



Une nouvelle
VISION —
du logement
social



PRODUIRE DU LOGEMENT SOCIAL : POURQUOI ? POUR QUI ? COMMENT ?

Notre région connaît une part importante de ménages modestes, et nous ne produisons pas assez de logements abordables qui permettraient de répondre à leurs besoins. Par ailleurs, nous tirons aujourd'hui les leçons du passé, où des quartiers populaires, qu'il s'agisse de logement social ou de logement privé, ont connu une évolution problématique sur le plan social et urbain (paupérisation, stigmatisation de certains quartiers, fragilisation de copropriétés, dégradation de centres anciens, etc.).

Forts de ces enseignements, nous devons conjuguer aujourd'hui deux priorités : d'une part proposer des logements qui répondent en quantité comme en qualité aux profils des ménages quelles que soient leurs ressources ; et d'autre part mettre en œuvre les conditions d'un vivre-ensemble à l'échelle du quartier et de la ville.

Répondre aux besoins de chacun et construire une ville pour tous : c'est en effet là un enjeu primordial qui conditionne l'avenir de nos territoires. **La politique de l'habitat est l'affaire de tous, et ce n'est qu'avec une implication des élus, des opérateurs de logement social et de leurs partenaires qu'elle pourra être réussie** ».

Marseille, le 30/09/2020

Christophe MIRMAND

Préfet de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur



Du logement social pour répondre aux besoins des habitants

Les modes de vie ont changé, la mobilité professionnelle a augmenté, la structure familiale se diversifie, les exigences qualitatives sont élevées en matière de confort et de performance environnementale dans le logement. Mais le logement est devenu plus cher, à l'achat comme à la location, difficile d'accès pour certains ménages. Les jeunes peinent à trouver des réponses rapides, les files d'attente s'allongent pour l'accès à un logement locatif social et les inégalités entre les territoires se creusent.

Le logement social répond donc à un besoin vital.

Répondre en quantité

Dans notre région, 13 % des demandes en logement locatif social ont été satisfaites en 2019, contre 21 % à l'échelle nationale. C'est pourquoi la loi SRU du 13 décembre 2000 fixe un objectif de 25 % de logements locatifs sociaux d'ici 2025 aux communes concernées.

Environ 10 000 logements sociaux par an ont été agréés ces cinq dernières années, ce qui représente un effort important par rapport aux années antérieures. Toutefois, cette nouvelle offre locative sociale ne suffit pas à répondre à la demande régionale.

En effet, pour répondre aux besoins des personnes mal logées et faire face à la hausse du nombre de ménages, il faudrait produire entre 29 000 et 35 000¹ résidences principales par an d'ici 2030, en Provence-Alpes-Côte d'Azur.

Répondre en qualité

Dans notre région, 70% des ménages sont éligibles au logement social. Il ne bénéficie donc pas seulement aux ménages très modestes.

Le logement locatif social permet d'obtenir un logement décent, d'un meilleur rapport qualité/prix que ce l'on peut trouver dans le parc locatif privé.

Bénéficier d'un logement social améliore les conditions de vie :

- en moyenne, les locataires résident dans un logement plus grand que dans le parc locatif privé
- avec des dépenses moindres pour leur logement, le pouvoir d'achat des ménages est préservé
- les habitants sont sécurisés en étant à l'abri des hausses de loyer excessives et des reprises de logement.

Ces exigences d'un logement pour tous et de qualité sont exacerbées en période de crise sanitaire : vivre confiné dans un logement confortable prend tout son sens.

En Provence-Alpes-Côte d'Azur, environ 41 % des demandeurs d'un logement locatif social sont employés en CDI ou fonctionnaires. Le logement locatif social permet de répondre également aux besoins des étudiants, des jeunes actifs, des personnes en recherche d'emploi et des retraités dont les revenus ne sont pas suffisants pour se loger dans le parc locatif privé.



