



Plan Départemental de l'Habitat

Quelle stratégie locale et quels outils pour développer l'offre locative sociale?

Réunion du 26 janvier 2017



ACTUALITÉS DU LOGEMENT SOCIAL

Loi ALUR : Plu- intercommunal



La planification communale

- Le PLU est élaboré par la commune
- En partenariat avec de nombreux acteurs
- Le périmètre du plan est celui de la commune

La Loi Duflot

du 27 mars 2014

En 2017, la compétence "Urbanisme" sera transférée aux groupements de communes.



Les défis de la planification urbaine intercommunale



La planification intercommunale

- Le PLU est élaboré à l'échelle de plusieurs communes
- Multiplication des interlocuteurs
- Agrandissement du périmètre à planifier

- > Comment parvenir à un consensus sur le projet ?
- > Comment parvenir à un projet cohérent ?
- > Comment intéresser la population ?

Alexandre FRUCHART
Laboratoire ENeC
alexandre.fruchart2@gmail.com
@Fruchart_A

ACTUALITÉS DU LOGEMENT SOCIAL

- Création du Fonds National des Aides à la Pierre
- Loi Égalité Citoyenneté



PLAN DEPARTEMENTAL DE L'HABITAT

QUELLE STRATÉGIE LOCALE ET QUELS OUTILS POUR DÉVELOPPER L'OFFRE LOCATIVE SOCIALE ?

14h15 -14h40 : **Portrait du logement locatif social en Vendée** : données chiffrées et analyse

Table ronde

14h40 – 15h35

Des besoins en logement social à leur réalisation

Table ronde

15h40 - 16h45

Quelle stratégie foncière pour favoriser la production de logement social ?

16h45 - 16h55 : **Le parc locatif privé conventionné, complémentaire au parc social**

Conclusion

Le parc de Logements Locatifs Sociaux

Profil du parc de logements & de la demande sociale

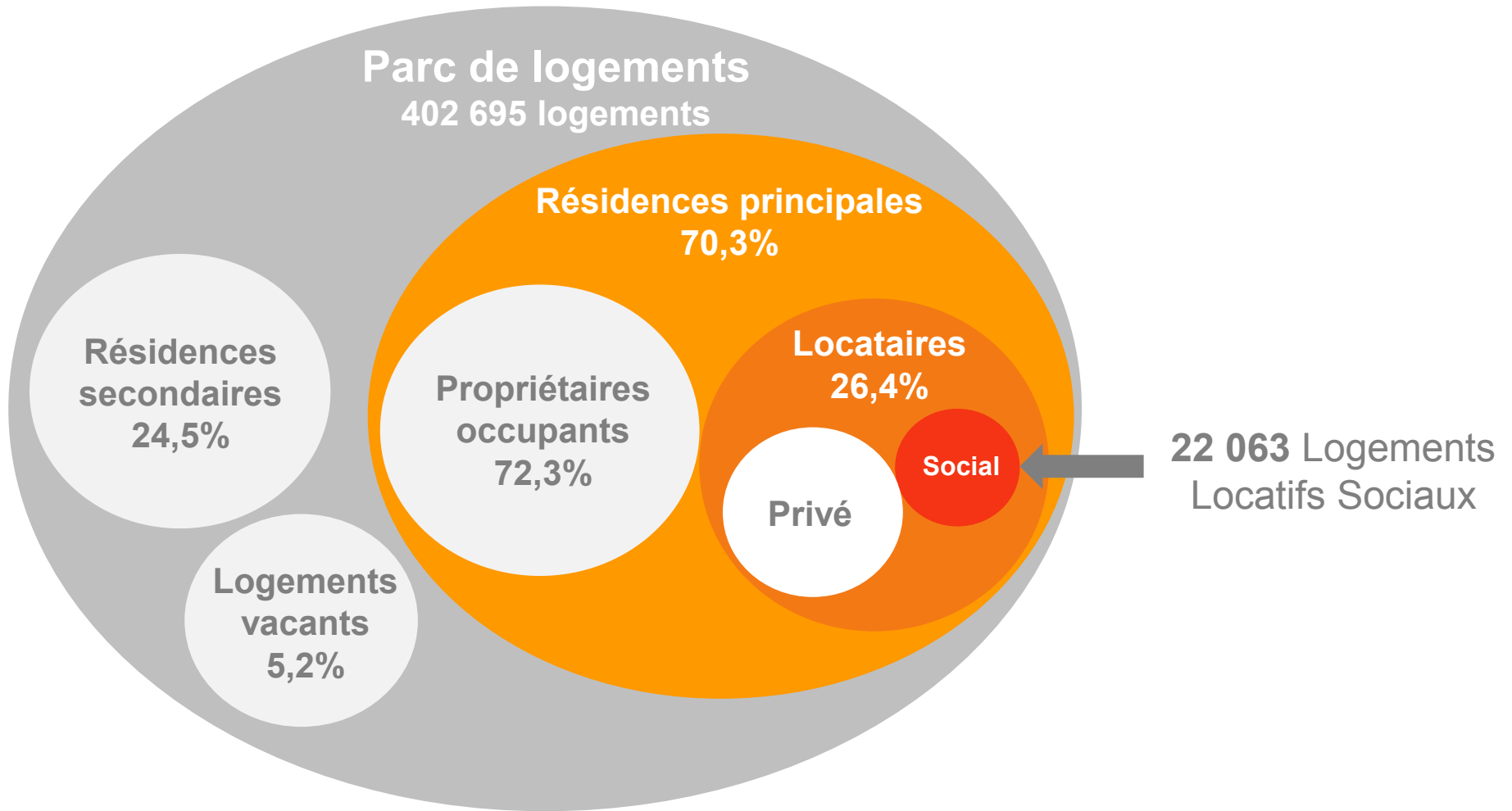
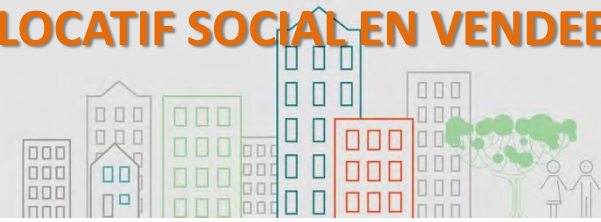


Plan Départemental de l'Habitat

Quelle stratégie locale et quels outils pour développer l'offre locative sociale ?

26 Janvier 2017

Données de cadrage



Définition des Logement Locatifs Sociaux



Pour le grand public, ce sont des HLM (Habitat à Loyer Modéré).

Pour les spécialistes, des Logements Locatifs Sociaux.

Tous parlent en fait des mêmes logements : des logements construits avec des aides (avantages fiscaux, subventions publiques et prêts à taux privilégiés), **pour pouvoir loger des personnes aux revenus modestes.**

Depuis 1979, c'est la signature d'une convention entre le bailleur social et l'Etat, qui fait entrer un logement dans la catégorie du logement social.

On parle de la convention APL (aide personnelle au logement).

Définition des Logements Locatifs Sociaux



Il existe plusieurs catégories de logements sociaux suivant les prêts et subventions accordés aux organismes, lors de la construction du logement :

- Le **PLAI** (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) réservé aux personnes aux revenus les plus modestes,
- Le **PLUS** (Prêt Locatif à Usage Social) correspond aux HLM traditionnels,
- Le **PLS** (Prêt Locatif Social) finance des logements situés en priorité dans les zones dont le marché immobilier est le plus tendu.
- En fonction de la nature du prêt, le plafond de revenus pris en compte pour avoir droit au logement social est différent. **Il existe ainsi 3 niveaux de plafonds progressifs qui correspondent à 3 niveaux de loyers.**

Définition des Logements Locatifs Sociaux



Le montant des ressources à prendre en considération pour l'attribution d'un logement HLM, est égal à la somme des **revenus fiscaux de référence** de chaque personne composant le ménage au titre de l'année n-2, soit 2015 pour l'année 2017.

Pour un couple avec 1 enfant, le plafond de revenus sera :

- en PLAI : 19 390 € soit 1 795 € mensuel (60% du PLUS)
- en PLUS : 32 316 € soit 2 292 € mensuel
- en PLS : 42 011 € soit 3 890 € mensuel (130% du PLUS)

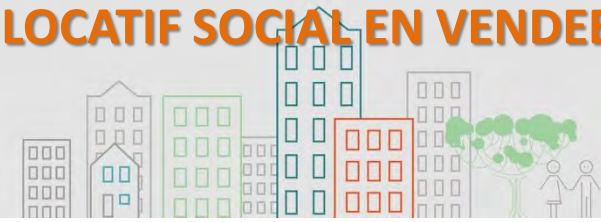
Revenu fiscal de référence moyen en Vendée : 24 030 € soit 2 225 € mensuel

