Les loyers sont libres ou, conventionnés avec l'Anah et bénéficient des aides financières et fiscales correspondantes. La relation entre le propriétaire et le locataire est sécurisé par l'intervention du tiers associatif. La gestion administrative durant toute la durée du bail, technique du logement (entretien, remise en état) et l'accompagnement social du locataire (démarches administratives) peut être assurée par l'association qui supporte le risque locatif.



Les Phalènes - Logis Familial / Menton

Les associations développent aussi des partenariats avec des bailleurs sociaux et se voient confier une mission d'accès et de maintien dans le logement dans le parc public d'un bailleur, avec un accompagnement social adapté.

Enfin, certaines associations assurent la gestion de logements au sein de structures spécifiques telles que, par exemple, les résidences sociales.

Ces associations œuvrent pour l'accueil de publics identifiés par le PDALHPD.

3.6.3. HandiToit

L'association HandiToit Provence est née de la volonté de personnes handicapées, souhaitant vivre à domicile dans des logements adaptés avec une véritable vie sociale, culturelle et (ou) professionnelle, dans une cité accessible à tous. Son rôle est de trouver des solutions pratiques répondant aux besoins de logements des personnes handicapées.

Son action se concrétise par :

- La conception et le développement d'habitat inclusif, conjuguant le logement adapté à une aide humaine assurée 24h sur 24h : « La Formule HandiToit » ;
- La création de la plateforme régionale du logement adapté : interface partenariale qui met en relation les demandes de particuliers handicapés avec l'offre des bailleurs sociaux, partenaires de l'association et producteur de logements adaptés ;
- Des conseils et une expertise technique aux bailleurs sociaux et aux collectivités pour concevoir des logements adaptés de qualité.

En savoir plus : <https://www.handitoit.org/>

3.6.4. Les autres acteurs de l'habitat

D'autres acteurs accompagnent les collectivités dans la mise en œuvre de leur politique de l'habitat, à l'instar :

- de l'Association Départementale pour l'Information sur le Logement (ADIL), qui informe et conseille, gratuitement, les usagers sur toutes questions juridiques, financières et fiscales relatives au logement et oriente le public vers les organismes spécialisés. Elle peut se voir confier également des missions spécifiques en lien avec ses partenaires (État, Conseil départemental,...) ;
- des agences d'urbanisme qui ont notamment pour mission de participer à la définition des politiques d'aménagement et de développement et à l'élaboration des documents d'urbanisme et de planification en apportant un appui technique auprès des collectivités et de mettre à disposition des moyens d'observation et d'évaluation.

En savoir plus : <https://www.anil.org>

1 Définir une stratégie d'aménagement

1.1. Estimer les besoins en logements à partir d'un diagnostic territorial

La définition d'une politique locale de l'habitat cohérente nécessite de disposer d'une estimation des besoins en logements, notamment sociaux, des habitants, de leur évolution dans le temps et de leur répartition sur le territoire.

Cette estimation des besoins en logements est complexe et nécessite une étude spécifique, généralement conduite par des bureaux d'études spécialisés, qui repose sur des paramètres tels que la croissance démographique, le desserrement des ménages, la vacance, le taux de résidences secondaires, le taux de renouvellement du parc, etc. Les résultats de ce type d'études sont retranscrits dans les documents de planification et de programmation tels que les SCoT, PLU(i), PLH,...



L'Espeli - Logirem / Six-Fours-les-Plages

FOCUS SUR

LES ÉTUDES DES BESOINS EN LOGEMENTS

Ces analyses s'appuient sur les sources mobilisables en vue de disposer des données socio-démographiques existantes, concernant le territoire désigné. Selon les informations recherchées, seront mobilisées :

- sur le parc locatif social : des données de l'État (DDT/DDCS), notamment le répertoire du patrimoine locatif social (RPLS), des bailleurs sociaux, des observatoires de l'habitat mis en place, le cas échéant, par les collectivités, des documents programmatiques (PDH, PLH, PDALHPD)... ;
- sur la demande de logement locatif social : les données du système national d'enregistrement (SNE) de la demande locative sociale, de la DDCS ou les données communales (notamment des CCAS) ;
- sur les caractéristiques de la population, des ménages, des revenus, du parc de logements : des données INSEE, SITADEL, FILOCOM, qui servent de références.

Seront également analysés :

- le fonctionnement du marché immobilier (privé ou public) ;
- les besoins issus des projets de revitalisation en centre ancien et ceux du renouvellement urbain (réhabilitation du parc, redynamisation des centres anciens, lutte contre la vacance) ;
- les besoins d'adaptation des logements existants.

Il importe que cette estimation des besoins soit intégrée à une vision prospective du développement d'un territoire, tenant compte de la dynamique de l'emploi, des perspectives de développement économique, ainsi que des questions de mobilité et de déplacements. Les obligations issues de l'article 55 de la loi SRU, visant une répartition équilibrée de la production de logements sociaux dans les territoires, devront également être prises en considération.

L'ensemble de ces données permettront d'élaborer un diagnostic territorial pertinent en vue de définir la stratégie territoriale de production de logements. Il importe donc d'avoir une vision claire des besoins en logements.

1.2. Maîtriser les documents de planification et de programmation supra-communaux pour territorialiser la production de logements

Une fois les besoins en logements définis, il importe de planifier leur réalisation future au même titre que l'ensemble des équipements nécessaires pour le fonctionnement d'un territoire. Différents documents de programmation et de planification permettent d'intégrer cette réflexion.

1.2.1. Le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT), un document central du développement territorial du bassin de vie

Le SCoT est l'outil de planification stratégique à l'échelle du bassin de vie. Il permet aux élus, dans une réflexion collective, de rechercher la cohérence entre les enjeux économiques, sociaux et environnementaux de leurs territoires afin de tracer les grandes orientations pour l'avenir.

En matière de politique de l'habitat, il ne s'agit pas seulement de développer une offre nouvelle centrée sur le logement social dans le cadre d'une stratégie démographique et résidentielle, mais de développer une démarche plus transversale qui traite de l'habitat comme l'une des composantes du projet de territoire.

Dans cette logique, le SCoT permet de :

- Définir et territorialiser des objectifs globaux de production de logements en fonction des besoins de la population (en neuf ou par réhabilitation du parc existant) ;



Les Phalènes – Logis Familial / Menton

- Identifier des secteurs stratégiques de développement et de requalification, bien situés au regard des équipements, services, transports collectifs existants ou futur et de l'emploi, sur lesquels une politique foncière pourra être mise en œuvre ;
- Afficher et territorialiser des orientations de formes urbaines et de densités qui faciliteront la mixité fonctionnelle et sociale.

Ces objectifs seront ensuite déclinés au sein des PLH et localisés au niveau des PLU[i].

1.2.2. Le Plan Départemental de l'Habitat (PDH), un outil d'impulsion des politiques de l'habitat

Le PDH, copiloté par l'État et le conseil départemental, a pour principal objectif, en lien avec toutes les collectivités et les partenaires, d'impulser une



Îlot Sainte-Anne – UNICIL / Toulon



Ilôt Baudin - Erilia / Toulon

dynamique locale aux politiques publiques de l'habitat et de l'hébergement. Il intervient ainsi en complémentarité des PLH des EPCI et génère une réflexion permettant d'inspirer et d'accompagner les EPCI non encore dotés de PLH. Il prend en compte le PDALHPD pour appuyer l'action de ce dernier dans la réponse aux besoins en logement et en hébergement des publics prioritaires.

1.2.3. Le Programme Local de l'Habitat (PLH), un cadre stratégique de programmation de la politique de l'habitat

Le PLH est élaboré pour une durée de six ans à l'échelle d'un EPCI. C'est un outil de programmation déclinant des actions concrètes à mettre en œuvre pendant sa durée.

Il définit les objectifs et les principes d'une politique qui répond aux besoins en logements et en hébergement, favorise le renouvellement urbain, la réhabilitation et l'amélioration du parc de logements existants. Il s'assure notamment de développer la mixité sociale et d'apporter une réponse aux besoins des publics plus spécifiques avec la prise en compte d'un développement équilibré et diversifié de l'offre de logements entre les communes et entre les quartiers d'une même commune.

L'élaboration d'un PLH constitue une condition pour qu'un EPCI puisse exercer la gestion déléguée des aides à la pierre de l'État.

Outil stratégique et opérationnel définissant l'intervention de l'intercommunalité en matière d'habitat, il comprend :

- un diagnostic qui porte sur le fonctionnement des marchés du logement et sur la situation de l'hébergement, et analyse les différents segments de l'offre de logements, privés et sociaux, individuels et collectifs, de l'offre d'hébergement. Ce diagnostic doit comporter une analyse des marchés fonciers, de l'offre foncière et de son utilisation, de la mutabilité des terrains et de leur capacité à accueillir des logements ;
- un document d'orientation comprenant l'énoncé des principes et objectifs du programme ;
- un programme d'actions détaillé indiquant les moyens à mettre en œuvre pour satisfaire les besoins en logements et en places d'hébergement, dans le respect du droit au logement et de la mixité sociale.

Les orientations du PLH et les actions correspondantes doivent définir et traduire une véritable stratégie foncière et un dispositif d'observation du foncier à l'échelle du PLH doit être prévu.

1.3. Définir le projet d'aménagement du territoire et mettre en place des outils incitatifs de mixité sociale

Pour porter l'ambition d'un développement équilibré de l'habitat, visant à répondre aux besoins en logements de la population résidente, à permettre l'accueil de nouveaux habitants et à assurer le maintien et le développement de l'économie locale, la définition d'un projet de territoire est indispensable.

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est LE document d'urbanisme qui, à l'échelle communale, ou intercommunale (PLUi), traduit ce projet. Ainsi, les orientations stratégiques d'un territoire à un horizon de 10-15 ans sont définies au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). Celui-ci, dans le respect d'une gestion économe des sols, de l'environnement et du cadre de vie, assure la cohérence entre les différentes politiques publiques relatives à l'habitat, aux déplacements, au développement économique et définit, en conséquence, les règles qui s'appliqueront en matière de droit des sols.

En matière de logements, le PLU[i] doit permettre d'assurer la diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat.

Plusieurs leviers sont à disposition des collectivités pour répondre à cet objectif.

► Le règlement

Dans le respect des objectifs de mixité, le PLU[i] peut, au sein des zones U ou AU, mettre en œuvre plusieurs outils, à savoir :

- **Réserver des emplacements** en vue de la réalisation de programmes de logements qu'il définit. L'objectif est de développer une offre locative sociale dans les communes et quartiers déficitaires, ou, au contraire, de rééquilibrer l'offre de logements dans les secteurs comportant un fort taux de logements sociaux. [cf. article L. 151-41 du code de l'urbanisme]

Avantages : Servitude temporaire qui permet de garantir la disponibilité des propriétés et d'avoir une maîtrise complète de la programmation des logements

Inconvénients : Elle nécessite d'anticiper le droit de délaissement et ne permet pas d'agir sur la mixité fonctionnelle des programmes [commerces,...].

- **Délimiter des secteurs dans lesquels,** en cas de réalisation d'un programme de logements, **un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements locatifs** qu'il définit [cf. article L. 151-15 du code de l'urbanisme]. L'objectif est d'encourager l'équilibre entre les logements sociaux et les logements intermédiaires ou privés à l'échelle de chaque quartier.

Avantages : le secteur de mixité sociale est plus souple que l'emplacement réservé pour le logement dans le sens où il n'ouvre pas le droit de délaissement ; si la collectivité n'a pas à définir le programme de construction, les catégories de logements visées et leur proportion sont toutefois à préciser.

Inconvénient : cette disposition n'a aucun effet dès lors que les propriétaires décident de réaliser des programmes autres que du logement. Également, il est nécessaire d'accorder une vigilance sur l'écriture de la règle pour permettre la péréquation financière des opérations et la mobilisation des bailleurs sociaux. Les effets de seuil sont aussi à anticiper.

- **Autoriser un bonus du volume constructible** dans la limite de 50 % pour les opérations comportant des logements sociaux. Cette majoration concerne le gabarit, la hauteur et l'emprise au sol ; elle peut être différente pour chaque secteur. À noter que pour chaque opération, la majoration « ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération ».

Un bonus de constructibilité peut aussi être mobilisé pour encourager le logement intermédiaire [majoration de 30 % maximum].

Idem pour la réalisation d'opérations exemplaires en termes énergétique ou environnemental ou à énergie positive [majoration de 30 % maximum].



Horizon Sainte Victoire - UNICIL / Meyreuil

Un bonus supplémentaire de 5 % peut être accordé, sous condition, pour des projets présentant un intérêt public du point de vue de la qualité et de l'innovation ou de la création architecturale.

Avantage : ces outils permettent une approche positive de la règle.

Inconvénient : ils produisent des effets en zone tendue, mais moins ailleurs

- **Délimiter des secteurs comportant un pourcentage de logements d'une taille minimale** [article L. 151-14 du code de l'urbanisme].

L'ensemble de ces outils ont vocation à s'appliquer dans toutes les communes dotées d'un PLU[i], qu'elles soient ou non soumises à l'obligation de produire des logements sociaux au titre de l'article 55 de la loi SRU. Ils facilitent la réalisation des programmes d'actions définis par les PLH.

► L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), un outil qualitatif

L'OAP est un levier complémentaire aux secteurs de mixité sociale pour affiner la sectorisation des objectifs du PADD.

Pour orienter l'aménagement et encadrer les projets de constructions, le PLU[i] définit des OAP qui concernent prioritairement les secteurs à restructurer ou à aménager. Elles définissent, en cohérence avec le PADD, les conditions d'aménagement.

Avantage : une déclinaison claire des objectifs du projet de territoire sur une partie de celui-ci, tout en proposant plus de souplesse, de marges de manœuvre aux porteurs de projet (par rapport au règlement), quant aux moyens à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs.

2 Bâtir une stratégie immobilière et foncière

Face aux enjeux de lutte contre l'étalement urbain et de protection des espaces agricoles et naturels, la réponse aux besoins en logements, notamment sociaux, nécessite la mise en place d'une stratégie foncière et immobilière.

2.1. Connaître et observer le foncier

La connaissance du foncier est un enjeu majeur pour mener une politique foncière visant à anticiper la construction de futurs logements sociaux. Le rôle de la commune et des EPCI, à travers le PLH, est essentiel pour bâtir dans la durée cette politique foncière.