Nous avons travaillé à l'élaboration d'un projet social répondant aux besoins du territoire et dont le projet immobilier se devait d'être ambitieux tout en s'insérant dans le paysage urbain. >>

Pascale Morbelli - Adjointe au maire de Vitrolles à propos de l'opération Villa Mercadier – Logis Méditerranée (1001 vies habitat)



« Ici j'ai envie d'inviter des gens chez moi pour leur montrer comme c'est beau. >>

Un locataire



Par ailleurs, le logement locatif social permet aussi à travers les logements accompagnés (résidences sociales, foyers pour handicapés ou personnes âgées) de proposer des services adaptés pour répondre à la diversité et à la spécificité de ces publics.

La politique d'attribution des logements sociaux favorise la mixité sociale. Elle permet aux familles les plus modestes de se loger dans tous les quartiers même les plus attractifs.



« Ici, nous avons tous notre place. » Une résidente



« L'association ISATIS, gestionnaire de la Villa Bréa accompagne aujourd'hui les résidents au travers d'un projet social pour leur permettre de retrouver une place d'adulte citoyen responsable et libre au sein de la société. »

Christian Estrosi - Maire de Nice et Président de Nice Côte d'Azur - Villa Bréa - La Maison Familiale de Provence

2

Un investissement contribuant à un développement durable des territoires

Contribuer au développement économique

Le développement du logement social a un fort impact sur l'économie locale. Les investissements de ce secteur s'élevaient à 955 M€ en 2019 (construction neuve, entretien-rénovation) dans la région, soit 12 % du marché du logement et l'équivalent de près de 19 300 emplois de la filière bâtiment. La construction et la rénovation de logements sociaux participent ainsi à l'augmentation de la croissance économique et à la création d'emplois locaux.

Promouvoir des logements de qualité

Les bailleurs sociaux sont des ambassadeurs de la qualité environnementale des bâtiments. Lorsqu'ils construisent eux-mêmes les logements, l'objectif de performance énergétique guide encore plus leurs projets. Ils ont recours à des matériaux peu émetteurs en CO2. Les matériaux régionaux sont plébiscités, le bois notamment.

L'innovation architecturale et technique dont font preuve tous les acteurs du logement social permet de produire des logements confortables, économes et mieux intégrés.



« Ce programme intègre une démarche vertueuse tant d'un point de vue écologique que social. »

Guy Moureau - Maire d'Entraigues-sur-la-Sorgue - Carré vert - Poste Habitat Provence



« Cette opération répond parfaitement à nos attentes d'élus, grâce à une offre de logements à loyer maîtrisé permettant d'accueillir des actifs ; une intégration urbaine et architecturale de grande qualité ; un travail très intéressant sur la « maîtrise d'usage » associant les locataires en amont de la réalisation pour définir leurs attentes sur les espaces collectifs partagés. »

Jean-Marc Perrin - Adjoint au maire d'Aix-en-Provence, à propos de l'opération L'art du temps à Aix-en-Provence - Famille & Provence

« La résidence dispose d'une bibliothèque et d'une salle commune, ce qui permet de proposer des ateliers aux autres résidents. Cela limite l'isolement et permet d'échanger avec ses voisins. »

Une locataire

Aménager son territoire

L'habitat locatif social peut contribuer fortement à la reconquête des centres anciens. L'objectif est d'exploiter le patrimoine existant et de reconstruire la ville sur la ville. Ces opérations d'acquisition amélioration présentent de nombreux avantages : mixité sociale, lutte contre l'étalement urbain, revitalisation du quartier.

Le plan national Action Coeur de Ville s'inscrit dans cette orientation et vise à inciter et soutenir les acteurs du logement, du commerce et de l'urbanisme à réinvestir les centres-villes. Cinq milliards d'euros sont mobilisés sur cinq ans à l'échelle nationale.