Caractéristiques du parc locatif social



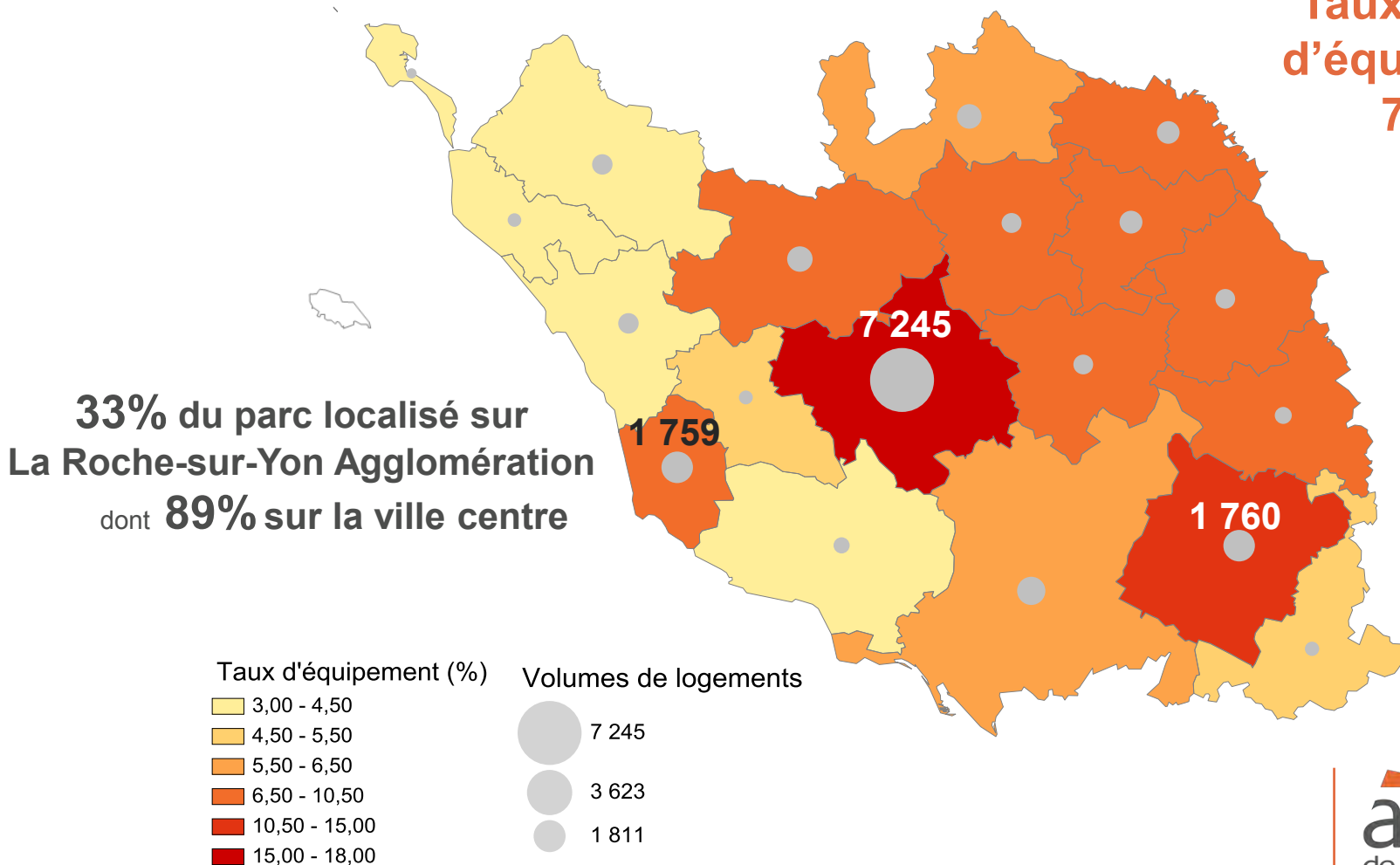
Source : RPLS 2016

Répartition spatiale du parc



49% du parc social concentré sur 3 pôles

Taux moyen
d'équipement
7,8%



Répartition spatiale du parc



Mais un rattrapage de la production sur la bande littorale

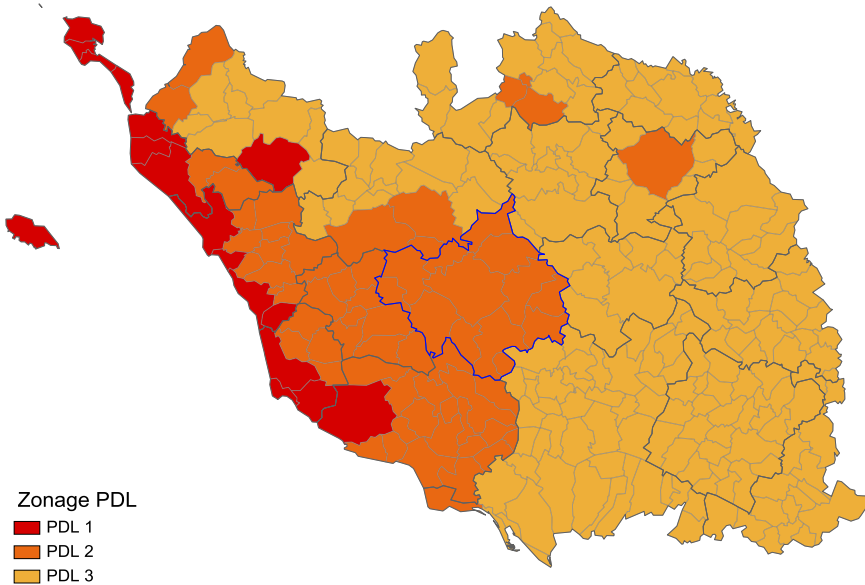
Evolution en volume (2013-2016) :

Vendée : + 1127 logements

Agglo des Olonnes : + 211 lgts

La Roche sur Yon Agglo : + 143 lgts

Pays de St Gilles Croix de Vie : +128 lgts



Zonage PDL
■ PDL 1
■ PDL 2
■ PDL 3

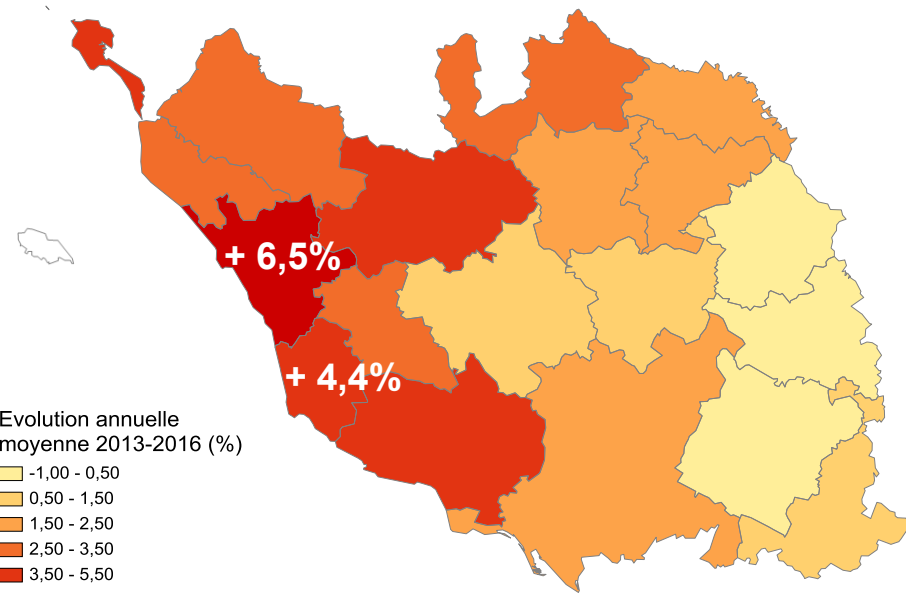
Source : DREAL, 2016

Evolution annuelle moyenne (2013-2016)

PDL 1 : 4,1% soit + 382 lgts

PDL 2 : 1,6% soit + 472 lgts

PDL 3 : 1,1% soit + 273 lgts

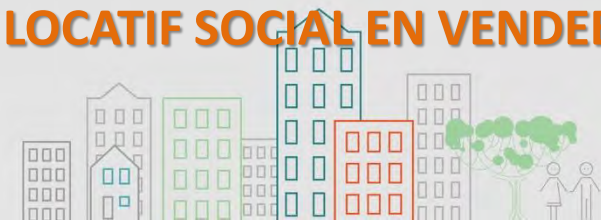


Evolution annuelle
moyenne 2013-2016 (%)

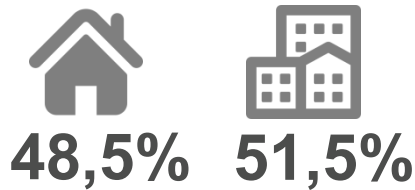
■ -1,00 - 0,50
■ 0,50 - 1,50
■ 1,50 - 2,50
■ 2,50 - 3,50
■ 3,50 - 5,50
■ 5,50 - 7,00