La connaissance du foncier s'organise autour :

- des marchés fonciers : avoir une connaissance maîtrisée des marchés foncier et immobilier permet de mieux comprendre les mécanismes de fluctuation en cours sur le territoire observé ;
- de la mobilisation des acteurs du foncier et de l'aménagement, dont notamment l'EPF, les notaires/la chambre des notaires, la SAFER, mais également des outils de connaissance du foncier sur le territoire, tels que le cadastre, les fichiers fonciers, DVF/DV3F, UrbanSimul, les données des notaires, le suivi des déclarations d'intention d'aliéner, le suivi des permis de construire, etc. ;
- de l'observatoire du foncier, notamment à l'échelle des PLH ou dans le cadre d'études spécialisées.

FOCUS SUR

L'OBSERVATION DU FONCIER

Elle permet d'apporter une connaissance des marchés fonciers dans le temps et l'espace pour guider l'action foncière, évaluer les politiques d'aménagement et assurer une prospective territoriale. Cette démarche consiste à observer :

- les stocks renseignant sur les caractéristiques du territoire, les types d'appropriation, la nature des propriétaires, les formes physiques des propriétés ;
- les flux c'est-à-dire les mutations foncières et immobilières à titre onéreux ou non.

Il s'agit d'un véritable outil d'aide à la décision et de suivi des politiques foncière et d'aménagement menées sur le territoire pour les collectivités.

2.2. Identifier et évaluer le foncier

Identifier

Les potentiels fonciers disponibles peuvent être constitués de biens bâtis (bâti en vente, bâti vacant,

bâti abandonné, friche industrielle, ...) ou non bâtis (dent creuse, parcelle à densifier, ...).

La prospection foncière permet d'identifier ces gisements disponibles et de les prioriser selon une analyse qualitative multi-critères (emplacement, règlement d'urbanisme, risques, contraintes techniques ou géologiques, propriété, etc.) pour déterminer leur intérêt urbain (proximité des commerces et des services, des équipements publics, des transports en commun), et patrimonial. Elle permet ainsi de concevoir une politique foncière préalable à tout projet, en adéquation avec les priorités des collectivités (requalification urbaine, sortie rapide d'une opération nouvelle de logements,...)

Un système d'information géographique peut être conçu pour identifier et caractériser ces gisements fonciers et les mettre à jour.

Évaluer

Le Service du Domaine de la direction générale des finances publiques intervient dans les politiques foncières des collectivités locales afin de procéder à l'évaluation des biens, dans les nombreux cas prévus par les textes législatifs et réglementaires.

2.3. Maîtriser le foncier pour maîtriser son projet : Les outils de l'action foncière

La maîtrise du foncier est un enjeu majeur pour développer des opérations de construction de logements, que ce soit sur le court ou le long terme. Une palette d'outils est à disposition des collectivités pour s'en assurer. Elles peuvent donc agir pour développer du foncier consacré à la construction de logements sociaux.

- **Faire le choix de maîtriser un site ou de constituer des réserves foncières :**

La collectivité peut acquérir en propre du foncier nu ou bâti :

- *par la voie amiable ou de l'échange :*

L'acquisition amiable peut consister à saisir des opportunités ou reposer sur des prospecteurs fonciers qui mènent un travail assidu de négociation.

- *selon la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique :*

Cette procédure permet à une personne publique de contraindre, sous réserve d'utilité publique, un possesseur à céder son bien immobilier, moyennant le paiement d'une indemnité. Elle comporte une phase administrative à l'issue de laquelle intervient la déclaration d'utilité

publique et une phase judiciaire. Les biens expropriés peuvent être des immeubles en tout ou partie ou des droits réels immobiliers. Cette procédure peut être utilisée pour permettre la réalisation de logements sociaux.

- *par l'exercice du Droit de Prémption Urbain (DPU) :*

Le DPU permet à son titulaire d'acquérir prioritairement des biens immobiliers en voie d'aliénation. Il s'agit d'un outil d'intervention foncière plus souple que l'expropriation.

Une déclaration d'intention d'aliéner est déposée en mairie par tout propriétaire souhaitant vendre un bien immobilier dans une zone de préemption, de manière à informer le titulaire du droit avant la vente afin qu'il puisse faire valoir son droit de priorité pour l'acquisition du bien.

Le DPU peut être instauré dans les communes dotées d'un PLU(i) approuvé, sur tout ou partie des zones U et AU et dans celles couvertes par une carte communale, sur un ou plusieurs secteurs en vue de la réalisation d'un équipement ou d'une opération d'aménagement.

FOCUS SUR

LE DPU EN COMMUNE CARENCÉE

Lorsque la carence d'une commune en logements sociaux est constatée par le préfet, l'exercice du DPU est automatiquement transféré au préfet de département pendant toute la durée d'application de l'arrêté préfectoral prononçant la carence. Ce transfert de l'exercice du DPU s'opère sur les aliénations de biens destinés au logement.

Ainsi, les biens acquis par cet exercice doivent être utilisés en vue de la réalisation d'opération d'aménagement ou de construction permettant la réalisation de logements locatifs sociaux.

Le préfet de département peut déléguer ce droit notamment à l'EPF PACA, un organisme HLM, une SEM ou un organisme agréé pour faire de la maîtrise d'ouvrage d'insertion.

- *par l'institution d'une Zone d'Aménagement Différé (ZAD) :*

La ZAD est une procédure qui permet aux collectivités locales, via l'utilisation du droit de préemption, de s'assurer progressivement de la maîtrise foncière de terrains où il est prévu à terme une opération d'aménagement.

Les ZAD peuvent être créées sur l'ensemble des communes, qu'elles soient ou non dotées d'un document d'urbanisme. Elle doit être proportionnée au projet qu'elle accompagne.



Les Phalènes – Logis Familial / Menton

- *par les dons et legs ;*
- *par les biens sans maître :*

Ce sont des biens immobiliers faisant partie d'une succession ouverte depuis plus de trente ans et pour laquelle aucun successible ne s'est présenté ou n'ayant pas de propriétaire connu.

Ils appartiennent à la commune sur le territoire de laquelle ils sont situés, qui peut renoncer à exercer ses droits, sur tout ou partie de son territoire, au profit de l'EPCI à fiscalité propre dont elle est membre. Si ces deux collectivités renoncent, la propriété peut être transférée de plein droit, selon le type de bien, à l'État.

• **Mobiliser l'EPF PACA :**

L'EPF a pour vocation d'accompagner les collectivités qui le souhaitent dans la mise en œuvre de leurs politiques et de leurs stratégies foncières et de contribuer à développer une démarche de projet avec une vision prospective à long terme, de façon à rendre efficient son effet de régulation.

Son action s'inscrit dans le cadre de conventions. L'EPF PACA utilise trois types de convention :

- la convention d'anticipation foncière, définissant des territoires à enjeux et les modalités d'intervention de l'EPF sur ces territoires (veille foncière) ;
- la convention opérationnelle, visant l'intervention de l'EPF sur un site opérationnel identifié. Deux étapes structurent ce type de convention : une phase d'impulsion consistant à définir le projet et une phase de réalisation visant à le mettre en œuvre ;
- la convention habitat à caractère multi-sites : l'intervention de l'EPF vise à permettre la réalisation

d'opérations de logements à court terme.

L'EPF PACA est l'un des bénéficiaires des prélèvements SRU des communes déficitaires en LLS et peut ainsi investir des fonds SRU pour contribuer à la réalisation d'une opération de logements sociaux en limitant la charge foncière d'une acquisition.

En savoir plus : <http://www.epfpaca.com>

• **Utiliser les outils réglementaires du PLU(i) pour orienter l'aménagement du territoire et faciliter l'accès au foncier :**

Le PLU(i) permet d'organiser la valorisation et l'utilisation des gisements fonciers pour répondre aux priorités d'action des collectivités et ainsi participe de la mise en œuvre de la politique foncière :

- par le phasage de l'urbanisation, avec notamment les zones à urbaniser ouvertes ou strictes ;
- en encadrant les programmes de construction, en anticipant les équipements publics nécessaires au développement communal et en favorisant la production de logements locatifs sociaux par la mise en place d'outils incitatifs de mixité sociale ;
- en orientant l'aménagement de secteurs spécifiques avec des OAP ;
- en gelant l'urbanisation d'un secteur stratégique pour 5 ans maximum, dans l'attente de l'approbation d'un projet global, par la définition d'un périmètre d'attente de projet d'aménagement global : possible en zone U et AU des PLU mais ouvrant un droit de délaissement [article L. 151-41 du code de l'urbanisme].

• **Utiliser les outils de l'urbanisme opérationnel :**

- *la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) :*

La ZAC est une procédure d'urbanisme opérationnel, qui permet à une collectivité publique de réaliser ou de faire réaliser l'aménagement et l'équipement de terrains en vue de les céder ou de les concéder à des utilisateurs publics ou privés.

Elle est toujours à l'initiative d'une personne publique (État, commune, EPCI) même si sa

réalisation est susceptible d'être confiée à un aménageur privé.

Elle doit permettre de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat. Elle organise le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, favorise le développement des loisirs et du tourisme, réalise les équipements collectifs, lutte contre l'insalubrité ou permet le renouvellement urbain.

- *le Projet Urbain Partenarial (PUP) :*

Le PUP est un outil financier qui permet, en dehors d'une ZAC, le financement des équipements publics nécessaires à une opération privée d'aménagement ou de construction, sous forme de contrat librement négocié entre la collectivité compétente en urbanisme et l'opérateur. La convention de PUP ne peut être signée que par une commune dotée d'un PLU(i) et pour les zones U et AU. L'application d'un PUP exonère de fait de la part communale (ou intercommunale) de la taxe d'aménagement pour une durée maximale de 10 ans fixée dans la convention de PUP.

FOCUS SUR

LA PROCÉDURE INTÉGRÉE POUR LE LOGEMENT (PIL)

Cette procédure d'urbanisme est destinée à accélérer les projets de construction de logements dans un contexte marqué par un déficit important de l'offre de logements. Son ambition majeure est de réduire les délais de réalisation des projets de construction et d'en faciliter leur réalisation en accélérant et unifiant les procédures en une seule procédure :

- Mise en compatibilité (MEC) de plusieurs documents d'urbanisme ;
- Adaptation de documents de rang supérieur ;
- Et, le cas échéant, instruction et délivrance des autorisations de construire en parallèle. En effet, le délai d'instruction des autorisations de construire est porté à un mois et il court à partir de la date de la dernière décision de MEC est devenue exécutoire.

La mise en œuvre de cette procédure nécessite 4 conditions. Ainsi, le projet doit :

- présenter un caractère public ;
- comporter principalement des logements ;
- concourir à l'échelle du territoire à la mixité sociale ;
- être compris au sein d'une unité urbaine au sens de l'INSEE.

En savoir plus :

<https://www.cohesion-territoires.gouv.fr>



L'Espeli - Logirem / Six-Fours-les-Plages

2.4. Mettre à disposition le foncier

2.4.1. Céder le foncier à un prix minoré

- la mobilisation du foncier public de l'État :

Il s'agit de la possibilité pour l'État de mettre en vente les terrains nus ou bâtis de son domaine privé ou de celui de certains établissements publics afin d'y produire du logement.

Selon un principe de décote, le prix de cession de ces terrains peut être inférieur à leur valeur vénale dès lors qu'ils sont destinés à des programmes de construction comportant essentiellement des logements, dont une partie au moins est réalisée en logement social.

En savoir plus : <http://www.cohesion-territoires.gouv.fr>

- la cession du foncier détenu par une collectivité :

Les collectivités locales, notamment la commune, peuvent décider de vendre leur foncier (public ou privé) en vue de la réalisation d'une opération d'aménagement ou de construction à une personne publique ou privée.

Les cessions à un prix inférieur à la valeur vénale du bien sont en principe interdites. Pour autant, les collectivités peuvent vendre à un prix inférieur à la valeur du bien si cela est motivé par l'intérêt général qu'en retire la collectivité.

Le foncier représentant un des principaux postes de dépense dans une opération de production de logements notamment sociaux, la minoration du prix du foncier permet de limiter son poids dans le bilan financier d'une opération de LLS et ainsi d'en faciliter la réalisation.

- le fond de minoration foncière détenu par l'EPF PACA :

Sous réserve que l'opération respecte les critères d'éligibilité (surcoût manifeste et imprévu, minimum de 33 % de logement social,...), le fond de minoration foncière peut être utilisé pour prendre en charge une partie de la différence entre la charge foncière réelle (prix de revient) et la charge foncière de référence (prix supportable) de l'opération portée par l'EPF. Ce fonds participe à la production de logements locatifs sociaux et est alimenté par le produit des prélèvements SRU perçu par l'EPF PACA. Il peut ainsi intervenir en complément des autres aides délivrées pour la production de logement social.

2.4.2. Dissocier le foncier de l'immobilier

1/ Les baux de longue durée :

Pour faciliter le portage foncier d'une opération de LLS, une commune ou, le cas échéant, un propriétaire foncier peut mettre à disposition un bien en consentant un bail de longue durée.

- **Le bail emphytéotique :**

Bail d'au moins 18 ans et d'au plus 99 ans par lequel le preneur peut sous-louer les biens pris en location

ou louer les immeubles qu'il a construits. Il peut aussi céder son droit réel immobilier. À l'issue du bail, les constructions ou améliorations réalisées par le locataire deviennent la propriété du bailleur, en principe sans indemnité, sauf clause contraire.

- **Le bail à construction :**

Contrat, d'une durée comprise entre 18 et 99 ans, se caractérisant essentiellement par le fait que le preneur s'engage, à titre principal, à édifier des constructions sur le terrain du bailleur et à les conserver en bon état d'entretien pendant toute la durée du bail. À l'expiration du bail, la propriété des constructions édifiées revient en principe sans indemnité au bailleur.

- **Le bail à réhabilitation :**

Contrat, d'une durée minimale de 12 ans, par lequel le preneur (un organisme HLM, une SEM, une collectivité locale, un organisme agréé MOI) s'engage à réaliser dans un délai déterminé des travaux d'amélioration sur le logement du propriétaire bailleur et à le conserver en bon état en vue de le louer à usage d'habitation pendant la durée du bail. Ce dispositif permet aux propriétaires de logements voire d'immeubles en mauvais état de les faire réhabiliter sans en assurer la gestion, par un organisme (personne morale) qui les mettra ensuite en location à des personnes défavorisées. Au terme du bail, le propriétaire récupère son bien et bénéficie des améliorations apportées sans indemnisation.

BON À SAVOIR

Dans le cadre de ces baux de longue durée, la commune peut consentir un loyer minoré, inférieur au loyer estimé par le service des Domaines. Pour les communes SRU déficitaires, la différence entre le loyer consenti et le loyer estimé sera alors susceptible d'être déduit du prélèvement annuel.