« Ça fait plaisir de voir le vieux Toulon rénové. »

Un locataire - Îlot Baudin - Erilia - Toulon



« On n'a pas de bruit et en même temps on a tout à côté. »

Une locataire - Îlot Baudin - Erilia - Toulon

3

Les partenaires à mobiliser pour construire du logement social

S'appuyer sur l'expertise de l'Établissement Public Foncier (EPF) de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur



« Très attaché à la mixité des opérations que les communes réalisent sur le foncier qu'il acquiert, l'EPF Provence-Alpes-Côte d'Azur ne se contente pas d'être un opérateur foncier, il apporte une véritable expertise et un conseil avisé aux maires avec lesquels il signe une convention. Son objectif est de permettre que le plus grand nombre de projets puissent voir le jour. L'EPF joue en quelque sorte un rôle de facilitateur entre le propriétaire et la commune, au service du projet qui est au centre des préoccupations et qui, surtout, peut être ainsi maîtrisé par la commune. »

Claude Bertolino - Directrice de l'EPF - Provence-Alpes-Côte d'Azur

La ville de Six-Fours-les-Plages confie à l'Établissement Public Foncier la mutation d'un terrain occupé par un ancien centre de vacances, sur un secteur prisé par les résidences secondaires. À l'issue d'un appel à projets, l'organisme Hlm Logirem et le promoteur Cogedim se partagent la mise en œuvre d'un programme intégrant à la fois du logement social et du logement privé.



« L'ensemble Espeli intègre de façon qualitative et pertinente le logement social, tant au regard du contexte territorial que de la qualité du cadre de vie. »

Jean-Sébastien Vialatte - Maire de Six-Fours-les-Plages - Espeli - Logirem/Cogedim - Six-Fours-les-Plages

Mobiliser les bailleurs sociaux de son territoire

Les opérateurs sociaux rassemblent de nombreuses entités (Entreprises Sociales pour l'Habitat, Offices Publics de l'Habitat, Coopératives Hlm) et regroupent un panel de métiers et de savoir-faire spécifiques (maîtrise d'ouvrage, gestion locative, maintenance du patrimoine, gestion de proximité, accession sociale), mis au service du territoire.

« Les organismes hlm sont des acteurs à part entière du territoire. Des partenariats sont établis entre les élus et les opérateurs qui réalisent les programmes. »

Bernard Oliver, Président ARHlm PACA & Corse

Recourir aux prêts de la Caisse des dépôts et consignation

La Caisse des dépôts finance à des conditions avantageuses des opérations de logement social, en délivrant des prêts (Prêt Locatif Social [PLS], Prêt Locatif à Usage Social [PLUS] et Prêt Locatif Aidé d'Intégration [PLAI] pour les ménages les plus modestes.)

Les logements financés ainsi sont conventionnés (plafond de loyer et de ressources) et ouvrent droit aux Aides Personnalisées au logement [APL] pour les ménages locataires.

S'appuyer sur Action logement

Action logement est un partenaire, un groupe engagé dont la vocation est de faciliter l'accès au logement pour favoriser l'emploi.

Action Logement gère paritairement la Participation des employeurs à l'effort de construction [PEEC], versée par les entreprises assujetties, dans le but de soutenir ses deux missions principales :

- Accompagner les salariés dans leur mobilité résidentielle et professionnelle, par des services et des aides financières.
- Construire et financer des logements sociaux et intermédiaires, prioritairement dans les zones tendues, en contribuant aux enjeux d'écohabitat, d'évolution de la société, et de mixité sociale.



« L'urbanisation est plus que jamais au cœur des politiques de développement des communes ou des métropoles. [...] Cette opération répond complètement à la notion que l'on se fait de cette urbanisation positive, participative et intelligente vers laquelle nous tendons tous. »

Patrick Padovani Adjoint au maire de Marseille. L'Eden à Marseille – Habitat Marseille Provence



« Je ne peux que me réjouir d'avoir eu la chance d'obtenir cet appartement qui répond à tous les critères, un bel espace, une salle de bains super, une terrasse extraordinaire. »