Source : RPLS 2013-2016

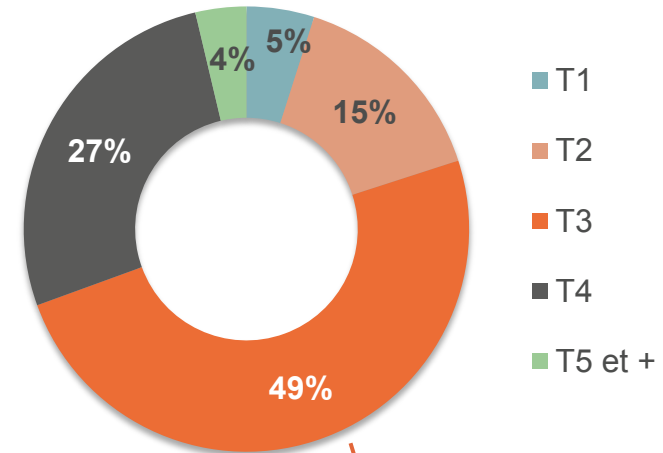
Caractéristiques du parc



Un équilibre individuel / collectif et une dominante de T3

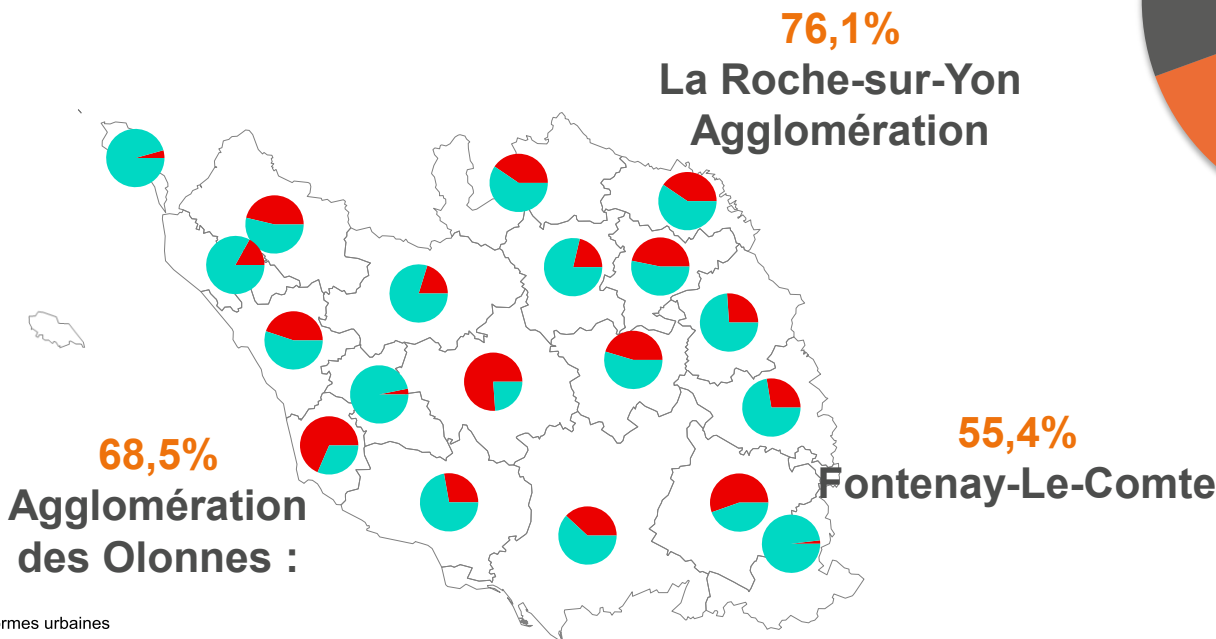


Parc social par typologie



Source : RPLS, 2016

T3 de 69 m²
en moyenne



Formes urbaines

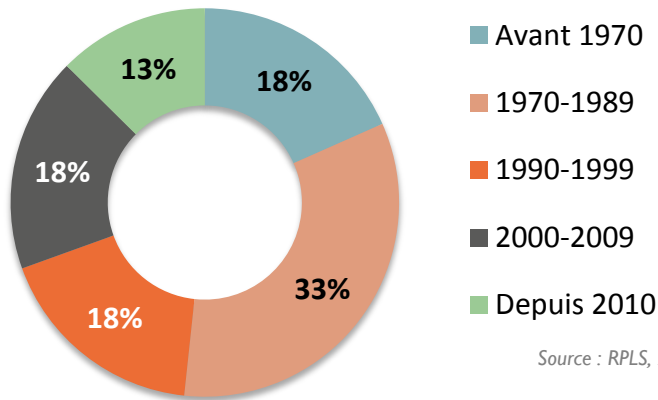
- Part collectif
- Part individuel

Les types de financement



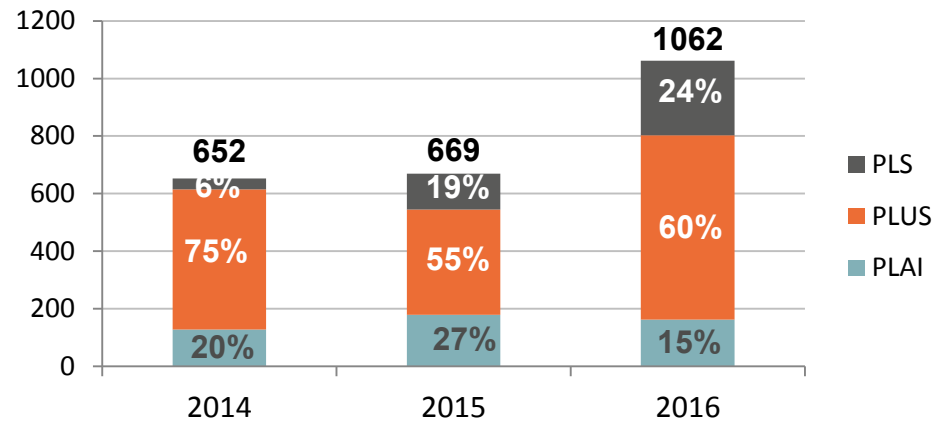
Une augmentation de 59% des logements financés entre 2015 et 2016

Parc social par période de construction



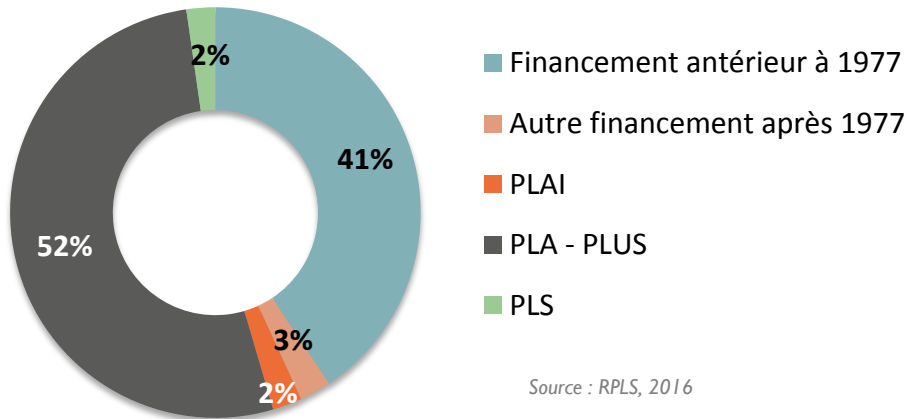
Source : RPLS, 2016

Logements locatifs financés



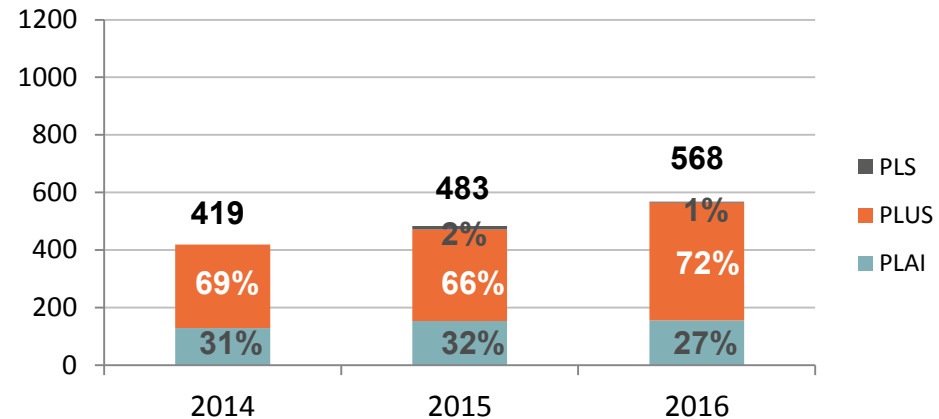
Source : SISAL

Parc social par type de financement



Source : RPLS, 2016

Logements locatifs "ordinaires" financés

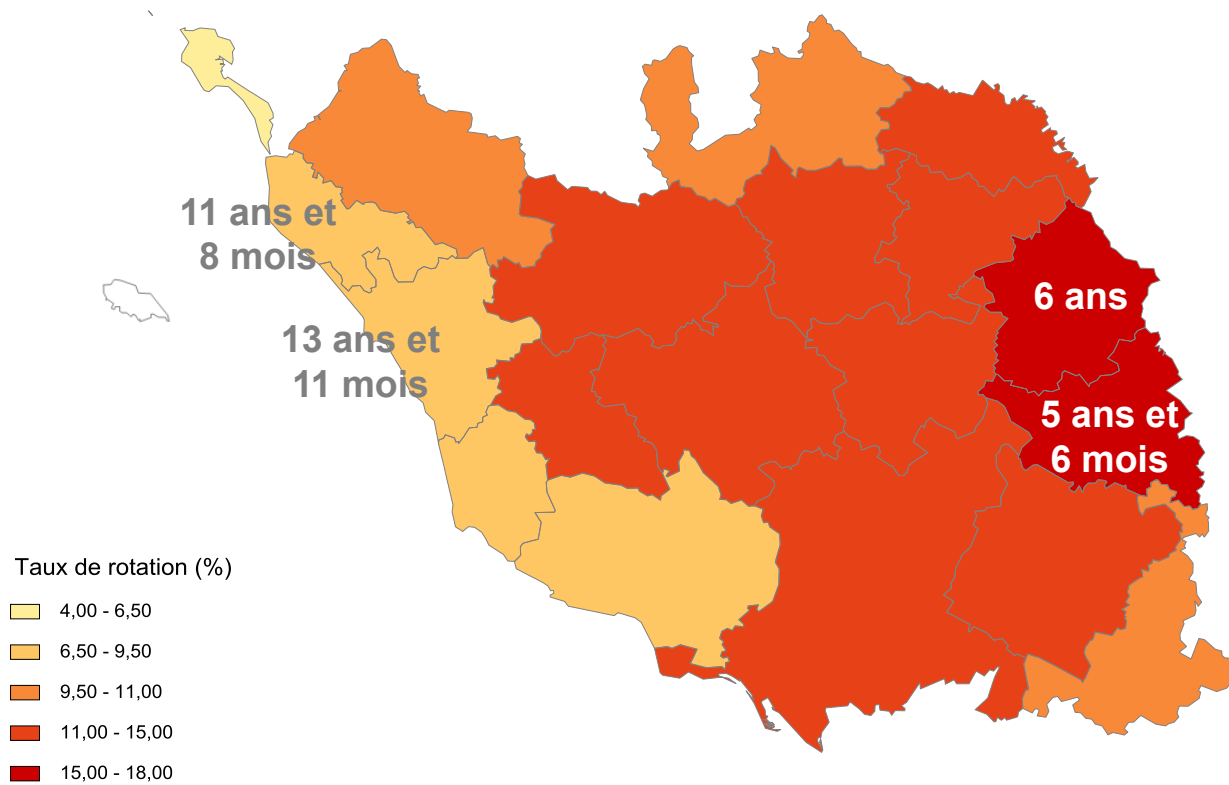


Source : SISAL

Taux de rotation



Un taux moyen de rotation de 12,6% soit une durée moyenne d'occupation de 8 ans mais des disparités...