Garcin - Grand Delta Habitat / Fontaine de Vacluse



Les Jardins de Miolane - Var Habitat / Saint-Cyr-sur-Mer

• Le Bail Réel Immobilier (BRI)

Consenti pour une durée de 18 à 99 ans, il vise à développer une offre de logements plus accessibles se situant entre le logement social et le logement libre.

Le bailleur s'engage à consentir des droits réels sur un terrain durant une période limitée. En échange d'un prix de mise à disposition avantageux du terrain, le preneur s'engage à construire ou réhabiliter des constructions destinées à du logement intermédiaire. Cet outil favorise la production de logements grâce à la dissociation du prix du foncier et du coût du bâti.

Les logements doivent notamment :

- être destinés à une occupation à titre de résidence principale par des personnes dont les ressources n'excèdent pas des plafonds ;
- faire l'objet d'un prix d'acquisition ou prix de location qui n'excède pas des plafonds déterminés en fonction de la localisation du logement, son type et, le cas échéant son mode de financement.

ATTENTION !

Le BRI ne peut être mis en œuvre sur des communes carencées au titre de la loi SRU.

Le logement intermédiaire n'est pas considéré comme du logement social.

2/ L'Organisme Foncier Solidaire (OFS) et le Bail Réel Solidaire (BRS) :

Ce dispositif a pour objectif, dans une logique anti-spéculative, de faciliter l'accès à la propriété de ménages modestes, en permettant de dissocier le foncier du bâti pour réduire ou neutraliser son coût.

Les organismes de foncier solidaire (OFS) sont des entités sans but lucratif ou à lucrativité limitée dont l'objectif est d'acquérir et de conserver sur le long terme du foncier bâti ou non en vue de la construction

ou la gestion de logements en accession à la propriété. Via la conclusion d'un bail réel solidaire (BRS), ils vont consentir des droits réels, en vue de faciliter l'accession à la propriété des logements, à :

- des ménages sous conditions de ressources (plafonds PSLA) dans le cadre d'un foncier bâti ou,
- à un opérateur, responsable de la construction ou de la réhabilitation des constructions existantes, qui s'engagera à vendre les droits réels attachés au logement à ces ménages.

Deux types de BRS existent :

- Le BRS accession qui permet à des particuliers sous conditions de ressources (plafonds du PSLA) d'accéder à la propriété [articles L. 255-3 et R. 255-1 du code de la construction et de l'habitation] ;
- Le BRS location qui permet à un opérateur (bailleur HLM, coopérative HLM, investisseur locatif...) de proposer des BRS à la location dans le respect d'un plafond de ressources et de loyers [articles L. 255-4 et R. 255-2 du code de la construction et de l'habitation - plafonds PLUS-PLAI pour un BRS location détenu par un bailleur social].

Le bail est conclu pour une durée de 18 à 99 ans, prorogé de la durée initiale à chaque mutation (cession, donation, succession). Le preneur paie une redevance à l'OFS, qui dispose d'un droit de préemption sur le bâti lors de chaque mutation.

En cas de revente du logement, le prix de cession est encadré et contrôlé par l'OFS pour éviter toute spéculation foncière.

BON À SAVOIR

Les logements livrés ainsi que, par anticipation, les logements financés mais non encore livrés sont pris en compte dans le calcul de l'atteinte des objectifs triennaux, ce afin de tenir compte de la durée de réalisation, parfois longues, des opérations de LLS et d'encourager les communes dans leurs efforts de production de logement locatif social.

En savoir plus : <https://www.cohesion-territoires.gouv.fr> et www.paca.developpement-durable.gouv.fr

3/ L'Usufruit Locatif Social (ULS)

L'ULS consiste en un démembrement temporaire du droit de propriété : la nue-propriété appartient à des investisseurs privés ou à un acteur institutionnel (Tonus territoires notamment) qui financent la construction sans prêt aidé de l'État ; l'usufruit est acquis par un bailleur social qui perçoit l'intégralité des loyers et assure l'entretien de l'immeuble. La convention d'usufruit doit être établie pour une durée minimale de 15 ans.

L'acquisition de l'usufruit par le bailleur social peut être financée par un prêt aidé ; en pratique, il s'agit généralement du PLS. Un conventionnement APL sera alors mis en place.

Les logements réalisés, dans ce cadre, et financés par un prêt aidé de l'État, sont comptabilisés dans l'inventaire de logements locatifs sociaux pendant toute la période

de l'usufruit, et pendant 5 ans à compter de la fin du démembrement et de la convention APL.

3 Mettre en place une stratégie financière

3.1. Impulser une dynamique de soutien aux opérateurs de production de logements sociaux

Il est de l'intérêt de la collectivité locale de développer en complément une stratégie financière en soutien des opérateurs de production de logements sociaux. Cette stratégie peut prendre différentes formes :

- la vente d'un terrain ou la conclusion d'un bail emphytéotique, à construction ou à réhabilitation, à un prix ou loyer symbolique ou en dessous du marché constitue une première aide indirecte pouvant être accordée par la collectivité ;
- la collectivité participe financièrement à l'équilibre des opérations permettant la création de logements locatifs sociaux selon des enjeux définis localement.

Elle peut soit apporter une subvention aux opérateurs, de manière ponctuelle selon le projet, soit se doter d'un cadrage financier général applicable aux opérations présentées, selon des critères liés à la nature des logements, à leur performance énergétique, à leur localisation géographique, à la proximité des équipements, à la qualité urbaine et architecturale, etc.

À titre d'exemple :

- Une subvention d'équilibre peut être octroyée à un organisme HLM, une SEM ou une association agréée MOI pour une opération de construction nouvelle ou d'acquisition-amélioration.



L'Art du Temps - Famille et Provence / Aix-en-Provence



Jardins de la Soie - OPH05 / Briançon

- Dans le cadre de la mobilisation du parc privé à des fins sociales, une subvention peut être délivrée à un bailleur privé qui réalise des travaux de réhabilitation d'un ou plusieurs logements destiné(s) à la location dans le cadre d'un conventionnement social ou très social avec l'Anah. Cette aide peut, par exemple, être mise en place dans le cadre d'un dispositif d'amélioration de l'habitat sur les centres anciens avec l'Anah, par la réalisation d'une opération programmée de l'habitat (OPAH).
- Une subvention peut aussi être versée à un organisme agréé pour exercer de l'intermédiation locative, pour permettre la sous-location de logements conventionnés ou non, décomptables SRU. Cette aide participera aux frais de captation du logement, de structures de l'organisme, aux coûts d'entretien du logement, à la participation d'accompagnement social du ménage, etc.
- l'octroi de la garantie des emprunts contractés par les opérateurs de logement social ;
- la fiscalité locale peut aussi être utilisée comme un levier pour inciter à la production de logements sociaux ou à la remise sur le marché de la location de logements :

- par l'instauration d'une taxe locale sur les logements vacants par les communes. Elle s'appliquera au propriétaire ou usufruitier d'un logement vacant depuis :
 - ⇒ au moins 1 an si celui-ci se situe dans une zone tendue, on parle alors de « Taxe sur les Logements Vacants (TLV) » ;
 - ⇒ plus de 2 ans à la date de la première imposition, si le logement est en zone non tendue, on parle alors de « Taxe d'Habitation sur les Logements Vacants (THLV) ». Elle peut être instituée par un EPCI à fiscalité propre dans les mêmes conditions, s'il est doté d'un PLH ; la taxe ne s'appliquera pas aux communes de cet EPCI l'ayant déjà instituée.
- par la modulation voire l'exonération de la part communale de la Taxe d'Aménagement (TA) : elle est versée par le bénéficiaire d'une autorisation de construire ou d'aménager.

Le taux de la part communale de la TA, se situe entre 1 et 5 % et peut être porté jusqu'à 20 % dans certains secteurs de la commune. Il peut varier selon les secteurs de la commune et être ainsi modulé pour accompagner les opérateurs dans la production de logement social et participer ainsi à l'équilibre des opérations. La commune (tout comme le département) peut aussi faire le choix d'exonérer de la TA les programmes de logements sociaux.

BON À SAVOIR

Sont notamment exonérés de plein droit de cette taxe :

- les logements ou hébergements sociaux financés par un prêt locatif aidé de l'État, de type PLAI ou très sociaux (LLTS) ;
- les constructions et aménagements réalisés dans les périmètres de PUP (seulement la part communale).

3.2. Optimiser les dépenses déductibles pour les communes soumises à obligation SRU

Le cœur de la stratégie financière de la commune repose sur une réelle vision prospective de production de logement social et de mobilisation de la dépense publique communale afin d'optimiser la déductibilité de celle-ci du prélèvement SRU.

Pour ce faire, il convient notamment de :

- mettre en place une politique proactive et mobilisatrice de la production du logement social pour bénéficier au mieux du dispositif de déduction du prélèvement SRU (cf. point 3.1 ci-avant),
- savoir anticiper et planifier les dépenses en faveur



Villa Mercadier - Logis Méditerranée / Vitrolles

de la production de logement social pour optimiser ce dispositif financier dans l'intérêt de la collectivité, notamment :

- par l'anticipation de ces dépenses au regard du montant estimé du prélèvement SRU à N+2,
- par la réalisation d'un échéancier des dépenses,
- par l'échelonnement sur plusieurs années du versement d'une subvention en concertation avec le bailleur social.

Une dépense réalisée l'année N (figurant sur le compte administratif) peut ainsi être déduite du prélèvement SRU de l'année N+2 et le surplus de la dépense qui n'aurait pu être pris en compte est reportable sur les 2 années suivantes (N+3 et N+4). Sous condition spécifique prévue par le code de la construction et de l'habitation, un report au-delà de 2 ans est possible.

Les dépenses déductibles sont exclusivement :

- les subventions foncières ou d'équilibre bénéficiant directement à des opérateurs réalisant un programme de logements locatifs sociaux ;
- les subventions versées à l'aménageur d'une ZAC dans laquelle la réalisation de logements locatifs sociaux est prévue mais sous conditions prévues par le code de la construction et de l'habitation ;
- le coût des travaux engagés pour la viabilisation, la dépollution, la démolition, le désamiantage ou les fouilles archéologiques des terrains ou des biens immobiliers appartenant à la commune, cédés ou mis ultérieurement à disposition par bail emphytéotique, bail à construction ou bail à réhabilitation, dans la mesure où ces travaux sont

effectivement destinés à la production de logements locatifs sociaux.

La délibération du conseil municipal autorisant les travaux doit préciser le nombre de logements locatifs sociaux projetés et identifier le maître d'ouvrage concerné ;

- Les moins-values relatives à la vente d'un terrain ou d'un bien immobilier destiné à la réalisation de logements locatifs sociaux ;
- Les moins-values résultant de la mise à disposition par bail emphytéotique, bail à construction ou bail à réhabilitation de terrains ou d'immeubles à un maître d'ouvrage pour la réalisation de logements locatifs sociaux ;
- Les dépenses d'investissement effectuées en faveur de la création d'aires nouvelles et permanentes d'accueil des gens du voyage, ainsi que des terrains locatifs familiaux ;
- Les subventions versées à un organisme agréé pour réaliser de l'intermédiation locative, dans la limite d'un plafond de 10 000 € par logement et par an. Le logement devra cumulativement :
 - loger des publics prioritaires et,
 - être conventionné Anah en loyer social ou très social ou, uniquement dans le cas de la location/sous-location, conventionné en loyer intermédiaire ou non conventionné.

Les dépenses finançables par la subvention peuvent concerner la prestation de gestion locative, le différentiel de loyer en location/sous-location, les frais d'entretien et de remise en état du logement, la prestation d'accompagnement social du ménage, les frais de captation du logement, etc.

Sans être exhaustif, sont par contre non déductibles les dépenses suivantes :

- les garanties d'emprunt ;
- l'achat d'un bâtiment par une commune pour le conventionner directement (et les travaux afférents le cas échéant) ;
- le déplacement d'un poteau incendie pour l'implanter à proximité d'un programme de logement locatif social ;
- les dépenses liées à la réalisation d'un parking pour rendre le projet de logements locatifs sociaux conforme au règlement du PLU ;
- etc.

ATTENTION !

Des règles de proratisation peuvent exister selon la dépense réalisée. Aussi, pour les connaître, il est conseillé de se rapprocher de la direction départementale des territoires (et de la mer).

BON À SAVOIR

Le CCAS, ayant une personnalité juridique distincte, une commune peut acheter un patrimoine et le revendre, à moindre coût, à son CCAS ou passer un bail de longue durée avec lui en vue par exemple de son amélioration et de son conventionnement APL.

Bénéfices : La commune pourra alors déduire de son prélèvement la moins-value réalisée.

Dans le cadre d'une amélioration du logement pour voir conventionner le logement, le CCAS pourra solliciter une aide PALULOS de l'État.



Ilôt Baudin - Erilia / Toulon

4 Adopter une stratégie de communication pour faire adhérer la population aux projets de logements sociaux



Les Roses de Provence - Habitations Haute-Provence / Manosque

Parce qu'un projet de logement social doit s'intégrer dans un projet plus global d'aménagement de territoire alliant les dimensions sociétales, économiques et environnementales, les bailleurs sociaux sont soucieux de l'intégration urbaine et de la qualité architecturale de leurs programmes, de la prise en compte des contraintes environnementales et paysagères. Ils recherchent les conditions nécessaires pour assurer une gestion sereine et durable de leurs programmes.

A la fois constructeur et gestionnaire de logements, le bailleur social prend en compte, dès la conception de son projet, l'environnement proche et le voisinage. Le bailleur social fait ainsi preuve d'une attention particulière sur le choix des matériaux, l'ergonomie des logements, la forme urbaine du programme, la connexion entre espaces privés et espaces publics, la mixité sociale. L'objectif est que son projet respecte le caractère des lieux et s'intègre aux constructions existantes, tout en faisant preuve d'innovation notamment architecturale.

La commune peut utilement accompagner ces projets par une communication adaptée, dès leur conception, pour informer les riverains des futurs programmes, mais aussi la population communale en général, sur les objectifs poursuivis, les besoins auxquels ils répondent et l'intérêt pour la collectivité ainsi que présenter et partager le projet en question.

Cette sensibilisation peut se faire à travers les outils de communication de la mairie :

- annonce/information de l'avancement du programme sur le site internet de la commune ou dans le bulletin municipal ;
- réunions publiques de présentation du programme, en présence du bailleur social voire du promoteur.