Une locataire



Les outils mobilisables pour produire du logement social

Les aides financières de l'État

Au-delà des prêts de la Caisse des Dépôts, une opération comportant du logement locatif social bénéficie d'aides directes et indirectes de l'État, dont l'octroi de subventions (39M€ en 2018, 31,4 M€ en 2019 en Provence-Alpes-Côte d'Azur), des taux de TVA réduits (10 % pour les PLUS/PLS et 5,5 % pour les PLAI et PLUS en acquisition/amélioration), une exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties pendant 25 ans (30 ans pour les constructions neuves qui satisfont certains critères de qualité environnementale).¹

Les documents d'urbanisme

Dans son Plan Local d'Urbanisme (PLU), une commune peut faciliter le développement de logement social en y affectant certains secteurs (emplacements réservés, périmètre ou secteur de mixité sociale), en majorant la constructibilité (bonus de constructibilité) ou en allégeant les règles de stationnement. La mise en œuvre de ce document d'urbanisme peut être accompagnée par des mesures fiscales locales (majoration de la taxe foncière sur les propriétés non bâties, taxe d'habitation sur les logements vacants...).

Le PLU doit être compatible avec le programme local de l'habitat (PLH), élaboré par l'intercommunalité compétente, et satisfaire les besoins en logement et en places d'hébergement des habitants.



L'Espeli - Logirem - Six-Four-les-Plages

La location accession

Le Prêt Social de Location-Accession (PSLA) peut faciliter l'accession à la propriété de ménages modestes. Ce dispositif permet à un ménage de devenir propriétaire de son logement à l'issue d'une phase locative. Pour la commune, ces logements sont comptabilisés au titre de l'inventaire SRU durant toute la période locative, et jusqu'à 5 ans après l'accession à la propriété des ménages.

Le Bail Réel Solidaire

Les Organismes Fonciers Solidaires (OFS) sont des entités sans but lucratif ayant pour mission d'acquérir et de porter sur le long terme des terrains. Louées en Bail Réel Solidaire (entre 0,5 et 4 euros/m²/mois), ces parcelles accueillent des constructions dont seuls les murs sont vendus à des ménages modestes. Leur droit de vente est encadré (niveau de prix et ressources des acquéreurs). Ce dispositif facilite l'accès à la propriété des ménages modestes en déduisant de la transaction de vente le coût du foncier.



Les Six Bastides - La Maison Familiale de Provence/OFS Coop Foncière Méditerranée - Six-Fours-les-Plages

Pour la commune, ces logements sont comptabilisés dans l'inventaire et le bilan SRU, au même titre que les logements sociaux.

Actuellement dans la région, un OFS développe une opération située à Six-Fours-les-Plages sur un territoire très attractif avec une pression foncière forte et un marché immobilier élevé (environ 5 000 €/m²). Le montage en BRS permet d'offrir aux ménages une décote de prix de vente de 37 % et une réduction de mensualité d'environ 26 %.

1. sous réserve d'évolutions des lois de finances

Le Palmarès Régional de l'Habitat valorise des opérations récentes de Provence-Alpes-Côte d'Azur qui intègrent une part de logement social et présentent de réels atouts en matière de conception urbaine et architecturale, de qualité de vie pour les habitants et de vivre ensemble.

Il se concrétise par une exposition itinérante qui circule sur demande dans les lieux institutionnels et/ ou publics de la région.

- **Contact réservation : DREAL Provence-Alpes Côte d'Azur**
- **palmares.paca@developpement-durable.gouv.fr**

Cette initiative a connu en 2019 sa troisième édition et s'appuie sur un **partenariat entre l'État, l'Association Régionale Hlm PACA & Corse, la Banque des Territoires – Caisse des Dépôts, l'Établissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur et Action Logement PACA – Corse.**

Les neuf opérations que le jury a distinguées, qui accueillent des familles ou des publics plus spécifiques, apparaissent comme les démonstrateurs d'une mixité sociale et fonctionnelle réussie, et d'une remarquable innovation sur le plan social et technique.

L'ensemble des citations d'élus et de locataires est issu du livret Palmarès régional de l'habitat 2019.

<http://www.paca.developpement-durable.gouv.fr/la-ceremonie-de-remise-des-prix-pour-les-9-a12247.html>



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

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