8 ans et
9 mois



7 ans et
4 mois

Loyers moyens



Des loyers liés aux périodes de construction

Loyer moyen
de 4,95 €/m²



5,20 €/m²

Maison T3

71 m²

369 €



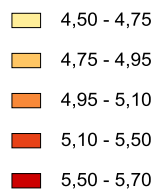
4,71 €/m²

Appart T3

66 m²

298 €

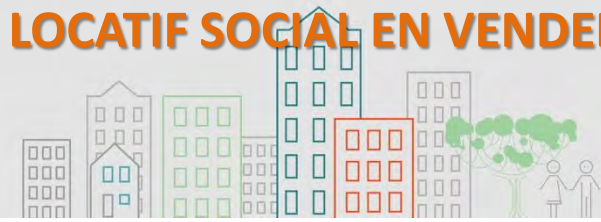
Loyers moyens (€/m²)



56% d'allocataires logement (CAF)

Source : RPLS, 2016

Taux de vacance

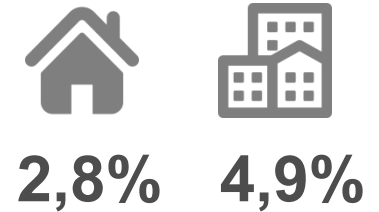
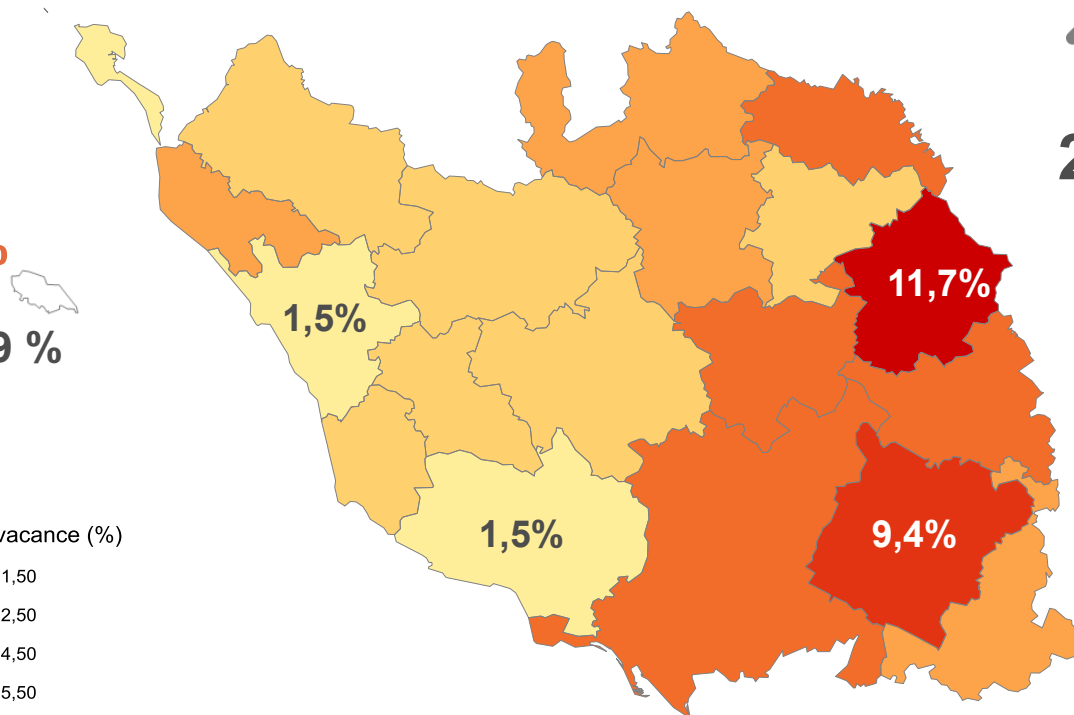


Conjoncturelle à l'Ouest, structurelle à l'Est

Taux moyen de vacance = 3,9%

Conjoncturelle : 1,9 %
Structurelle : 2%

Taux de vacance (%)



La demande locative sociale



Source : SNE

Evolution de la demande sociale

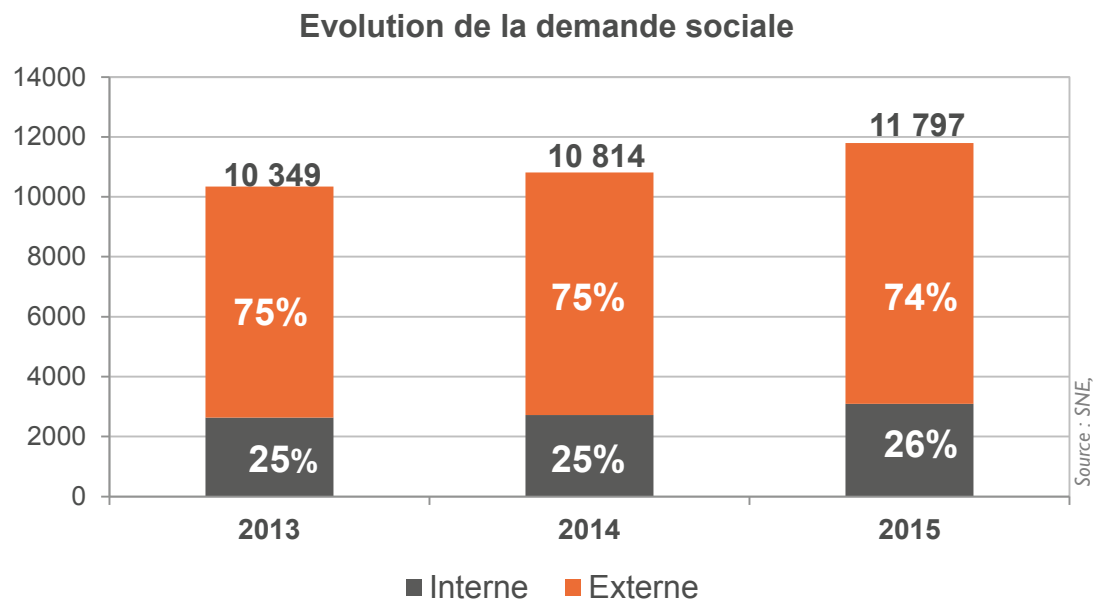


Une augmentation de 14% de la demande locative sociale en 2 ans

11 797 demandes de logement

dont **26%** demande interne

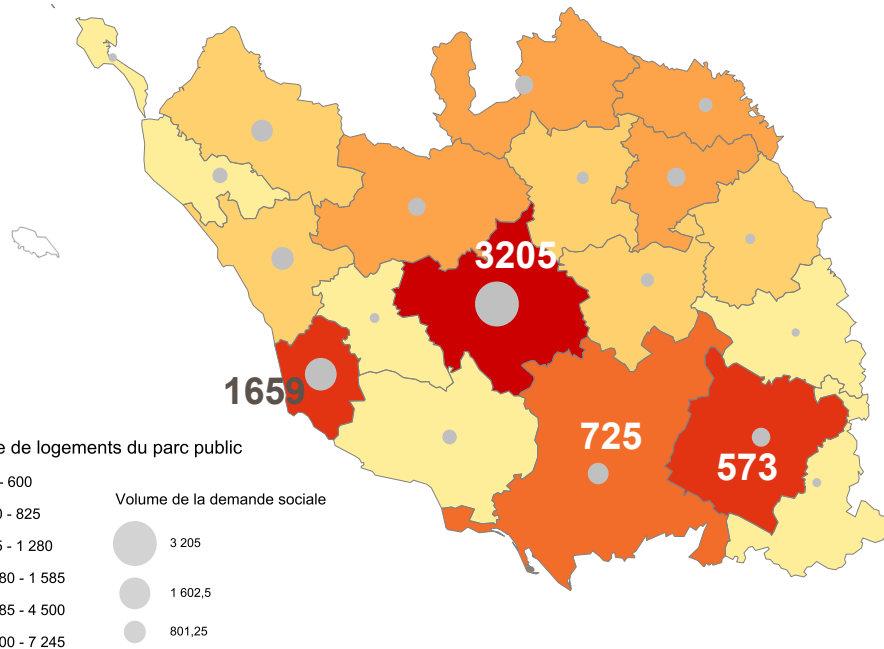
et **74%** demande externe



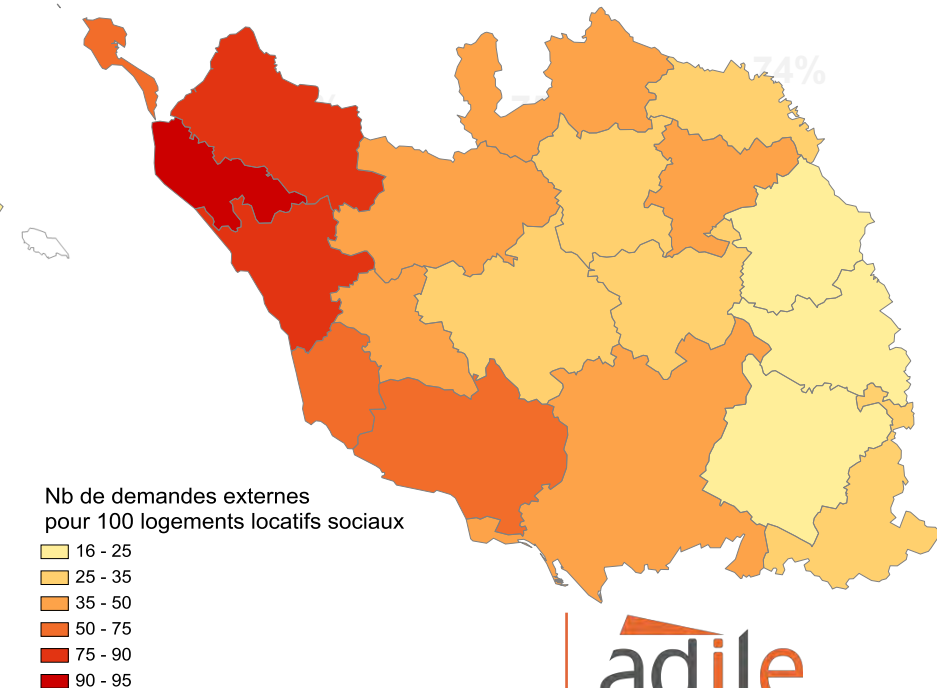
Volume et répartition de la demande



Une demande calquée sur la localisation du parc social, mais...