Une information le plus en amont possible du projet

peut susciter le débat, permettre d'expliquer les choix retenus, de les faire évoluer, et apporter des réponses, le cas échéant, aux interrogations ou inquiétudes éventuelles des riverains ou de la population, dans l'optique de susciter l'adhésion de la population au projet.

Un partenariat avec le bailleur social, voire le promoteur, pour partager et faire accepter les projets apparaît essentiel.

OUTIL À VOTRE DISPOSITION

Pour vous aider dans votre communication, fin 2018, les services de l'État ont produit une vidéo permettant de présenter des réalisations récentes de logement social qui montrent une intégration réussie dans le voisinage.

En savoir plus : se rapprocher de la direction départementale des territoires (et de la mer)

Lorsque le projet est suffisamment avancé, la commune (ou à défaut l'EPCI s'il y a transfert de compétence) est en effet compétente pour la délivrance des autorisations d'urbanisme. Une communication en amont des programmes peut permettre de réduire les risques de recours à l'encontre des permis de construire délivrés.

Elle peut aussi susciter une meilleure connaissance de la demande locative sociale sur son territoire, la population concernée, qui ne serait pas déjà enregistrée sur le système national d'enregistrement de la demande, pouvant se faire connaître de la collectivité ou du bailleur social et déposer un dossier de demande à cette occasion.

FOCUS SUR

LES DISPOSITIFS FISCAUX RELATIFS AUX CESSIONS DE BIENS À PROMOUVOIR

Dans ses actions de communication relatives au logement social, la commune peut aussi faire valoir auprès de ses administrés les dispositifs avantageux, auxquels ils peuvent prétendre, consistant en :

1/ l'exonération des plus-values immobilières lorsqu'ils réalisent une vente de biens (bâti ou non bâti) :

- à un organisme en charge du logement social (organisme HLM, SEM ou organisme social agréé MOI) ou,
- à une collectivité territoriale, un EPCI ou un EPF en vue de leur cession à un organisme de logement social.

Cette exonération est applicable dans les conditions prévues par la loi de finances.

L'objectif est de libérer du foncier à destination des bailleurs sociaux pour réaliser des opérations locatives ou d'accession sociale.

2/ l'abattement exceptionnel sur les plus-values provenant de la cession de terrain bâti ou non bâti situés sur les communes très tendues classées A bis et A.

Il est applicable selon les conditions prévues par la loi de finances.

Le cessionnaire doit s'engager à :

- pour l'acquisition de terrains à bâtir : réaliser et achever, dans un délai de quatre ans à compter de la date d'acquisition, un ou plusieurs bâtiments d'habitation collectifs ;
- pour l'acquisition de biens immobiliers bâtis : démolir la ou les constructions existantes en vue de réaliser et d'achever, un ou plusieurs bâtiments d'habitation collectifs.

Le taux de l'abattement, de 70 %, peut être porté à 85 % de la plus-value nette imposable lorsque le cessionnaire s'engage à réaliser majoritairement des logements sociaux ou intermédiaires.

3/ L'abattement fiscal des loyers bruts en cas de conventionnement avec l'Anah (cf. PARTIE 4 - LES MOYENS).



Ribbe & Blanc - Habitations Haute-Provence / Forcalquier

1 La mobilisation du parc privé existant

La production de logement social n'est qu'une composante des politiques déployées par les collectivités pour renforcer leur attractivité et leur dynamisme et doit à ce titre être mise en œuvre de façon coordonnée avec les autres actions poursuivies.

La nécessité de choisir des stratégies de revitalisation et de développement faisant appel à un panel d'actions multi-thématiques a été clairement mise en exergue dans un programme national comme *Action Cœur de ville* ou dans un dispositif comme l'*Opération de revitalisation de territoire* (ORT – cf. article L. 303-2 du code de la construction et de l'habitation). Dans les deux cas, il est proposé de réaliser un diagnostic permettant de mettre en œuvre des actions touchant au logement, à l'activité commerciale, aux transports, aux espaces publics, aux services, etc.

À ce titre, la production de logement social doit tenir compte de la nécessité de préserver les espaces naturels et agricoles. Elle doit contribuer aux actions visant à redonner de l'attractivité aux centres-villes, que ce soit en luttant contre la vacance ou, en participant à la réhabilitation du bâti, et ainsi à lutter contre une désertification délétère pour les activités économiques et sociales.

Pour ce faire, la mobilisation à des fins sociales de logements du parc privé constitue une alternative particulièrement intéressante à la production neuve.

Elle permet ainsi de réhabiliter des bâtiments existants souvent obsolètes d'un point de vue énergétique, en les adaptant aux modes de vie actuels et en améliorant leur confort d'usage. Elle contribue également souvent à redynamiser les centres bâtis en réinvestissant des logements jusque-là vacants et en favorisant la production de logements permanents. Enfin, elle permet aussi de manière diffuse de développer la mixité nécessaire à une vie sociale harmonieuse de la collectivité.

1.1. La mobilisation des bailleurs privés

Les bailleurs privés peuvent contribuer activement au développement d'un parc privé à vocation sociale en louant, à des prix encadrés, leur(s) logement(s) à des personnes à revenus modestes. Pour cela, ils vont conventionner avec l'Anah.

1.1.1. Le conventionnement

Le conventionnement avec travaux

L'Anah aide financièrement les propriétaires bailleurs afin qu'ils remettent sur le marché un logement de plus de 15 ans nécessitant une réhabilitation, à la condition que le logement soit loué, moyennant la signature d'une convention :



Hôtel d'Ornano - Habitations Haute-Provence / Sisteron

- à des locataires sous condition de ressources modestes ou très modestes ;
- à un prix raisonnable et plafonné suivant les modalités du programme d'actions de la délégation locale de l'Anah applicables à la date de la demande. Le prix du loyer sera éventuellement réactualisé au moment de la demande de solde ;
- en loyer intermédiaire, social ou très social ;
- pendant une durée de 9 ans, renouvelable.

Le conventionnement sans travaux

Le conventionnement sans travaux est un outil financier mis à disposition des bailleurs privés permettant de louer des logements récents ou anciens répondant aux critères de décence :

- à des locataires sous condition de ressources modestes ou très modestes ;
- à un prix raisonnable et plafonné, en loyer intermédiaire, social ou très social ;
- pendant une durée de 6 ans, renouvelable.

Ces deux types de conventionnement permettent de profiter d'avantages fiscaux en zones A, B1 et B2 correspondant à un abattement fiscal des loyers bruts allant de 30 % à 70 %, et jusqu'à 85 % en ayant recours

à l'intermédiation locative (IML), sous condition, en zone C (uniquement pour les logements conventionnés en logement social ou très social).

En savoir plus : <https://facilhabitat.gouv.fr>
<https://www.anah.fr>

Conventionner son logement : www.monprojet.anah.gouv.fr

BON À SAVOIR

Les logements conventionnés Anah en loyer social et très social comptent dans l'inventaire des LLS.

BON À SAVOIR

Il est possible pour une commune de conclure une convention sans travaux avec l'Anah pour un logement communal mais ce conventionnement n'ouvre pas le droit à l'avantage fiscal. Une telle démarche peut permettre d'intégrer ce logement à l'inventaire de LLS dès lors que le conventionnement est de type social ou très social.

En revanche une commune ne peut pas bénéficier de subventions.

1.1.2. L'intermédiation locative (IML)

L'IML consiste à :

- louer un logement privé par le biais d'une agence solidaire agréée par l'État ;
- sécuriser les relations entre le locataire et le propriétaire ;
- encourager le propriétaire à louer son logement à des personnes en difficulté en respectant les plafonds de loyers et de ressources des locataires.

Il existe deux formes d'intermédiation locative :

- **La location/sous-location (type Solibail)**

Le logement est loué à une association agréée par la préfecture (pour trois ans renouvelable), qui assure le paiement des loyers et charges, l'entretien courant, la remise en état du logement (hors vétusté normale) et sous-loue le logement à un ménage. Le paiement du loyer principal est garanti même en cas de vacance.

- **Le mandat de gestion**

Le propriétaire fait appel à une agence immobilière sociale (AIVS - Réseau FAPIL, Soliha-AIS) qui établit le bail (trois ans minimum) directement entre le locataire et le propriétaire. L'agence se charge de percevoir les loyers et charges (possibilité de proposer la garantie de loyers et l'accompagnement social du locataire).



L'Eden - Habitat Marseille Provence / Marseille

Avantages de l'intermédiation locative pour le bailleur : **La sécurité et la simplicité, à savoir :**

- garantie du paiement des loyers et des charges ;
- remise en état du logement en cas de dégradation ;
- renouvellement du contrat ou récupération du logement sans formalités à la fin du bail ;
- gestion locative assurée par une association qui choisit le locataire et l'accompagne tout au long du bail ;
- avantages fiscaux si conventionnement avec l'Anah avec ou sans travaux.

BON À SAVOIR

L'Anah accorde actuellement une prime complémentaire de 1 000 € pour inciter les propriétaires bailleurs à mettre en location leurs biens sous conditions via les associations agréées. Cette prime est susceptible d'être révisée selon la réglementation en vigueur.

BON À SAVOIR

Les logements loués en intermédiation locative, sous la forme de la location/sous-location, sont comptabilisés à l'inventaire des LLS, qu'ils soient ou non conventionnés.

En savoir plus : <https://facilhabitat.gouv.fr>
et <https://www.anah.fr>

1.1.3. Les aides de l'Anah

L'Anah accorde des aides sur des actions relevant de ses priorités d'intervention, qui s'adressent principalement à des propriétaires privés sous conditions de ressources et des collectivités locales.

- **Les subventions pour travaux concernent notamment :**

- le traitement de l'habitat indigne et dégradé ;
- l'adaptation du logement à la perte d'autonomie et au handicap ;
- la rénovation énergétique, via le programme Habiter Mieux. Une prime est octroyée pour des travaux permettant un gain énergétique d'au moins 35 % en réservant les Certificats d'Économie d'Énergie à l'Anah.
Depuis le 1^{er} juillet 2020, les travaux doivent être faits par une entreprise ou un artisan qualifié RGE.
- la production d'un parc à vocation sociale avec l'aide aux propriétaires bailleurs ;
- l'humanisation des centres d'hébergement.

Ces aides sont accordées sur la base du projet présenté par le demandeur en réponse à un diagnostic de la situation socio-économique des occupants et du bâti.

- **Les subventions en ingénierie recouvrent deux champs :**

- l'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) des copropriétés dites « fragiles » et des propriétaires privés pour le montage et le suivi de leur projet de travaux et de leur dossier de demande de subvention, à l'engagement et au paiement ;

- l'ingénierie des politiques de l'habitat des opérations programmées et des copropriétés en difficulté (diagnostics et observation, études préalables, études pré-opérationnelles, suivi-animation, évaluation) contractualisées avec les collectivités locales.

En savoir plus : <https://www.anah.fr>

FOCUS SUR

L'OPÉRATION PROGRAMMÉE D'AMÉLIORATION DE L'HABITAT (OPAH) ET LE PROGRAMME D'INTÉRÊT GÉNÉRAL (PIG)

L'Anah accompagne les collectivités dans la définition et la mise en œuvre de projets d'amélioration de l'habitat privé et de lutte contre l'habitat indigne. Les projets se concrétisent sous la forme d'OPAH et/ou de PIG. C'est une offre partenariale qui propose une ingénierie et des aides financières. Elle définit une stratégie qui porte plus particulièrement sur la réhabilitation de quartiers ou centres urbains anciens (OPAH) ou, permet de promouvoir des actions d'intérêt général, afin de résoudre des problèmes particuliers dans l'habitat existant (PIG). Ces outils opérationnels concourent à bâtir une politique locale de l'habitat dont l'un des objectifs est de développer un parc privé à vocation sociale en produisant des logements à des loyers abordables pour des locataires modestes.

1.2. La mobilisation des bailleurs sociaux, et d'autres acteurs publics, dans le parc privé

1.2.1. L'acquisition directe et l'acquisition-amélioration par les bailleurs sociaux

Les bailleurs sociaux se mobilisent aussi pour intervenir sur le parc privé de logements existants par :

- l'acquisition de logements, en bon état d'habitabilité et ne nécessitant pas de travaux immédiats pour les louer ;
- l'acquisition de logements et leur amélioration en vue de leur relocation.

L'acquisition-amélioration nécessite des moyens importants en ingénierie et une coordination avec les partenaires, notamment avec l'architecte des bâtiments de France en sites protégés. Ces opérations présentent l'avantage de valoriser le patrimoine existant en le restaurant ou en lui donnant une nouvelle fonction. Elles participent aussi à la revitalisation des centres bourgs et limitent la consommation foncière.

Pour financer ces opérations, les bailleurs sociaux solliciteront notamment des prêts PLAI, PLUS, PLS.



Domaine des Costes - Grand Delta Habitat / Sérignan du Comtat

1.2.2. L'intervention d'acteurs publics pour soutenir la rénovation du parc privé

La loi ELAN a étendu à différents acteurs publics la possibilité d'intervenir sur le parc privé en bénéficiant de subventions de l'Anah par l'intermédiaire de deux dispositifs : la vente d'immeuble à rénover et le dispositif d'intervention immobilière et foncière.

► La Vente d'immeuble à rénover

La vente d'immeuble à rénover (VIR) est une forme de contrat de vente de biens immobiliers dans lequel le vendeur d'un bien immobilier existant s'engage à y réaliser des travaux de sorte que l'acheteur disposera à l'issue de son acquisition d'un bien, à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation, rénové selon les travaux prévus au contrat [cf. articles



La Bergère - Vallis Habitat / Faucon

L. 262-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation].

Un certain nombre d'opérateurs publics [cf. infra] peuvent bénéficier d'une subvention de l'Anah pour la réalisation de travaux de rénovation sur des logements acquis par des propriétaires occupants ou des propriétaires bailleurs dans le cadre d'un contrat de VIR.

Ces subventions sont accordées pour les logements situés dans le périmètre des OPAH-Rénovation Urbaine et des ORT dans les conditions définies par le conseil d'administration de l'Anah⁶.

► Le dispositif d'intervention immobilière et foncière

Dans le cas de l'institution d'une ORT, cette dernière peut prévoir un dispositif d'intervention immobilière et foncière (DIIF) contribuant à la revalorisation des îlots d'habitat vacant ou dégradé.

Un certain nombre d'opérateurs publics [cf. infra] peuvent bénéficier d'une subvention de l'Anah pour la mise en œuvre d'un tel dispositif dans les conditions définies par le conseil d'administration de l'Anah⁷. Cette disposition permettra à ces opérateurs de se comporter comme un propriétaire bailleur privé pour la rénovation et le portage de logement pendant une durée déterminée avant la remise sur le marché desdits logements.