...une pression locative sur le littoral



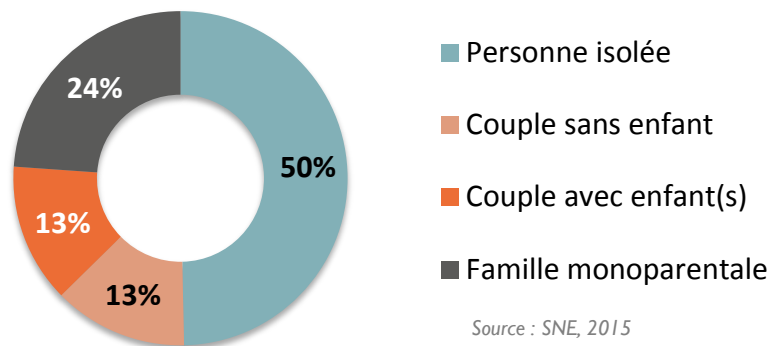
Source : SNE, 2015

Caractéristiques de la demande

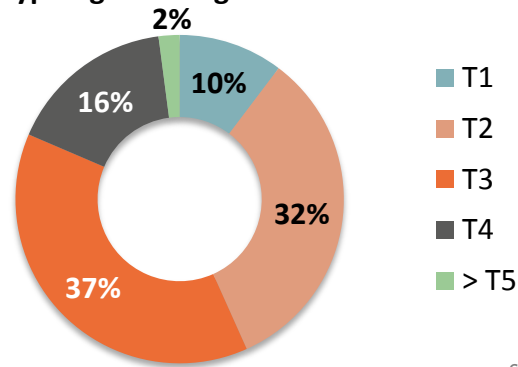


De petits ménages aux revenus modestes recherchant des T2 et T3

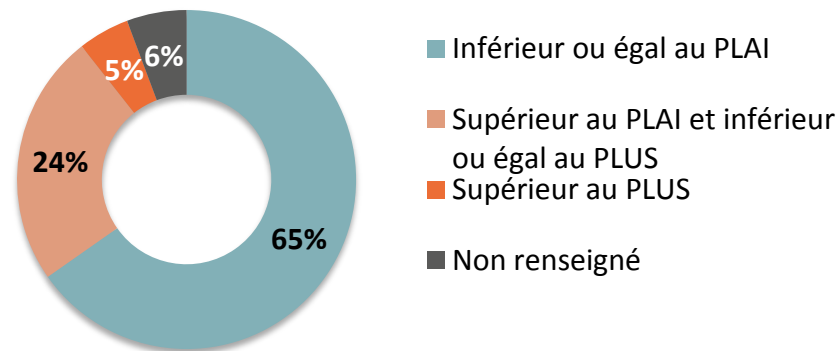
Composition familiale des demandeurs



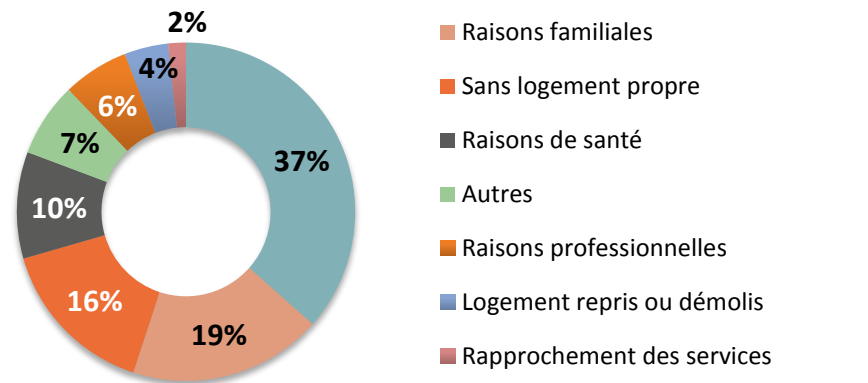
Typologies de logements demandés



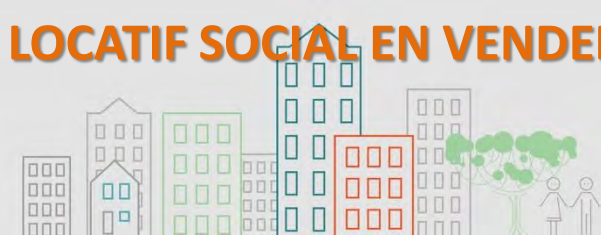
Plafonds de ressources des demandeurs



Motifs de la demande



Répartition spatiale des attributions



Une répartition similaire à celle des demandes de logement

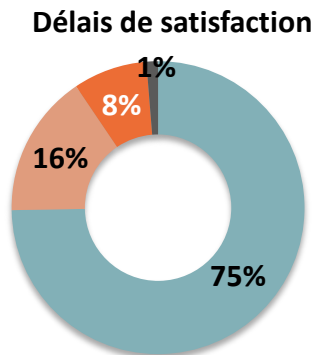
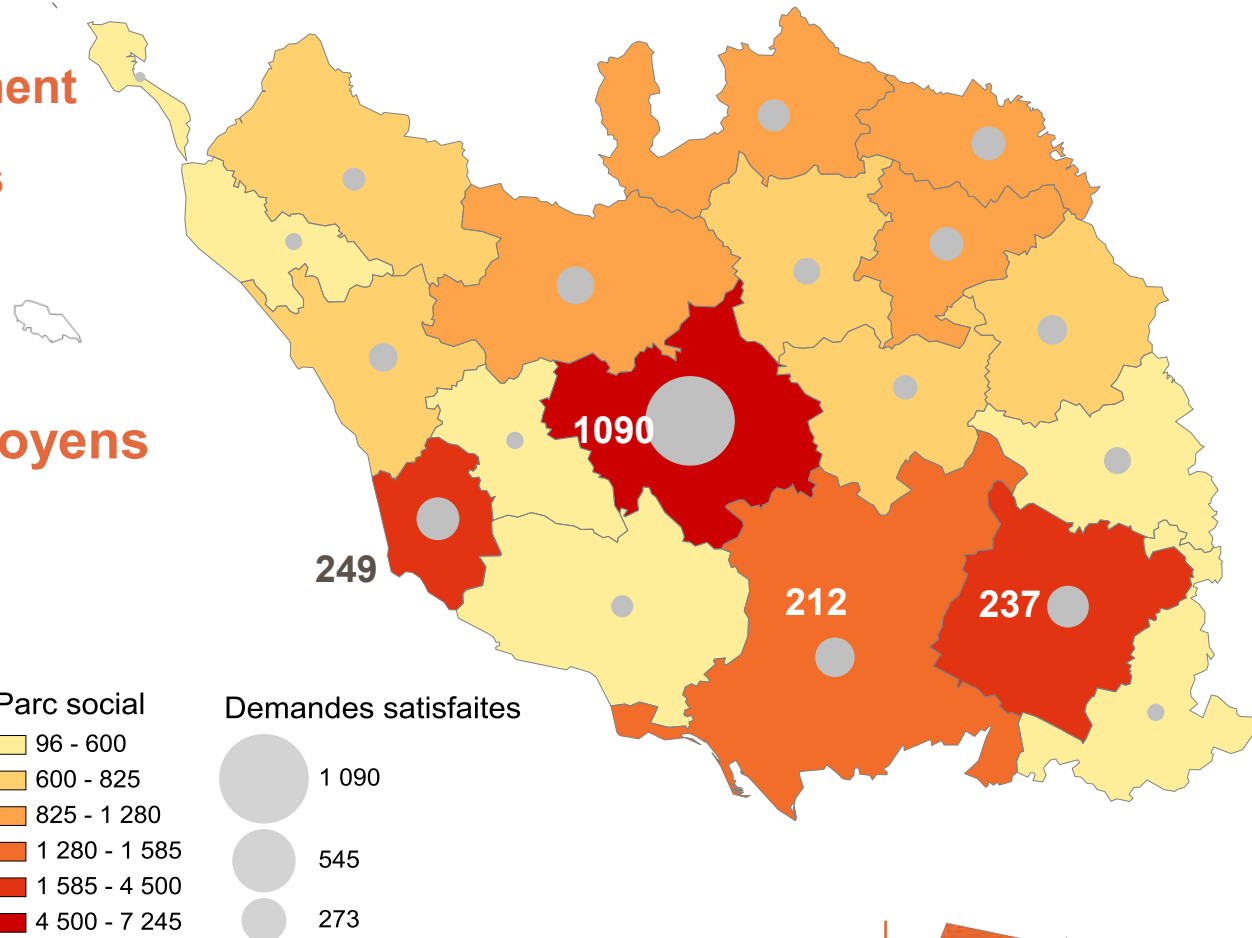
11 797 demandes de logement

3 213 demandes satisfaites

Dont **20%** demande interne

Et **80%** demande externe

Délais de satisfaction moyens
9 mois



■ Moins d'un an ■ 1 à 2 ans
■ 2 à 5 ans ■ Plus de 5 ans

Source : SNE, 2015

TABLE RONDE

DÉVELOPPER L'OFFRE DE LOGEMENT SOCIAL : DU BESOIN EN LOGEMENTS SOCIAUX À LEUR REALISATION

Les étapes de production du logement social

Comment évaluer les besoins en logement social

Anticiper et planifier la localisation des logements à travers les documents d'urbanisme

Des besoins à la programmation

Quelle place pour la concertation avec la population ?



LES ÉTAPES DE PRODUCTION DU LOGEMENT SOCIAL CONSTRUIRE UNE POLITIQUE LOCALE DE L'HABITAT

ETABLIR UN DIAGNOSTIC POUR ANTICIPER LES BESOINS
dont les besoins en logement social



DEFINIR DES OBJECTIFS, ORIENTATIONS ET ACTIONS
intégrant des objectifs pour le parc locatif social
Programme local de l'habitat PLH , plan local d'urbanisme intercommunal PLUI H,
Plan partenarial de gestion de la demande locative sociale et d'information des demandeurs,
analyse communale...

QUELS PARTENAIRES ?

Communes, EPCI, bureau étude, ETAT (DDTM, DDCS), délégataires (Département, La Roche-sur-Yon agglomération), bailleurs sociaux, EPF, Adile, CAUE, associations...

LES ÉTAPES DE PRODUCTION DU LOGEMENT SOCIAL

DEFINIR LES OUTILS ET LES MOYENS DE CETTE POLITIQUE

DEFINIR LES LOCALISATIONS GENERALES POSSIBLES EN INTEGRANT LA MIXITE SOCIALE, LA DENSITE SOUHAITABLE

OUTILS DE L'URBANISME AU TRAVERS DES PLU PLUI

QUELS PARTENAIRES ? Communes, EPCI , bureau études, DDTM, personnes publiques associées

MOBILISER DU FONCIER A UN COUT ACCEPTABLE

OUTILS FONCIERS

QUELS PARTENAIRES ? Communes, EPCI , EPF, Département, bailleurs sociaux...

LES MOYENS FINANCIERS

Cession de terrain avec décote, subvention, garantie d'emprunt

QUELS PARTENAIRES ? Communes, EPCI , bailleurs sociaux, délégataires (Département, la Roche-sur-Yon agglomération), CDC, Action logement, autres financeurs de projet spécifique

DES MESURES FISCALES FAVORABLES

exonération taxe d'aménagement, exonération plus-value sur la vente de terrain à des organismes HLM...

QUELS PARTENAIRES ? Communes, EPCI , DDTM, DDFIP

MOBILISER LE PARC PRIVE

via le conventionnement des logements

QUELS PARTENAIRES ? ANAH et Délégataires ANAH (Département, La Roche-sur-Yon agglomération), opérateurs d'OPAH, Adile, tissu local...

DES PARTENARIATS SUR MESURE POUR LES PUBLICS SPECIFIQUES

QUELS PARTENAIRES ? DDCS, associations spécialisées, CCAS, services sociaux, délégataires (Département, la Roche-sur-Yon agglomération)

LES ÉTAPES DE PRODUCTION DU LOGEMENT SOCIAL A L'ECHELLE D'UNE OPERATION

DEFINIR SES ATTENTES ET LES MODALITES DE PARTENARIAT

Modes de production ou de gestion

Choix des modalités de consultation et de l'opérateur

Localisation, implantation, mixité des usages et des destinations des logements,
densité, forme architecturale, exigences environnementales, matériau, clause d'insertion

Nombre de logements, typologie des logements, niveau de loyer

→ Inscription à la programmation du délégataire

QUELS PARTENAIRES ? *bailleurs sociaux, association Maitrise d'ouvrage d'insertion,
délégataires (Département, la Roche-sur-Yon agglomération), CAUE, EPF, associations spécialisées*

LES ÉTAPES DE PRODUCTION DU LOGEMENT SOCIAL A L'ECHELLE D'UNE OPERATION

AGREMENT ET CONSTRUCTION

Etude d'opportunité - Etude de faisabilité

Maîtrise foncière (promesse de vente, droits à construire)

Prise de décision par le bailleur- Inscription en programmation

Information sur le maître d'œuvre - Présentation de l'esquisse – Concertation avec les riverains

Dépôt et instruction du PC - Maîtrise foncière définitive (signature acte)

Consultation des entreprises (A.O) - Information sur les entreprises retenues

Dépôt et instruction dossier agrément et subventions au délégataires, collectivités locales CDC

Demande de garanties d'emprunt

Lancement des ordres de service - Demande de déblocage des prêts - Déroulement du chantier - Remise de clé

QUELS PARTENAIRES ? *bailleurs sociaux, délégataires (Département, la Roche-sur-Yon agglomération) – autres financeurs – architecte – entreprises*

LES ÉTAPES DE PRODUCTION DU LOGEMENT SOCIAL A L'ECHELLE D'UNE OPERATION

INFORMATION DES DEMANDEURS DE LOGEMENT SOCIAL

Les demandeurs déposent une demande unique partagée entre bailleurs sociaux
A l'échelle de l'EPCI doté d'un PLH, le plan partenarial de gestion de la demande locative sociale et d'information des demandeurs définit les points d'information, l'information délivrée...

QUELS PARTENAIRES ? Commune, EPCI, bailleurs sociaux, DDCS, Département...

ATTRIBUTIONS DES LOGEMENTS

La commission d'attribution des logements du bailleur attribue les logements.
A l'échelle de l'EPCI, le Plan partenarial peut définir des orientations pour les attributions.
Le maire est informé des logements sociaux qui se libèrent. Proposition de candidats.

Membre de la commission d'attribution des logements.

QUELS PARTENAIRES ? Commune, EPCI, bailleurs sociaux, réservataires (Etat (DDCS), Action Logement...), commissions spécialisées (relogement, DALO)

GESTION LOCATIVE

Le bailleur assure la gestion locative.

QUELS PARTENAIRES ? bailleurs sociaux, services sociaux le cas échéant, associations spécialisées le cas échéant

ENTRETIEN DU PATRIMOINE

Inscrit dans le plan stratégique de patrimoine des bailleurs sociaux

Le maire est informé des travaux prévus

QUELS PARTENAIRES ? bailleurs sociaux, association Maitrise d'ouvrage d'insertion

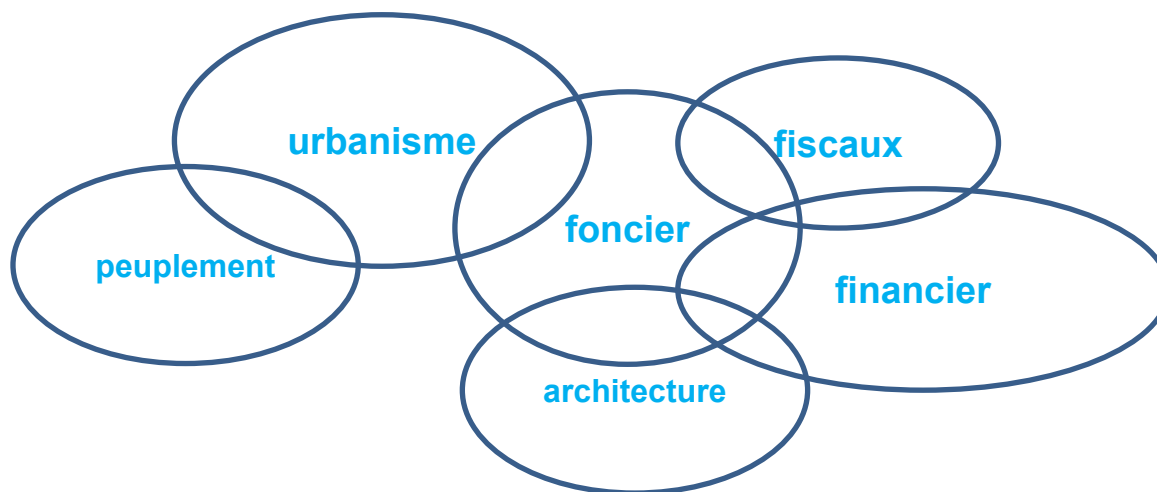
LES ÉTAPES DE PRODUCTION DU LOGEMENT SOCIAL

Stratégie globale de l'habitat :

Mieux connaître les besoins en logement à venir

→ Pour anticiper les projets

→ En activant les bonnes combinaisons d'outils au bon moment



→ pour obtenir une offre de logement social adaptée au territoire

→ développement du territoire cohérent avec le projet politique

COMMENT EVALUER LES BESOINS EN LOGEMENT SOCIAL

Prévoir, c'est à la fois supputer l'avenir et le préparer ; prévoir, c'est déjà agir

- Un exercice de prospective sur 5 à 10 ans pour maîtriser qualitativement et quantitativement la production de logements de toutes les catégories



- Mais qui demande une implication des élus pour :
 - se donner les moyens de faire
 - arrêter les hypothèses de développement

COMMENT EVALUER LES BESOINS EN LOGEMENT SOCIAL

Une approche de la relation entre population et logement

Exemple d'une méthode statistique : La méthode du point mort

Renouvellement du parc

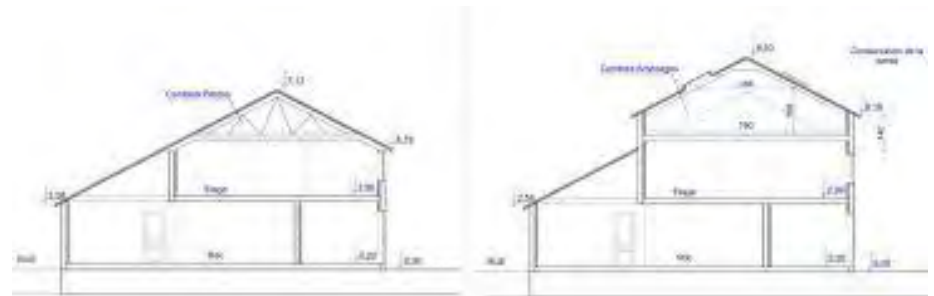
+ desserrement de la population

+ Δ logement vacant et résidences secondaires

= Point mort : besoin de la population endogène



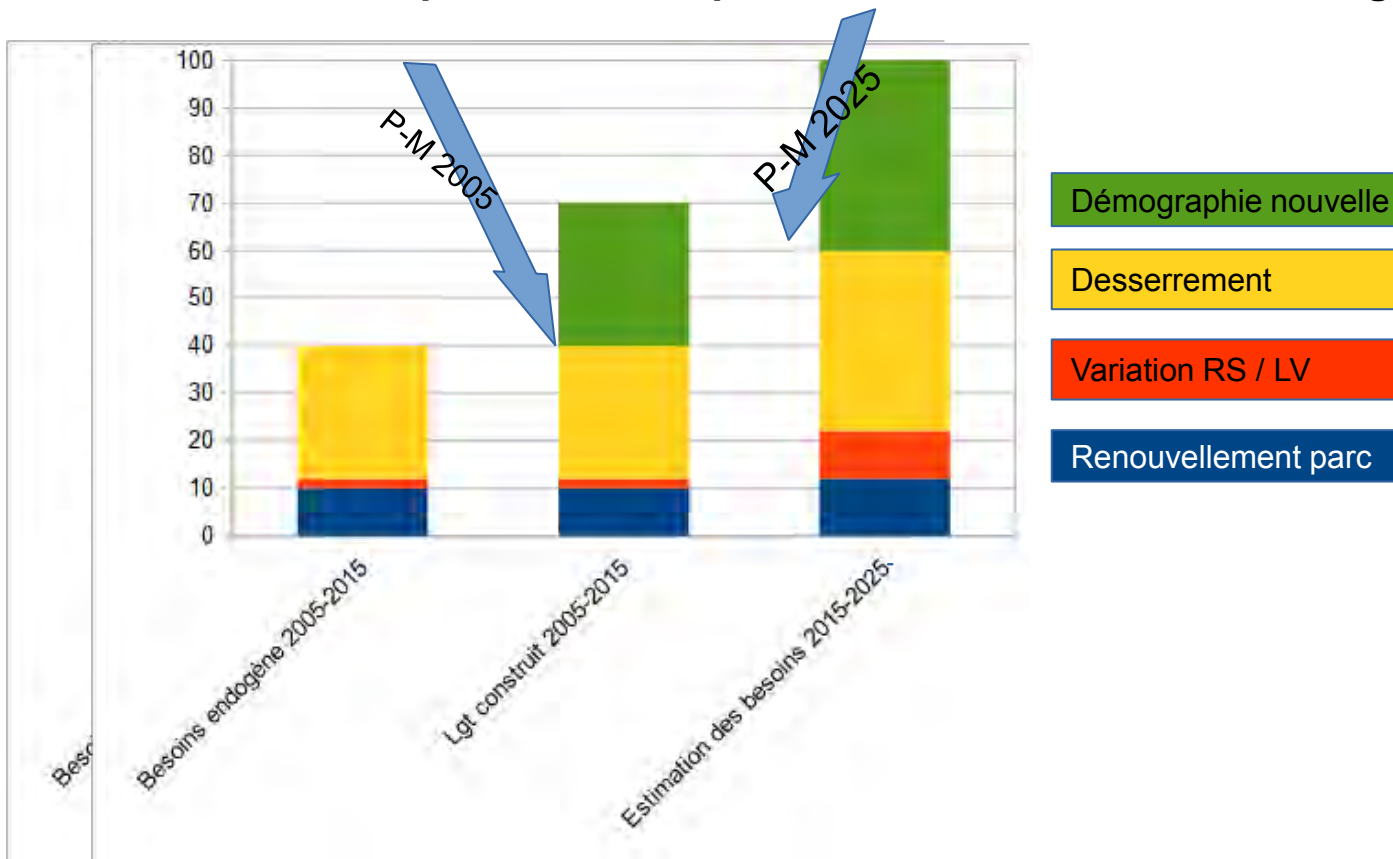
?