Ces deux dispositifs s'appliquent à des immeubles entiers.

	VIR	DIIF
Opérateurs publics pouvant bénéficier d'une subvention de l'Anah	<p>Notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> • établissement public d'aménagement (EPA) ; • organisme HLM ; • SEM ayant pour objet la construction ou la gestion de logements ou la restructuration urbaine ; • société publique locale (SPL) ; • société publique locale d'aménagement (SPLA) 	<p>Notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> • EPA ; • organisme HLM ; • SEM ayant pour objet la construction ou la gestion de logements ou la restructuration urbaine ; • SPL ; • SPLA ; • concessionnaire d'aménagement. <p>Le dispositif devrait pouvoir s'appliquer à un EPF de l'État ou un EPF local.</p>

1.3. La mobilisation du patrimoine communal

1.3.1. La mobilisation des logements communaux

Dans un contexte de pénurie de logements sociaux, la mobilisation des logements communaux est une opportunité à exploiter pour la commune. Cela est particulièrement vrai pour des communes où le parc locatif serait restreint et/ou les possibilités de constructions neuves plus limitées.

Ce levier d'action permet de constituer ou accroître un parc de logement social, sans augmenter le parc total de logements, de manière diffuse contribuant ainsi à la mixité sociale.

Il peut s'agir d'anciens logements de fonction des personnels des écoles primaires, d'anciennes cures, de bâtisses entrées dans le patrimoine communal à la suite de legs, d'acquisition amiable ou de préemption, de logements aux étages des mairies ou autres bâtiments publics.

Ces logements communaux sont, par ailleurs, parfois

6. cf. délibération 2020-24 du conseil d'administration de l'Anah du 17 juin 2020
7. cf. délibération 2020-23 du conseil d'administration de l'Anah du 17 juin 2020



Château Rassis - SEM de Sorgues / Sorgues

dotés d'un intérêt patrimonial, voire architectural, fort, à remettre en scène au sein de l'espace public, dans un lieu central de la ville ou du village. Toutefois, ils peuvent ne plus correspondre aux normes actuelles d'habitabilité ou énergétiques.

Il est donc important pour la commune de bien connaître la situation juridique de ses logements communaux, en déterminant notamment s'il relève du domaine public communal ou du domaine privé, et leur état (qualité de conservation du bâti, profil énergétique, etc.), en vue de bâtir une stratégie solide de gestion de son patrimoine.

La commune peut ainsi faire le choix :

- d'être propriétaire et gestionnaire de tout ou partie de ses logements.
Si des travaux de réhabilitation des logements en vue de leur mise en location doivent être réalisés, elle peut, le cas échéant, se faire assister par un opérateur (bailleur social, organisme spécifique) pour assurer le montage de l'opération, rechercher les financements, etc. selon la modalité d'intervention juridique retenue (assistance à maîtrise d'ouvrage, maîtrise d'ouvrage déléguée ou maîtrise d'œuvre) ;
- d'être propriétaire de logements et de confier la gestion locative de tout ou partie de ce parc à un tiers (bailleur social ou organisme spécifique).
Elle pourrait ainsi avoir recours au dispositif de l'intermédiation locative si elle la confie à une association agréée ;
- de céder ses logements à un bailleur social, dont la mission sera de réhabiliter ce patrimoine et le gérer sur le long terme.

Réhabiliter ces logements, leur donner une vocation sociale et les remettre sur le marché constitue alors un atout très intéressant pour le dynamisme économique et social local.

La réussite de ces projets nécessite pour la commune de bien connaître :

- le réseau des collectivités (EPCI, département, région) mobilisables pour disposer d'un

accompagnement personnalisé en termes d'aides financières ou d'ingénierie ;

- le réseau des bailleurs sociaux et des opérateurs et associations en capacité de l'accompagner.

Le conventionnement à l'APL (Aide Personnalisée au Logement) d'un logement appartenant à une commune est possible avec ou sans travaux financés par l'État.

FOCUS SUR

LA PRIME À L'AMÉLIORATION DES LOGEMENTS À USAGE LOCATIF POUR OCCUPATION SOCIALE (PALULOS)

La PALULOS désigne une subvention attribuée par l'État à une commune en vue de créer des LLS par l'amélioration de bâtiments communaux vacants, déjà à usage de logements.

Les travaux subventionnables portent sur :

- la mise en conformité des normes minimales d'habitabilité de logements et immeubles achevés depuis au moins quinze ans ;
- les travaux destinés à économiser l'énergie sous condition ;
- les travaux destinés à la réalisation d'économies de charges, au renforcement de la sécurité des biens et des personnes dans les immeubles ainsi que d'autres travaux destinés à l'amélioration du confort dans les logements et à l'amélioration de la vie quotidienne.

Pour bénéficier de cette aide, un agrément de l'opération en LLS devra être délivré et une convention APL signée.

La commune pourra bénéficier d'un taux de TVA réduit et accéder aux prêts de la CDC.

BON À SAVOIR

Les logements communaux conventionnés à l'APL, avec/sans travaux, entre dans l'inventaire des LLS.

Les CCAS gestionnaires de logements peuvent bénéficier, au même titre que les communes ne disposant pas de CCAS gestionnaires de logements, de la subvention de l'État pour l'amélioration de logements à usage locatif dont ils sont propriétaires ou gestionnaires.

1.3.2. La mobilisation d'autres biens communaux ou non

A l'instar des bailleurs sociaux, une commune peut faire le choix d'acquérir et d'améliorer des logements

en vue de les louer à des ménages modestes. Elle peut également décider de mobiliser des biens communaux pour les transformer en logements sociaux.

Ces rénovations peuvent être financées en prêts PLAI, PLUS ou PLS.

Il est conseillé de n'utiliser le financement PLS que s'il constitue une offre réellement intermédiaire, en dessous du marché locatif privé.

Dans tous les cas, l'opération devra être agréée par l'État qui conclura une convention APL avec la

commune. Faisant office de bailleur social, la commune devra assurer la gestion locative des logements sociaux réalisés ou la confier à un organisme habilité pour le faire.

La commune pourra bénéficier de la TVA à taux réduit et de l'exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties.

En savoir plus : se rapprocher de la direction départementale des territoires (et de la mer) compétente (DDT(M)) ou du délégataire des aides à la pierre (DAP)

2 La production neuve

La réalisation d'un programme de LLS émane le plus souvent d'une volonté communale ayant identifié un besoin et, le cas échéant, l'ayant décliné au sein du PLU(i), ou répondant aux engagements pris dans le cadre d'un PLH.

Pour la réussite de son projet, la commune fait alors appel à un bailleur social qui assurera la conduite d'opération, depuis l'étude de faisabilité du site jusqu'à la construction ainsi que la gestion locative des logements dans l'optique d'assurer une pérennité du projet sur le long terme et une qualité de service aux locataires.

Le bailleur social peut, dans ce cadre, aider la commune à réaliser un diagnostic précis du besoin qu'elle a identifié.

Il peut également aller au-devant de la commune s'il repère une opportunité foncière ou pour lui présenter un programme élaboré sur la base d'un besoin qu'il a identifié et auquel il souhaite répondre.

2.1. Le choix du bailleur social

Sur la base de partenariats développés avec les différents bailleurs sociaux, la commune va pouvoir identifier l'interlocuteur le plus à même de réaliser son projet en tenant compte des caractéristiques actuelles et de l'évolution projetée de la commune.

Le choix du bailleur social s'apprécie notamment au regard de son expérience, sa compréhension du projet communal et sa capacité à accompagner la collectivité, à être force de proposition, ses moyens à disposition en terme de gestion de proximité et locative, ses compétences spécifiques.

La commune peut rencontrer le bailleur social, aller visiter ses réalisations, solliciter les avis d'autres élus ayant déjà travaillé avec lui, apprécier les études de faisabilité proposées et l'insertion du projet présenté...

La qualité des échanges entre la commune et le bailleur social lui permettra de mettre toute son expérience au service du projet souhaité par la municipalité.

2.2. La garantie des emprunts, un maillon essentiel pour la production de logements sociaux

Le financement du logement social est notamment permis grâce aux fonds déposés sur les livrets d'épargne, centralisés à la CDC. Cette dernière transforme une partie des sommes déposées par les épargnants en prêts à taux bonifiés et à très long terme pour permettre de financer notamment du logement social.

Lorsqu'un bailleur monte son opération, il se rapproche de la CDC pour obtenir les emprunts nécessaires à l'équilibre de son opération et sollicite auprès des collectivités les garanties afférentes à ces emprunts. En général, la garantie est sollicitée auprès de la commune concernée ou à défaut, auprès de l'EPCI ou/et du département.

Certaines collectivités peuvent ne garantir que partiellement les emprunts. Le bailleur social devra



L'Art du Temps - Famille et Provence / Aix-en-Provence



La Bergère - Vallis Habitat / Faucon

donc déposer des demandes de garantie d'emprunts auprès de différentes collectivités. Une coordination entre collectivités est alors nécessaire pour limiter les délais d'obtention des garanties et, au final, l'impact sur le délai de réalisation du projet.

En contrepartie de la garantie accordée, la collectivité bénéficiera de droits à réservation sur les logements réalisés pouvant ainsi lui permettre de loger ses publics.

Si la garantie de la collectivité ne peut être obtenue, le bailleur social devra se tourner vers la CGLLS. Toutefois, si pour le prêt PLAI, la garantie est gratuite, une commission de 2 % du montant du capital emprunté devra être versée par le bailleur social pour le prêt PLUS. De même, la CGLLS ne garantit pas le prêt PLS. Elle ne peut donc intervenir qu'à titre subsidiaire et exceptionnel.

La garantie des prêts par les collectivités constitue donc le maillon indispensable :

- pour la CDC, pour assurer les sommes prêtées et donc le financement du logement social,
- pour le bailleur social, pour emprunter et donc construire.

2.3. Les modes de production neuve de logements sociaux

Suivant les opportunités du marché local de l'immobilier, un bailleur social peut constituer une offre nouvelle de LLS par :

- la construction neuve de logements ;
- l'acquisition de locaux, qui ne sont pas à usage de logements, en vue de les transformer en logements destinés à la location ;
- l'acquisition de logements dans le cadre d'une vente en l'état futur d'achèvement.

Si la construction neuve permet de renforcer l'offre de logements dans la commune, elle nécessite néanmoins de la disponibilité foncière. Le bailleur social devra favoriser une gestion économe des sols en concrétisant un projet de logements avec une densité adaptée à l'environnement qui soit acceptable mais ambitieuse.

Un diagnostic initial des besoins locaux sera souhaitable

afin d'établir un programme correspondant aux attentes locales, en terme notamment de types de financement et de typologies. Ce programme devra privilégier la mixité des habitants et la proximité avec les commerces, services et équipements publics mais aussi avec les transports en commun, ce pour favoriser la qualité du cadre de vie et un bien vivre ensemble.

Pour cela, le bailleur social sollicitera l'agrément par l'État, ou le délégataire des aides à la pierre, de son opération de LLS. Cet agrément lui permettra de solliciter les prêts correspondants auprès de la CDC et de bénéficier d'une décision attributive de subvention selon les financements demandés. En contrepartie de cet agrément, le bailleur social devra respecter les loyers plafond applicables pour ces logements et conventionner avec l'État, pendant une durée minimale qui correspond généralement à la durée des prêts attribués.

FOCUS SUR

L'OFFRE COMMUNALE NOUVELLE

Une commune peut assurer elle-même une opération de construction neuve de LLS. Elle pourrait alors avoir droit aux prêts ouverts par la CDC, aux avantages fiscaux ainsi qu'aux aides financières accordées par l'État ou les collectivités territoriales sous conditions.

Toutefois, les prêts PLUS et PLAI ne peuvent être accordés à une commune que si les opérations de construction ne peuvent être réalisées sur son territoire par un organisme HLM ou une SEM de construction et de gestion de logements sociaux. Or, notre région dispose d'une bonne couverture de son territoire en bailleurs sociaux. Le recours à un organisme HLM ou à une SEM est donc privilégié.

Pour autant, pour un projet de construction de quelques logements sociaux, une commune rurale pourrait bénéficier d'un prêt PLS, ouvert aux personnes morales comme aux personnes physiques sous réserve de s'engager à assurer la gestion de ces logements ou de la confier à un organisme agréé.

Il est conseillé d'utiliser ce produit s'il constitue une offre réellement intermédiaire, alternative à l'offre locative privée.

L'opération devra être agréée par l'État qui conclura une convention avec la commune, qui devra assurer la gestion locative des logements sociaux réalisés ou la confier à un organisme habilité pour le faire.

La commune devra donc mesurer les impacts financiers d'une telle réalisation sur son budget, à court, moyen et long terme, outre l'aspect social de la gestion de ces logements.

2.4. Les montages juridiques possibles d'une opération de logement social

2.4.1. La maîtrise d'ouvrage directe

La maîtrise d'ouvrage directe constitue, pour un bailleur social, le fait de réaliser en propre des logements. Il va définir le programme, arrêter l'enveloppe financière prévisionnelle, choisir le processus de réalisation, choisir et conclure des contrats avec les maîtres d'œuvre (architectes, bureau d'études) et les différents corps d'entreprises, via des appels d'offres publics, suivre la réalisation du chantier et en assurer la livraison.

La construction en propre est un enjeu pour les bailleurs sociaux car elle permet :

- à leurs équipes de maîtrise d'ouvrage de maintenir et développer leurs compétences, compétences d'autant plus utiles pour mener à bien les opérations d'acquisition en VEFA et les négociations avec les promoteurs ;
- de faire preuve d'innovation dans la conception de leurs projets pour développer de nouvelles façons d'habiter [réduction des charges/zéro charges, habitat participatif, habitat intergénérationnel, etc.] et ainsi répondre aux défis des évolutions sociétales et environnementales.

Elle est aussi un enjeu pour les collectivités car elle permet de mieux adapter les logements à la demande locale.

2.4.2. La vente en l'état futur d'achèvement (VEFA)

La VEFA est le fait, pour un bailleur social, d'acheter sur plan des logements à un promoteur immobilier.

La VEFA présente plusieurs avantages pour un bailleur social puisqu'elle permet une implantation territoriale sur des secteurs jugés attractifs et facilite ainsi l'accès au foncier, favorise la mixité sociale, le décharge d'une partie du montage de l'opération et limite des avances de fonds. La VEFA lui permet aussi d'accroître sa capacité de production totale.