- Élaboration des scénarios de développement du territoire par élus
 - Evolution de la taille des ménages ;
 Δ du nombre de Résidences Secondaires / Logements Vacants ;
Renouvellement du parc ;
Croissance démographique

COMMENT EVALUER LES BESOINS EN LOGEMENT SOCIAL

Répartition de la production annuelle en % des logements



Une part de la production est réalisée à titre :

- du renouvellement des logements existants
- de résidences secondaires ou ne sont pas mis sur le marché
- de logements pour les personnes qui décohabitent

COMMENT EVALUER LES BESOINS EN LOGEMENT SOCIAL

Du logement au logement social, définir qualitativement le besoin

- Le marché local offre-t-il une place pour le logement social par rapport au prix du marché libre?



- Localiser le logement au regard des fonctions urbaines offertes et des autres enjeux :
 - limitation de la consommation foncière, respect des formes urbaines et intégration architecturale



COMMENT EVALUER LES BESOINS EN LOGEMENT SOCIAL

La difficile question des publics spécifiques

- Séniors, étudiants, jeunes actifs, gens du voyage...

La définition du besoin évolue continuellement avec la population

- Mise en place de l'observatoire du PLH

ANTICIPER ET PLANIFIER LA LOCALISATION DES LOGEMENTS

La prise en compte de l'habitat dans les documents d'urbanisme

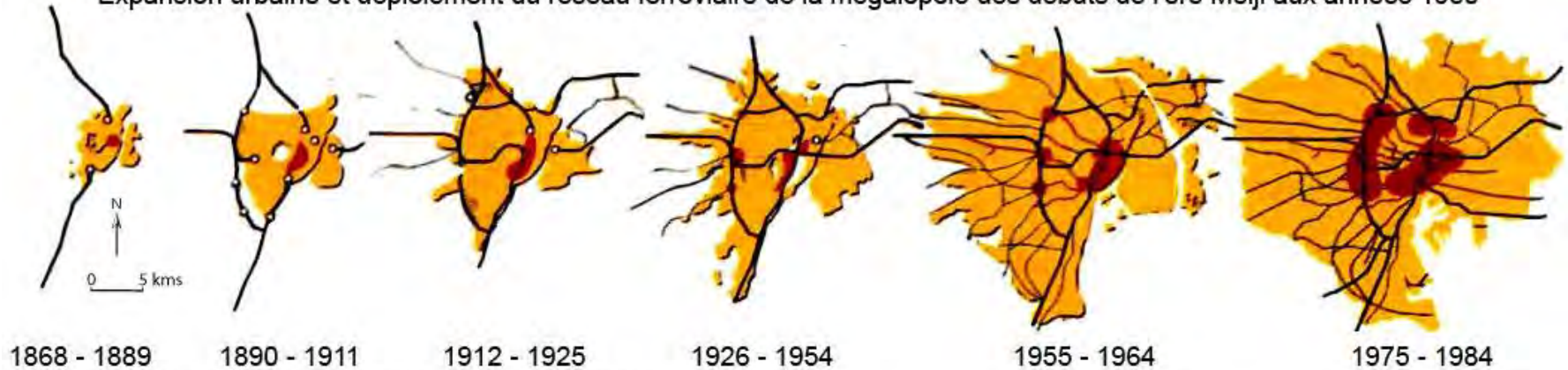
L'habitat : l'un des plus grands consommateurs d'espace

L'analyse croisée Habitat et fonctionnalité du territoire, une relation intime

S'autoriser l'ambition de la qualité

L'occasion de rassembler autour du projet de développement

Expansion urbaine et déploiement du réseau ferroviaire de la mégapole des débuts de l'ère Meiji aux années 1980



Source : Bureau of City Planning - www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/plan/pe-014.htm

ANTICIPER ET PLANIFIER LA LOCALISATION DES LOGEMENTS

Les outils de planification à la disposition des élus

- **Les secteurs de mixité sociale** (zones U et AU)
 - Fixe une répartition des catégories de logements. Tous les logements sont visés : logements locatifs sociaux (ou non) comme ceux en accession (sociale ou non).
 - L'attention des élus est attirée sur la question des seuils déclenchant les clauses de mixité.

- **Les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)** (zones U et AU)
 - Retranscription du projet par ses objectifs au travers d'un document graphique ou rédigé. Permet de présenter un schéma d'organisation spatiale du secteur.

- **Les emplacements réservés**
 - Outil très ponctuel pour les zones U ou à AU afin de favoriser le logement, notamment social. Ces servitudes sont assorties d'un droit de délaissement. S'envisage plutôt en conclusion d'un projet préalable.

ANTICIPER ET PLANIFIER LA LOCALISATION DES LOGEMENTS

A retenir:

Réussir le passage de l'urbanisme réglementaire à l'urbanisme de projet

Associer dès les premières réflexions les partenaires institutionnels

- Personnes Publiques Associées, Bailleurs, associations...



LA PROGRAMMATION DES LOGEMENTS SOCIAUX

Qu'est-ce que la programmation annuelle par les délégataires ?

La délégation :

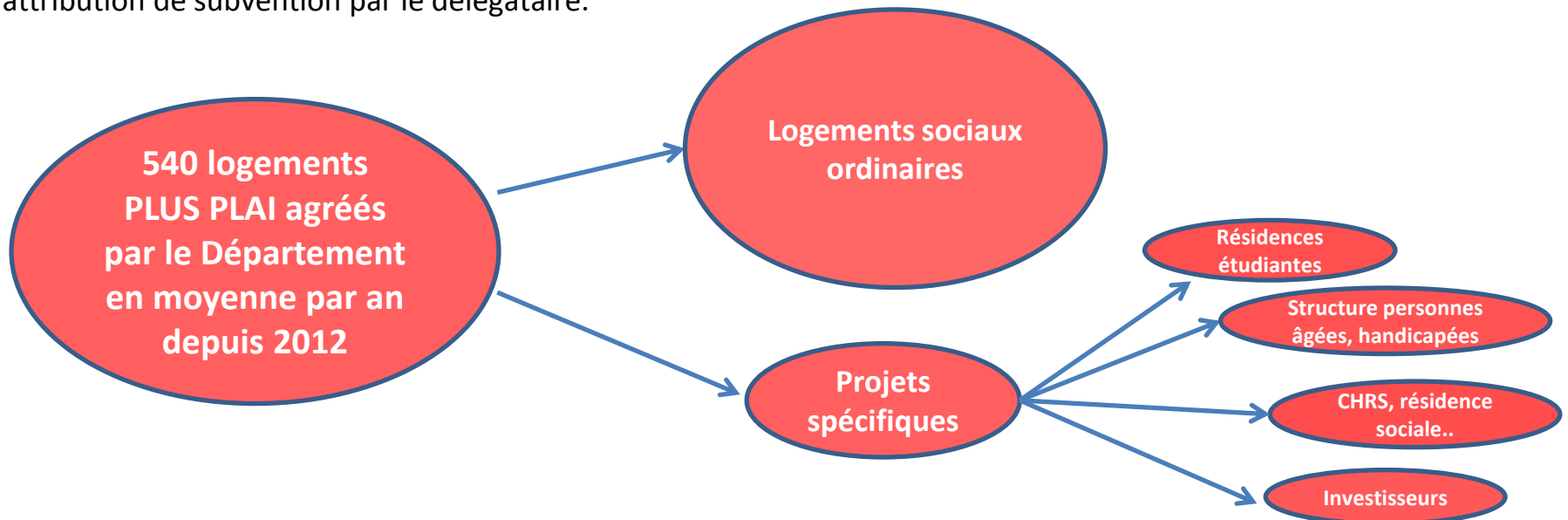
à un Département ou un EPCI de l'attribution des aides publiques de l'Etat principalement en faveur de

- la construction, de l'acquisition-amélioration de logements locatifs sociaux,
- la rénovation de l'habitat privé (ANAH),
- la location-accession (PSLA),
- de la création de places d'hébergement.