Elle nécessite la mise en place d'un partenariat de qualité avec le vendeur dans la définition du programme, en vue de permettre au bailleur social d'assurer la gestion locative à long terme des logements, cœur de métier du bailleur, et la maîtrise des charges. Les bailleurs sociaux se sont donc organisés pour développer des process internes en ce sens.



Champ du Roy - OPH05 / Gap

La VEFA peut impliquer une gestion en copropriété (logements privés et logements sociaux) ; aussi, cette dernière doit être anticipée et pensée. Les bailleurs sociaux privilégient ainsi l'achat de bâtiments ou de blocs de bâtiments dissociables du reste de la copropriété pour faciliter la gestion des parties communes notamment.

2.4.3. La VEFA inversée

Le mécanisme de la VEFA inversée consiste pour un organisme HLM à vendre à un opérateur privé des logements libres, faisant partie d'une opération de construction majoritairement de logements sociaux réalisés sur des terrains acquis dans le cadre de la loi du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social.

La VEFA inversée n'est possible que si le terrain est situé en zone tendue ou s'il a été acquis dans le cadre de la mobilisation du foncier public (bénéfice du mécanisme de la décote).

La vente de logements à une personne privée est limitée à 30 % maximum du programme. Elle est soumise à autorisation du préfet de département du lieu de l'opération.

2.4.4. Les autres montages

Ces procédures sont définies par le code de la commande publique.

- Le mandat de maîtrise d'ouvrage

Le maître d'ouvrage confie, par contrat, la réalisation de tout ou partie de ses attributions, « en son nom et pour son compte », à un mandataire. Le mandataire sera tenu de la bonne exécution des missions confiées, notamment : la définition des conditions techniques et administratives selon lesquelles l'ouvrage sera étudié et exécuté, la préparation du choix du maître d'œuvre, la signature et la gestion du contrat de maîtrise d'œuvre, le suivi du chantier, sur les plans technique, administratif et financier. Le mandataire va représenter le maître d'ouvrage à l'égard des tiers dans l'exercice des attributions confiées jusqu'à ce que le maître d'ouvrage ait constaté l'achèvement de la mission du mandataire.

- L'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO)

Le maître d'ouvrage peut passer un marché d'assistance à maîtrise d'ouvrage portant sur un ou plusieurs objets spécialisés, notamment s'agissant de tout ou partie de l'élaboration du programme, la détermination de l'enveloppe financière prévisionnelle de l'opération ou le conseil spécialisé dans un domaine technique, financier, juridique ou administratif. Ce montage implique un investissement plus faible de l'AMO qui assiste le maître d'ouvrage, le conseille, apporte son expertise dans la conduite du projet.

- La conduite d'opération

Le maître d'ouvrage peut également recourir à un conducteur d'opération pour une assistance générale à caractère administratif, financier et technique.

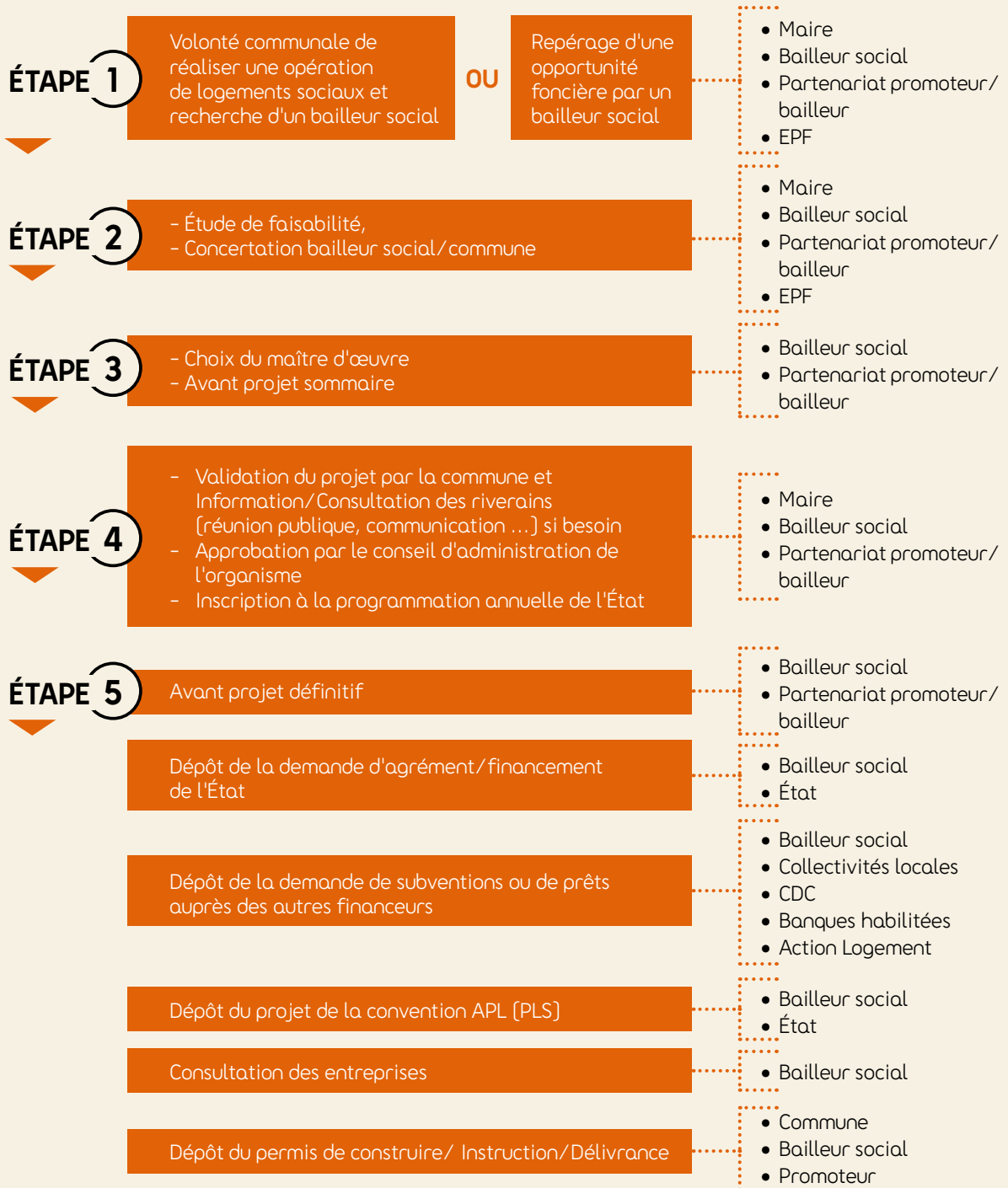
2.5. Définition et montage opérationnel d'un programme de logement social

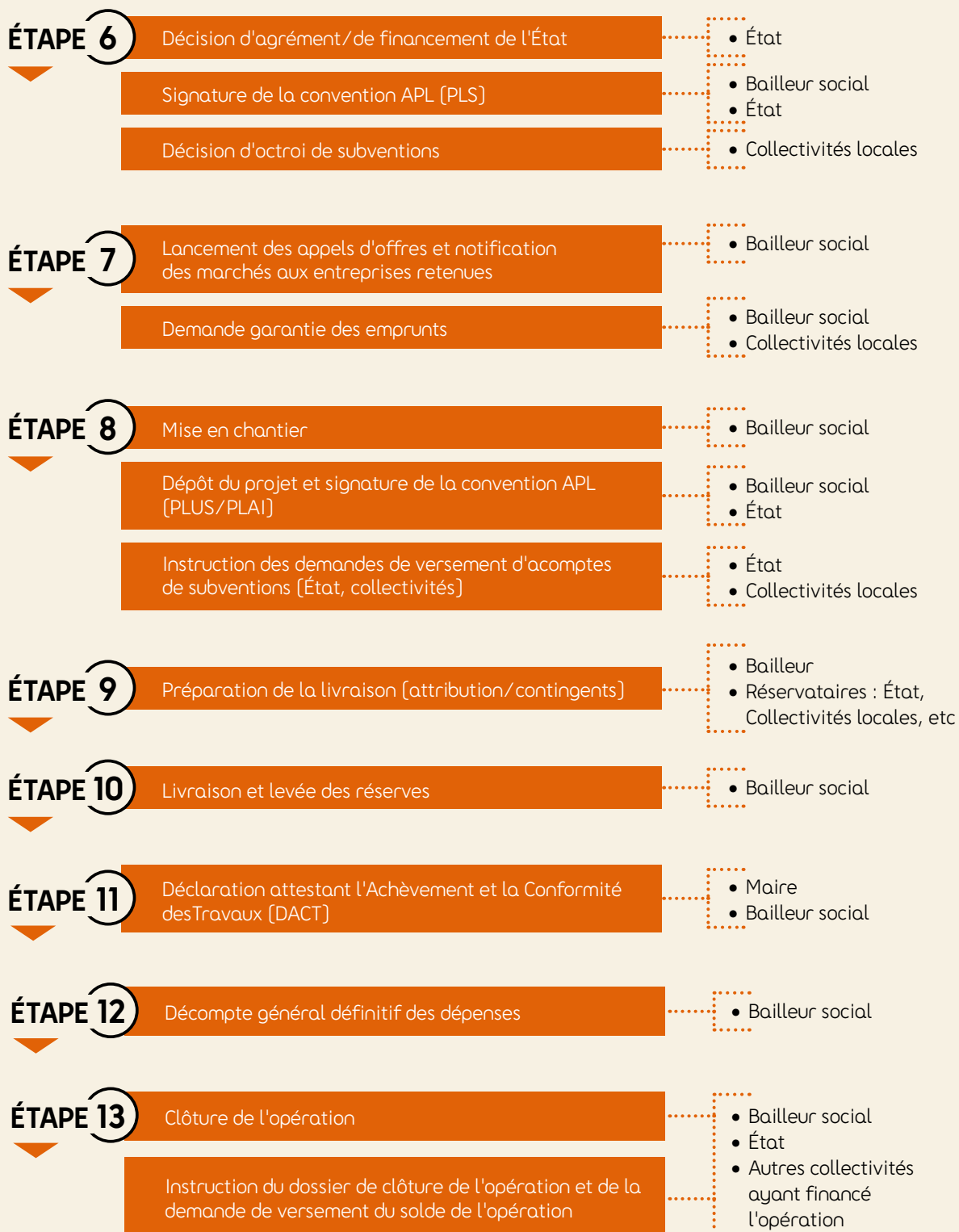
La définition d'une opération de logement social s'élabore à partir d'arbitrages opérés entre les besoins locaux à pourvoir, les contraintes du site choisi, les possibilités de financement, le mode de production recherché et les types de logements à réaliser (location sociale et location libre et/ou accession sociale et/ou libre). Elle doit viser l'équilibre financier.

Pour parvenir au montage financier d'une opération, le bailleur social doit assurer un partenariat resserré d'un ensemble d'acteurs et consulter tous les financeurs potentiels de son programme :

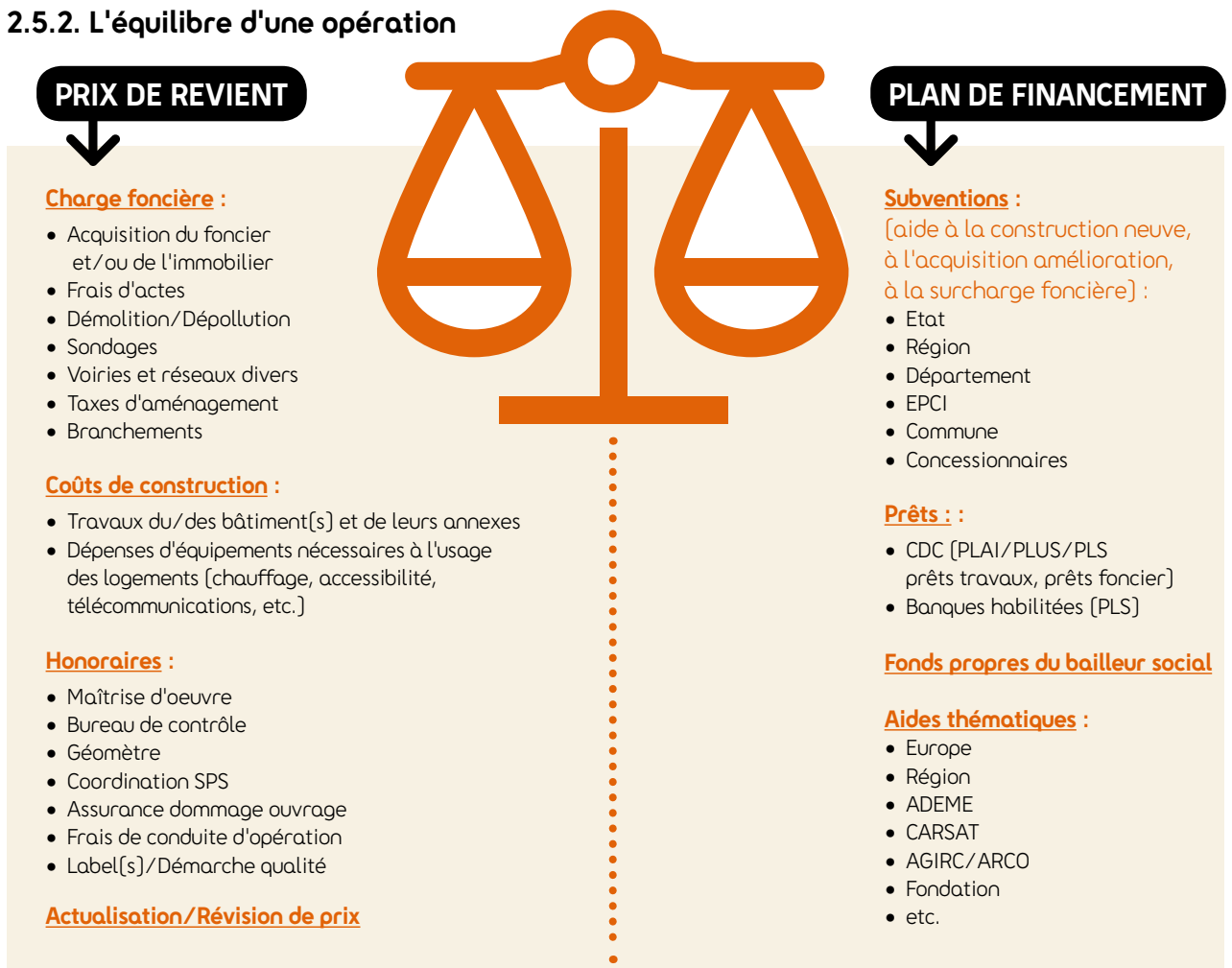
- la CDC, Action Logement ou/et les banques habilitées (uniquement pour le PLS) s'agissant des prêts ;
- l'État, les collectivités locales ou d'autres organismes pour les subventions et/ou la garantie des emprunts.

2.5.1. Le déroulement d'une opération





2.5.2. L'équilibre d'une opération



PRIX DE REVIENT

Charge foncière :

- Acquisition du foncier et/ou de l'immobilier
- Frais d'actes
- Démolition/Dépollution
- Sondages
- Voiries et réseaux divers
- Taxes d'aménagement
- Branchements

Coûts de construction :

- Travaux du/des bâtiment(s) et de leurs annexes
- Dépenses d'équipements nécessaires à l'usage des logements (chauffage, accessibilité, télécommunications, etc.)

Honoraires :

- Maîtrise d'oeuvre
- Bureau de contrôle
- Géomètre
- Coordination SPS
- Assurance dommage ouvrage
- Frais de conduite d'opération
- Label(s)/Démarche qualité

Actualisation/Révision de prix

PLAN DE FINANCEMENT

Subventions :

(aide à la construction neuve, à l'acquisition amélioration, à la surcharge foncière) :

- Etat
- Région
- Département
- EPCI
- Commune
- Concessionnaires

Prêts :

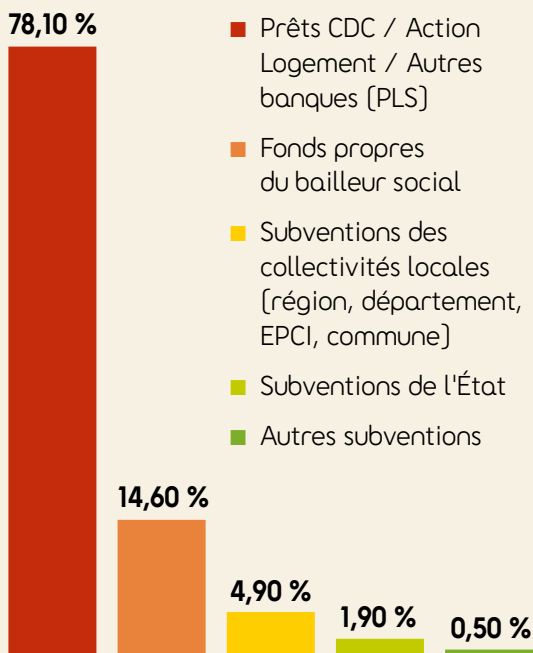
- CDC (PLAI/PLUS/PLS prêts travaux, prêts foncier)
- Banques habilitées (PLS)

Fonds propres du bailleur social

Aides thématiques :

- Europe
- Région
- ADEME
- CARSAT
- AGIRC/ARCO
- Fondation
- etc.

Exemple de financement type d'une opération



FOCUS SUR

QU'EST-CE QU'UNE OPÉRATION ÉQUILBRÉE OU COMMENT DÉFINIR LE LOYER D'ÉQUILIBRE ?

Une opération sera considérée comme équilibrée lorsque les recettes générées, c'est-à-dire les annuités de loyers versées par les locataires de la résidence couvrent les dépenses inhérentes au bailleur social pour assurer la gestion locative de la résidence bâtie. Ces dépenses, connues du bailleur social, sont notamment les annuités d'emprunts, les frais de gestion et d'entretien du bâti.

Au regard notamment des dépenses et recettes prévisibles, le bailleur social détermine la part maximale d'emprunts qu'il peut contracter.

L'opération peut être envisagée lorsque la somme des emprunts, des subventions obtenues et des fonds propres mis par le bailleur social couvre le prix de revient de l'opération. Il appartient donc au bailleur social dès le montage de l'opération de rechercher toutes les sources de financement mobilisables pour permettre l'équilibre de son opération.

2.6. Les produits de financement du logement social

Il existe trois principaux types de financement des LLS qui correspondent aux prêts contractés par le bailleur social auprès de la CDC ou, le cas échéant, d'une banque habilitée.

L'attribution de ces prêts nécessite un agrément préalable de l'État ou du délégataire des aides à la pierre. Il peut

délivrer une subvention en fonction du type de prêt mobilisé par le bailleur social. Il en est de même des collectivités locales.

En fonction de la nature du prêt, les conditions de ressources pour accéder au logement et le niveau du loyer seront différents.

Il existe ainsi trois types de logements PLAI, PLUS ou PLS, par référence au nom du prêt.

Type de prêt	Cible de ménages visés	Maîtres d'ouvrage potentiels	Durée du prêt	Part des ménages éligibles de la région pouvant prétendre au prêt (donnée indicative)
PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration)	Réservé aux personnes à revenus les plus modestes, connaissant des difficultés économiques et sociales	Organismes HLM, SEM, collectivités locales et leurs groupements sauf pour les opérations de construction qu'un organisme HLM ou une SEM est en mesure de réaliser sur leur territoire, organismes bénéficiant de l'agrément maîtrise d'ouvrage d'insertion (MOI), étant précisé que, pour ces derniers, leur vocation est d'obtenir des prêts PLAI.	* Bâti : 40 ans maximum ; * Partie foncière : de 50 à 80 ans [Opération agréées au titre des années 2018 à 2020 dans les zones A et B1 : 60 ans maximum]	40 %
PLUS (Prêt Locatif à Usage Social)	Produit HLM traditionnel, visant des ménages dont l'amplitude des ressources est large			44 %
PLS (Prêt Locatif Social)	Ménages moins contraints financièrement	Personnes physiques ou morales s'engageant, à assurer elles-mêmes la gestion locative ou à la confier à un organisme agréé		16 %
PLAI Adapté	Ménages fragiles rencontrant des difficultés économiques et sociales, dont la situation nécessite la proposition d'un logement pérenne aux loyer et charges maîtrisés, et une gestion locative adaptée, outre, le cas échéant, un accompagnement social.	Bailleurs sociaux et organismes agréés MOI		/

8. Montant et conditions, se rapprocher de la DDT(M) ou du délégataire des aides à la pierre



Carré Vert - Poste Habitat Provence / Entraigues-sur-la-Sorgue

Attribution d'une subvention de l'État ⁸	Aides indirectes de l'État	Intégration à l'inventaire des LLS	Observations
Oui		Oui	Produit favorisant l'accès au logement des ménages défavorisés.
Non	* TVA à taux réduit : 5,5 % ou 10 % selon le type d'opérations ;	Oui	La réglementation permet à des personnes qui dépassent jusqu'à 20 % le plafond des revenus de bénéficier d'un logement PLUS, faisant du PLUS un outil privilégié de mixité sociale.
Non	+ * exonération de la TFPB pendant 25 ans, voire 30 ans si 4 des 5 critères de qualité environnementale respectés	Oui	Produit plus adapté aux territoires où le marché de l'immobilier est plus tendu et les loyers plus élevés. Une étude de marché fine est conseillée pour justifier de l'opportunité de développer ce produit dont le niveau de loyer peut être proche ou sinon concurrencer le niveau des loyers constatés sur le marché privé de location.
Oui		Oui	Loyer plafond inférieur au loyer plafond pris en compte pour le calcul de l'APL. Produit financé par le biais d'une enveloppe du FNAP, alimentée par la majoration des prélèvements SRU effectués sur les communes déficitaires en logements sociaux, faisant l'objet d'un arrêté de carence. En savoir plus : http://www.cohesion-territoires.gouv.fr

D'autres types de produits peuvent aussi être proposés :

- **Le prêt locatif intermédiaire (PLI)** est un prêt à taux préférentiel accordé pour la construction de logements intermédiaires destinés à être loués sous conditions de loyers et de ressources plafonnés. Ces plafonds sont identiques à ceux du dispositif Pinel. Ce prêt ne s'applique que dans les zones A et B1. L'agrément délivré permet de bénéficier d'un taux de TVA intermédiaire à 10 % et d'une exonération de TFPB d'une durée maximale de 20 ans. Pour en bénéficier, le programme de logements doit intégrer une part de LLS. Le PLI n'ouvre pas droit à une subvention de l'État.

ATTENTION !

Les logements financés par un PLI ne sont pas considérés comme des LLS.

- **Le prêt social de location-accession (PSLA)** est un prêt conventionné consenti à un opérateur (organisme HLM, SEM, opérateur privé, ...) pour financer la construction ou l'acquisition de logements neufs faisant l'objet d'un contrat de location-accession. Il permet de bénéficier d'un taux de TVA réduit à 5,5 % et d'une exonération de TFPB de 15 ans. Un agrément de l'État doit être obtenu

et l'opérateur doit signer une convention avec ce dernier. Ce type de prêt a pour objectif de faciliter l'accès à la propriété d'un ménage modeste.

Le ménage, dont les ressources ne doivent pas dépasser un certain plafond, loue d'abord le logement moyennant une redevance, plafonnée, constituée d'une part locative et d'une part acquisitive. S'il lève l'option, il peut ensuite devenir propriétaire du logement à un tarif préférentiel (prix de vente plafonné).

Un dispositif de sécurisation du ménage existe puisqu'il bénéficie d'une garantie de rachat de son logement à un prix déterminé à l'avance ainsi que d'une garantie de relogement, pendant une durée de 15 ans, en cas de levée d'option. En cas de non-levée d'option, le ménage bénéficie également d'une garantie de relogement.

BON À SAVOIR

Les logements financés en PSLA, occupés par les titulaires de contrats de location-accession, sont comptabilisés dans l'inventaire des LLS, lors de leur phase locative et pendant les 5 ans suivant la levée d'option.

En savoir plus : <https://www.cohesion-territoires.gouv.fr>



Les Phalènes – Logis Familial / Menton



Les Bastides Neuves - Grand Delta Habitat / Maubec

2.7. Entretien et rénover son parc de logements en continu

Au-delà de la préoccupation de produire de nouveaux logements sociaux, la gestion du patrimoine à long terme est essentielle pour les bailleurs sociaux pour :

- adapter leurs logements aux besoins et aux modes de vie évolutifs de la société ;
- en améliorer la performance énergétique dans l'objectif de réduire les charges et d'offrir à leurs locataires un meilleur pouvoir d'achat ;
- renforcer le confort d'usage de leurs logements ;
- améliorer le cadre de vie et l'image résidentielle ;
- redonner de l'attractivité en revalorisant un patrimoine vieillissant ;
- revitaliser un quartier.

La production de logement social doit donc être abordée dans une stratégie large de gestion de patrimoine incluant également l'entretien et la rénovation du parc de logements sociaux existants. Les bailleurs sociaux mettent en œuvre cette stratégie à travers leur plan stratégique de patrimoine et la contractualisation avec l'État par le biais de la convention d'utilité

sociale [CUS]. Ces conventions, obligatoires pour tous les organismes HLM, définissent pour une période de 6 ans, les engagements des bailleurs sociaux, en matière de politique patrimoniale, de développement de l'offre, de politique sociale et de qualité du service rendu aux locataires. En outre, elles permettent de qualifier l'action des organismes de logements sociaux de « service d'intérêt économique général », au sens du droit communautaire.

La loi égalité et citoyenneté accorde un rôle important aux départements et aux EPCI tenus de se doter d'un PLH ou ayant la compétence habitat et au moins un QPV [quartier prioritaire de la politique de la ville], en tant que « personnes publiques associées ». Chaque organisme est tenu d'associer ces collectivités dès lors qu'elles sont concernées par son patrimoine. Ces collectivités ont la possibilité d'être signataires de la CUS. Cette forme d'engagement est particulièrement encouragée, car elle permet de conforter le contenu de la CUS par une adhésion politique locale.

Pour accompagner les bailleurs sociaux, les rénovations de patrimoine envisagées peuvent bénéficier de dispositifs financiers avantageux tels que notamment :

- **des prêts de la CDC :**
 - le prêt à l'amélioration (PAM) et,
 - l'Eco-prêt Logement Social,



L'Espeli - Logirem / Six-Fours-les-Plages

- **des avantages fiscaux :**

- taux de TVA réduit pour la rénovation du parc social : 10 % ou 5,5 % pour certains travaux d'amélioration de la qualité énergétique,
- dégrèvement de TFPB pour les bailleurs sociaux lorsque des travaux ayant pour objet de concourir à la réalisation d'économies d'énergie et de fluides sont réalisés.

De plus, dans le cadre du dispositif d'abattement de la TFPB en quartier prioritaire de la ville, l'État

accompagne bailleurs et collectivités locales à mettre en œuvre des actions permettant d'assurer le même niveau de qualité de service que dans les quartiers non prioritaires.

Au-delà du parc privé de logements, l'entretien et l'amélioration en continu du parc de logements sociaux est un enjeu économique, social et environnemental majeur auquel il convient de répondre car participant pleinement à l'objectif de transition énergétique et, à l'attractivité et au dynamisme d'une collectivité.



Hôtel d'Ornano - Habitations Haute-Provence / Sisteron

ANNEXE 1 : LES ORGANISMES DU LOGEMENT SOCIAL

ORGANISME	VILLE SIÈGE OU DIRECTION TERRITORIALE	TÉLÉPHONE	SITE INTERNET
ADOMA (Groupe CDC Habitat)	MARSEILLE	04 91 11 03 80	www.adoma.cdc-habitat.fr
ARHLM PACA CORSE	MARSEILLE	04 91 13 73 26	www.arhlmpacacorse.com
AXEDIA	NÎMES	04 90 27 20 76	www.coopaxedia.fr
BATIGERE	LEVALLOIS PERRET	01 55 23 30 00	www.batigere.fr
CDC Habitat Social (Groupe CDC Habitat)	MARSEILLE	04 91 23 69 00	www.cdc-habitat.fr
Côte d'Azur Habitat (OPH)	NICE	04 92 14 40 00	www.cda-habitat.fr
ERILIA (Groupe Habitat en Région)	MARSEILLE	04 91 18 45 45	www.erilia.fr
Famille et Provence	AIX-EN-PROVENCE	04 42 91 20 00	www.familleprovence.fr
Foncière Chênelet	LANDRETHUN-le-NORD	03 21 92 71 96	www.chenelet.org
Grand Delta Habitat	AVIGNON	04 90 27 20 20	www.granddelta.fr
Habitat Dauphinois	VALENCE	04 75 44 92 20	www.habitat-dauphinois.fr
Habitat et Humanisme	CALUIRE ET CUIRE	04 72 27 42 58	www.habitat-humanisme.org
OPH Habitat Marseille Provence	MARSEILLE	04 91 10 80 00	www.new.hmpmarseille.fr
Habitations Haute-Provence (Groupe Habitat en Région)	DIGNE-les-BAINS	04 92 36 76 00	www.habitations.haute-provence.fr
LOGER JEUNES VAUCLUSE	VEDÈNE		www.logerjeune.fr
LOGIAH	MANOSQUE	04 92 71 02 34	www.logiah.com
Logirem (Groupe Habitat en Région)	MARSEILLE	04 91 28 01 01	www.logirem.fr
Logis Familial (Groupe 1001 Vies Habitat)	NICE	09 88 82 35 00	https://www.1001vieshabitat.fr/logis-familial
Logis Familial Varois (Groupe 1001 Vies Habitat)	TOULON	09 88 82 33 00	www.1001vieshabitat.fr/logis-familial-varois
Logis Méditerranée (Groupe 1001 Vies Habitat)	MARSEILLE	09 88 82 37 00	www.1001vieshabitat.fr/logis-mediterranee
OPH Cannes Pays de Lerins	CANNES-la-BOCCA	04 93 48 12 22	www.ophcannes.fr
OPH des Hautes-Alpes	GAP	04 92 40 27 27	www.oph05.fr
Pays d'Aix Habitat (OPH)	AIX-EN-PROVENCE	04 42 91 55 00	www.paysdaixhabitat.fr
Poste Habitat Provence	NICE	04 92 00 19 21	www.poste-habitat-provence.coop
PROLETAZUR	TOULON	04 98 00 99 10	
SAEML Habitat 06	NICE	04 93 14 09 12	www.habitat06.fr
SAGEM	LA GARDE	04 94 08 63 08	www.sagem-lagarde.com
SAIEM DRAGUIGNAN	DRAGUIGNAN	04 94 50 56 56	saiem-draguignan.fr
SDH Constructeur	VALENCE	04 75 81 39 39	www.sdh-constructeur.fr
SEM de Sorgues	SORGUES	04 90 39 94 90	
SEMIB+ (SEM de Bollène)	BOLLENE	04 90 30 12 54	
Société Française des Habitations Economiques (SFHE) – Arcade	MARSEILLE	04 13 57 04 30	www.sfhe.fr
Sophia Antipolis Habitat	ANTIBES	04 92 90 46 20	
Terre Sud Habitat (OPH)	LA SEYNE SUR MER	04 26 85 36 58	www.tshabitat.fr
Toulon Habitat Méditerranée (OPH)	TOULON	04 94 03 85 00	www.thmed.com
UNICIL (Groupe Action Logement)	MARSEILLE	04 91 13 91 13	www.unicil-habitat.fr
Un Toit pour Tous (Groupe Habitat en Région)	NIMES	04 30 06 10 00	www.untoitpourtous.fr
Vallis Habitat (OPH)	AVIGNON	04 90 14 72 00	www.vallishabitat.fr
Var Habitat (OPH)	LA VALETTE	04 94 61 55 00	www.varhabitat.com
VILOGIA Direction territoriale Grand Sud	MARSEILLE	09 69 37 36 35	www.vilogia.fr
3F Sud (Groupe Action Logement)	MARSEILLE	04 83 11 37 11	www.groupe3f.fr
13 Habitat (OPH)	MARSEILLE	04 42 91 55 00	www.13habitat.fr

ANNEXE 1 : LES COLLECTIVITÉS LOCALES

COLLECTIVITÉ	TELEPHONE	COURRIEL	SITE INTERNET
Le Conseil Régional Région Sud Provence-Alpes-Côte d'Azur	04 91 57 50 57	https://www.maregionsud.fr/contacter-la-region/contact	www.maregionsud.fr
04 - ALPES DE HAUTE-PROVENCE			
Conseil Départemental des Alpes de Haute-Provence - Direction des Stratégies d'Aménagement Territorial	04 92 30 04 00	malorie.ziganoff@le04.fr	www.mondepartement04.fr
Durance Luberon Verdon Agglomération - Direction Urbanisme et Habitat	04 92 70 34 00	accueil@dlva.fr	www.dlva.fr
Provence Alpes Agglomération - Pôle Aménagement et Développement Territorial	04 92 32 05 05	contact@provencealpesagglo.fr	www.provencealpesagglo.fr
Communauté de communes (CC) Haute-Provence Pays de Banon	04 92 75 04 13	mairie@mane-en-provence.com	www.cchppb.fr
CC Alpes Provence Verdon Source de Lumière	04 92 83 68 99	contact@ccapv.fr	www.ccapv.fr
05 - HAUTES-ALPES			
Conseil Départemental des Hautes-Alpes	04 92 40 38 00	accueil@hautes-alpes.fr	www.hautes-alpes.fr
Communauté d'agglomération (CA) de Gap Tallard Durance	04 92 53 24 24	contact@agglo-gap.fr	www.gap-tallard-durance.fr
CC du Briançonnais	04 92 21 35 97	accueil@ccbrianconnais.fr	www.ccbrianconnais.fr
CC Sisteronnais Büech	04 92 31 99 02	contact.ccsb@sisteronnais-buech.fr	www.sisteronnais-buech.fr
CC Pays des Ecrins	04 92 23 11 17	info@cc-paysdesecrins.com	www.cc-paysdesecrins.com
CC de Serre-Ponçon	04 92 43 22 78	contact@ccserreponcon.com	www.ccserreponcon.com
CC Büech-Dévoluy	04 92 58 02 42	accueil@ccbd.fr	www.ccbuechdevoluy.fr
06 - ALPES-MARITIMES			
Conseil Départemental des Alpes-Maritimes	04 93 72 72 72	https://www.departement06.fr/contact-9.html	www.departement06.fr
Métropole Nice Côte d'Azur - Direction Habitat et Dynamique Urbaine – Service Logement	04 89 98 10 00	http://www.nicecotedazur.org/contact	www.nicecotedazur.org
CA de Sophia Antipolis - Direction Habitat Logement	04 89 87 70 00	info@agglo-casa.fr	www.agglo-sophiaantipolis.fr
CA Pays de Grasse - Service Habitat et Renouvellement Urbain	04 97 05 22 00	contact@paysdegrasse.fr	www.paysdegrasse.fr
CA de la Riviera Française - Service Aménagement et Habitat	04 92 41 80 30	direction.generale@carf.fr	www.riviera-francaise.fr
CA Cannes Pays de Lérins - Pôle Aménagement Politique de la Ville Habitat	04 89 82 27 00	contact@cannespaysdelerins.fr	www.cannespaysdelerins.fr

COLLECTIVITÉ	TELEPHONE	COURRIEL	SITE INTERNET
13 - BOUCHES-DU-RHÔNE			
Conseil Départemental des Bouches-du Rhône	04 13 31 13 13		www.departement13.fr
CA Arles Crau Camargue Montagnette	04 86 52 60 00	lepresident@agglo-accm.fr	www.agglo-accm.fr
Métropole Aix Marseille Provence	04 42 93 85 85		www.ampmetropole.fr
83 - VAR			
Conseil Départemental du Var	04 83 95 00 00	contact@var.fr	www.var.fr
CA Dracénie Provence Verdon	04 98 10 72 35	accueil@dracenie.com	www.dracenie.com
CA de la Provence Verte	04 98 05 27 10	contact@caprovenceverte.fr	www.caprovenceverte.fr
CA Sud Sainte-Baume	04 94 98 26 60	agglo@sudsaintebaume.fr	www.agglo-sudsaintebaume.fr
CA Var Estérel Méditerranée	04 94 19 31 00	contact@cavem.fr	www.cavem.fr
CC du Golfe de Saint-Tropez	04 94 55 70 30	contact@cc-golfedesainttropez.fr	www.cc-golfedesainttropez.fr
CC Méditerranée Porte des Maures	04 94 01 55 00	mpm@lalondelesmaures.fr	
CC de la Vallée du Gapeau	04 94 33 78 84	info@ccvg.fr	www.ccvg.fr
Métropole Toulon-Provence-Méditerranée	04 94 93 83 00	contact@metropoletpm.fr	metropoletpm.fr
Métropole Aix Marseille Provence	04 42 93 85 85		www.ampmetropole.fr
84 - VAUCLUSE			
Conseil Départemental de Vaucluse	04 90 16 15 00 04 32 40 78 97	enviro-habitat-agri@vaucluse.fr	www.vaucluse.fr
- Direction du Développement des Solidarités Territoriales			
CA Grand Avignon	04 90 80 47 00	plh@grandavignon.fr	www.grandavignon.fr
- Direction Habitat Politique de la Ville			
CA Ventoux Comtat Venaissin	04 90 67 69 47	accueil-cove@lacove.fr	www.lacove.fr
- Direction de l'Aménagement du Territoire			
- Direction de la Cohésion Sociale	04 90 67 07 30 ou 04 90 67 69 25		
CA Luberon Monts de Vaucluse	04 90 67 69 25	accueil@c-lmv.fr	www.luberonmontsdevaucluse.fr
- Pôle Politique de la Ville-Emploi-Habitat			
CC Les Sorgues du Comtat	04 90 61 15 50	accueil@sorgues-du-comtat.com	www.sorgues-du-comtat.com
CC du Pays Réuni d'Orange	04 90 03 01 50	contact@ccpro.fr	www.ccpro.fr
- Service Aménagement et Habitat			
CC Pays d'Apt Luberon	04 90 04 49 70	contact@paysapt-luberon.fr	www.paysapt-luberon.fr
Métropole Aix Marseille Provence	04 42 93 85 85		www.ampmetropole.fr

ANNEXE 1 : LES PARTENAIRES FINANCIERS

PARTENAIRE	TELEPHONE	COURRIEL	SITE INTERNET
DDT DES ALPES DE HAUTE-PROVENCE Service Habitat Aménagement Urbain	04 92 30 55 51	ddt-sauh@alpes-de-haute-provence.gouv.fr	www.alpes-de-haute-provence.gouv.fr
- Délégation territoriale de l'ANRU			
- Délégation locale de L'ANAH		ddt-delegation-locale-de-lanah@alpes-de-haute-provence.gouv.fr	
DDT DES HAUTES-ALPES Service de l'Aménagement Soutenable	04 92 40 35 00	ddt-sas@hautes-alpes.gouv.fr	www.hautes-alpes.fr
- Délégation territoriale de l'ANRU			
- Délégation locale de L'ANAH			
DDTM DES ALPES-MARITIMES Service Habitat et Renouvellement Urbain	04 93 72 73 88	ddtm-shru@alpes-maritimes.gouv.fr	www.alpes-maritimes.gouv.fr
- Délégation territoriale de l'ANRU	04 93 72 75 60	caroline.volpe-mira@alpes-maritimes.gouv.fr	
- Délégation locale de L'ANAH	04 93 72 72 90	agnes.molines@alpes-maritimes.gouv.fr	
DDTM DES BOUCHES-DU-RHÔNE Service Habitat	04 91 28 40 40	ddtm-service-habitat@bouches-du-rhone.gouv.fr	www.bouches-du-rhone.gouv.fr
- Délégation territoriale de l'ANRU			
- Délégation locale de L'ANAH			
DDTM DU VAR Service Habitat Rénovation Urbaine	04 94 46 83 83	ddtm-shru@var.gouv.fr	www.var.gouv.fr
- Délégation territoriale de l'ANRU			
- Délégation locale de L'ANAH			
DDT DE VAUCLUSE Service Ville Logement Habitat	04 88 17 85 00	ddt-svlh@vaucluse.gouv.fr	www.vaucluse.gouv.fr
- Délégation territoriale de l'ANRU			
- Délégation locale de L'ANAH		ddt-anah@vaucluse.gouv.fr	
DREAL PACA	04 88 22 61 00	sel.dreal-paca@developpement-durable.gouv.fr	www.paca.developpement-durable.gouv.fr
CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS	04 91 39 59 00		www.banquedesterritoires.fr et www.caissedesdepots.fr
ACTION LOGEMENT	04 90 13 14 18 04 91 13 91 00		www.actionlogement.fr
ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER PACA	04 96 11 70 00		www.epfpaca.com

ANNEXE 2 : GLOSSAIRE

- ADIL** : Agence départementale pour l'information sur le logement
- ANAH** : Agence nationale de l'habitat
- ANRU** : Agence nationale de rénovation urbaine
- APL** : Aide personnalisée au logement
- CAUE** : Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement
- CCH** : Code de la construction et de l'habitation
- CDC** : Caisse des dépôts et consignations
- CGLLS** : Caisse de garantie du logement locatif social
- CMS** : Contrat de mixité sociale
- DPU** : Droit de préemption urbain
- EPF** : Établissement public foncier
- ESH** : Entreprise sociale de l'habitat (SA d'HLM)
- FNAP** : Fond national des aides à la pierre
- HLM** : Habitation à loyer modéré
- IML** : Intermédiation locative
- OFS** : Organisme foncier solidaire
- OPAH** : Opération programmée d'amélioration de l'habitat
- OPH** : Office public de l'habitat
- ORT** : Opération de revitalisation de territoire
- PALULOS** : Prime à l'amélioration des logements à usage locatif pour l'occupation sociale
- PAM** : Prêt à l'amélioration
- PDALHPD** : Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées
- PDH** : Plan départemental de l'habitat
- PIG** : Programme d'intérêt général
- PIL** : Procédure intégrée pour le logement
- PLAI** : Prêt locatif aidé d'intégration
- PLH** : Programme local de l'habitat
- PLI** : Prêt locatif intermédiaire
- PLU (i)** : Plan local d'urbanisme (intercommunal)
- PLUS** : Prêt locatif à usage social
- PLS** : Prêt locatif social
- PSLA** : Prêt social location-accession
- PUP** : Programme urbain partenarial
- RPLS** : Répertoire du patrimoine locatif social
- SCOT** : Schéma de cohérence territoriale
- SEM** : Société d'économie mixte
- SNE** : Système national d'enregistrement de la demande locative sociale
- TFPB** : Taxe foncière sur les propriétés bâties
- ZAC** : Zone d'aménagement concerté
- ZAD** : Zone d'aménagement différé



L'Espeli - Logirem / Six-Fours-les-Plages

Crédit photos : Florent JOLIOT, UNICIL, ERLIA, OPH05, Habitations Haute Provence, Var Habitat, SEM de Sorgues, EHPAD Les Sept Rivières de Bédarrides, la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement Provence-Alpes-Côte d'Azur et la Direction Départementale des Territoires de Vaucluse, PERL.

Conception, réalisation : Agence Nouveau Sud



**PRÉFET
DE VAUCLUSE**
*Liberté
Égalité
Fraternité*