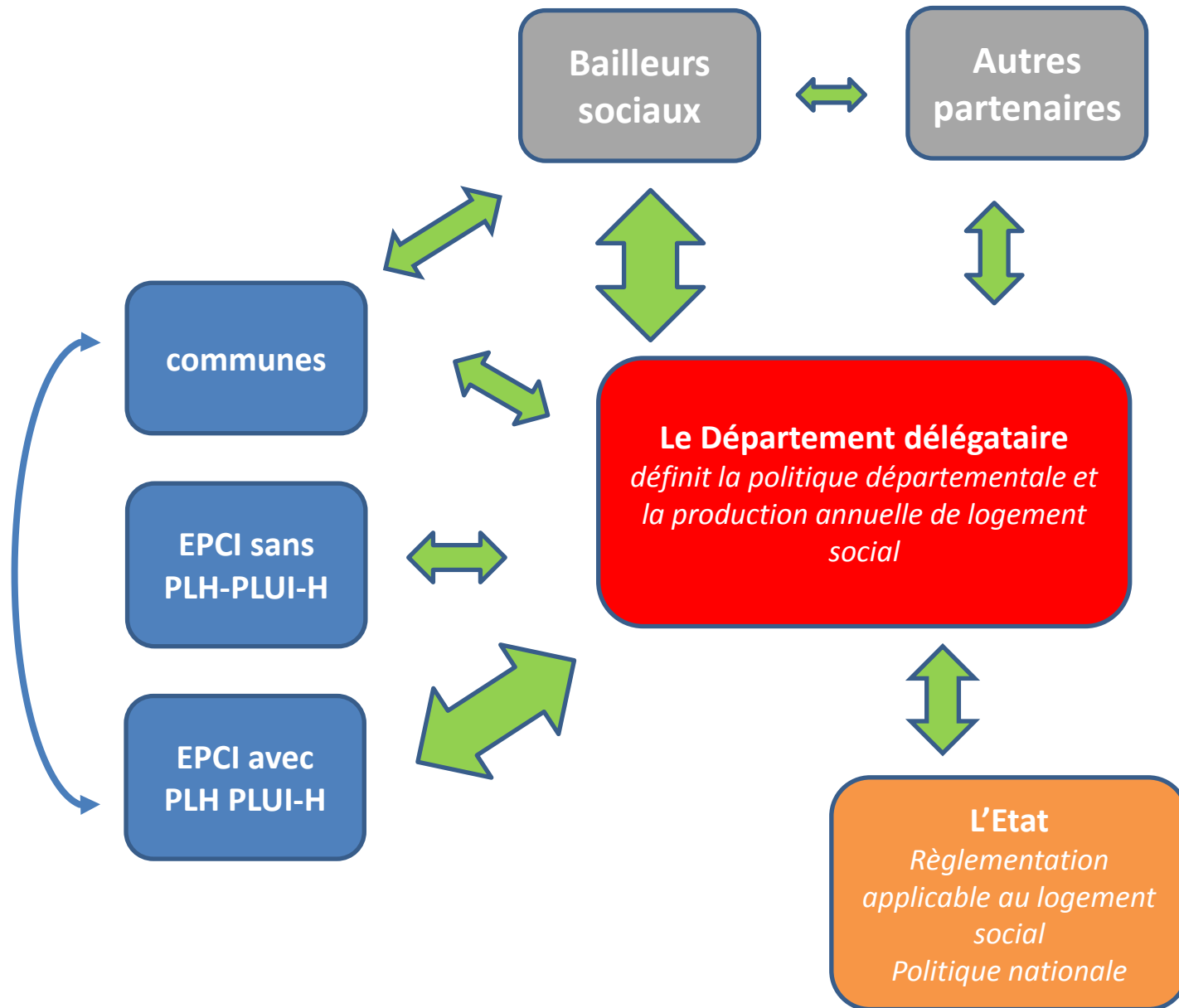


La programmation :

Le recensement, la sélection et l'inscription de projets de logements sociaux en vue de leur agrément et de l'attribution de subvention par le délégataire.



LA PROGRAMMATION DES LOGEMENTS SOCIAUX



LA PROGRAMMATION DES LOGEMENTS SOCIAUX

L'agrément :

- autorise la **création du logement social**,
- engage à **conventionner le logement** à l'APL,
- donne droit à **subvention**,
- permet le financement par un **prêt aidé** de la Caisse des dépôts et consignation,
- autorise certains **avantages fiscaux**.

Les aides à la pierre

1,24 million d'euros par an en moyenne*

adaptées localement par le délégataire selon :

Le loyer de sortie
et en définissant les
majorations de loyer

La localisation en
prenant en compte
des objectifs SRU

L'équilibre de
l'opération, la
typologie des
logements et les
spécificités de
l'opération

LA PROGRAMMATION DES LOGEMENTS SOCIAUX

Quels liens entre le délégataire et les collectivités ?

TRAVAILLER ENSEMBLE

En amont

- en amont avec l'EPCI, **étudier les objectifs du PLH/PLUIH**
- **travailler en amont avec les élus et services sur les projets de logement social**, en lien avec le bailleur social
- accompagner les projets portés en direct par les collectivités
- favoriser les partenariats

Tout au long de la programmation

- **recenser les projets** agréés l'année N ou inscrits à la programmation N+1 sur le territoire

En aval

- participer à l'analyse de l'atteinte des objectifs de logement social
- **analyser** les modalités de production

LA PROGRAMMATION DES LOGEMENTS SOCIAUX

Quels sont les autres leviers mobilisables par le Département pour favoriser un développement réussi de l'offre de logement social ?

- **Garantie d'emprunt**
- Programme sectoriel (location accession)
- La **compétence sociale** du Département : maillage territorial des centre médico-sociaux, participation aux commissions « logement » (relogement, DALO), FSL...

Les contrats Vendée territoires



LA PROGRAMMATION DES LOGEMENTS SOCIAUX

Quels sont les autres leviers mobilisables par le Département pour favoriser un développement réussi de l'offre de logement social ?

Des contrats communaux d'urbanisme aux Contrats Vendée Territoires

Investissement Développement équilibré et durable du territoire

Extrait :

- « - Acquisitions foncières (bâties et non bâties) dans le cadre des opérations d'aménagement de dents creuses et/ou de renouvellement urbain
- Aménagement de dents creuses en centre-bourg et opérations de renouvellement urbain
- **Construction, réhabilitation ou reconversion en logement social** »

Opérations en fonctionnement

Extrait : « Études : étude PLH, étude pré opérationnelle d'OPAH et suivi animation d'OPAH, étude pré opérationnelle liée à une opération identifiée au contrat, étude de potentialités foncières, etc »

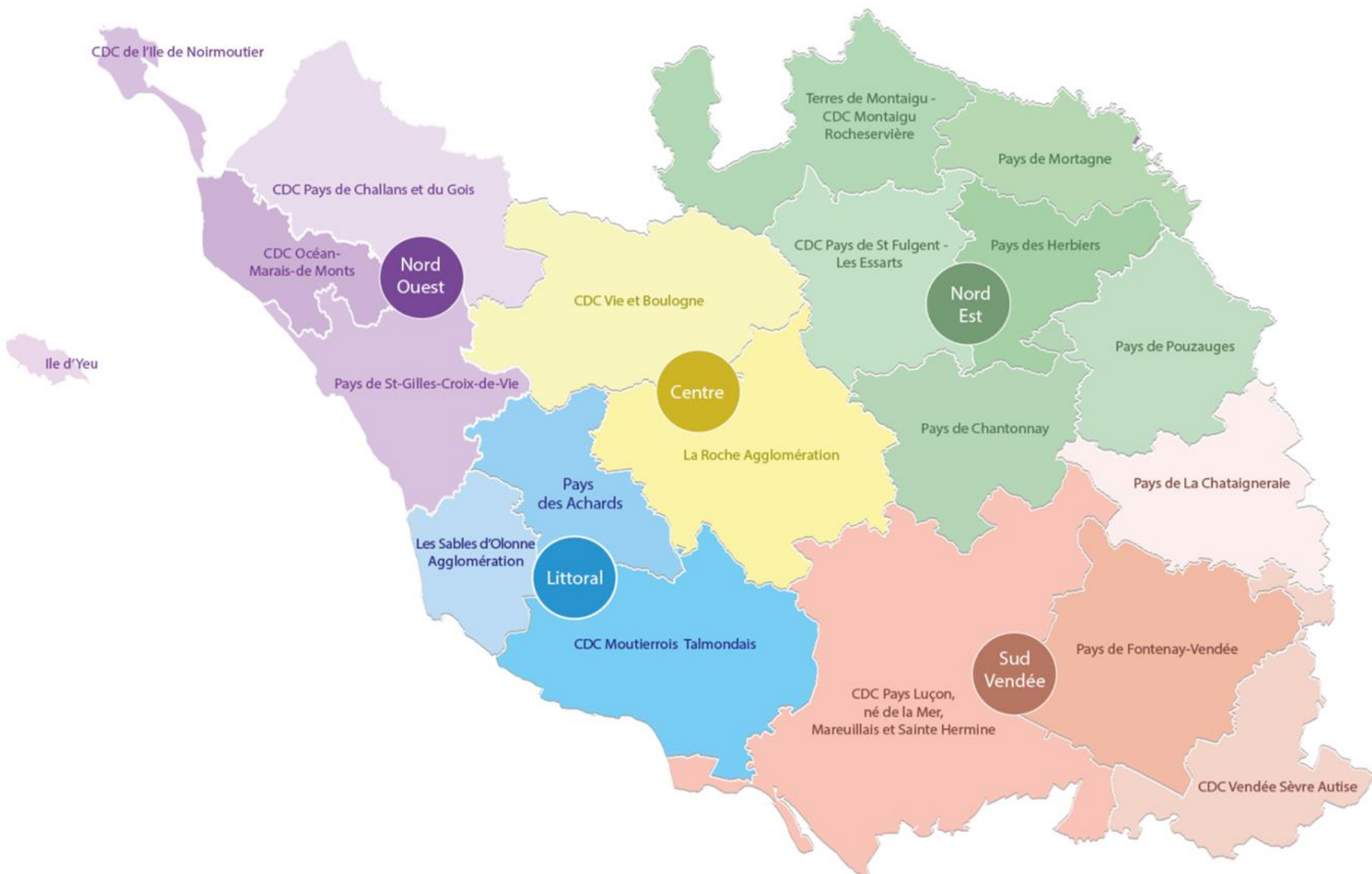
CONSTRUCTION, REHABILITATION OU RECONVERSION EN LOGEMENT SOCIAL

- Réhabilitation, rénovation, reconversion, restructuration en logement social *
- Démolition, réhabilitation lourde, construction de logements sociaux lors d'opération de renouvellement urbain d'envergure **
- Construction neuve de logements sociaux en dents creuses ou en renouvellement urbain (centre bourgs), dans les communes déficitaires (SRU), ou construction de structures spécifiques (résidences sociales, foyers de jeunes travailleurs ou résidence jeunes actifs, logements sociaux PLAI C)
- Lutte contre l'habitat indigne : travaux d'office, étude et travaux pour opération de résorption de l'habitat indigne

* : hors réhabilitation classique du patrimoine des bailleurs sociaux

** : hors ANRU

LA PROGRAMMATION DES LOGEMENTS SOCIAUX



Nord-Ouest
Adeline GUILLET

Littoral
Nathalie CHAMPY

Centre
Florian SICARD

Nord-Est
Stéphanie BRANGER

Sud-vendée
Gaëlle KISS



QUELLE PLACE POUR LA CONCERTATION AVEC LA POPULATION ?

LA GENERAUDIERE : Projet participatif

OBJECTIF: Construire un ensemble immobilier composé de logements intergénérationnels complété par un lieu de regroupement et d'échanges.

COMITE DE PILOTAGE : La Ville de la Roche sur Yon et l'association de maison de quartier du Val d'Ornay (Vivre et Vieillir dans son quartier).

LE PROJET

14 logements intermédiaires T3 : 8 logements RDC et 6 étages (10 PLUS et 3 PLAI). Un des logements (non conventionné) est loué et est utilisé comme local associatif pour organiser des manifestations, entre les habitants de la résidence.

Ce local a été construit comme un logement.

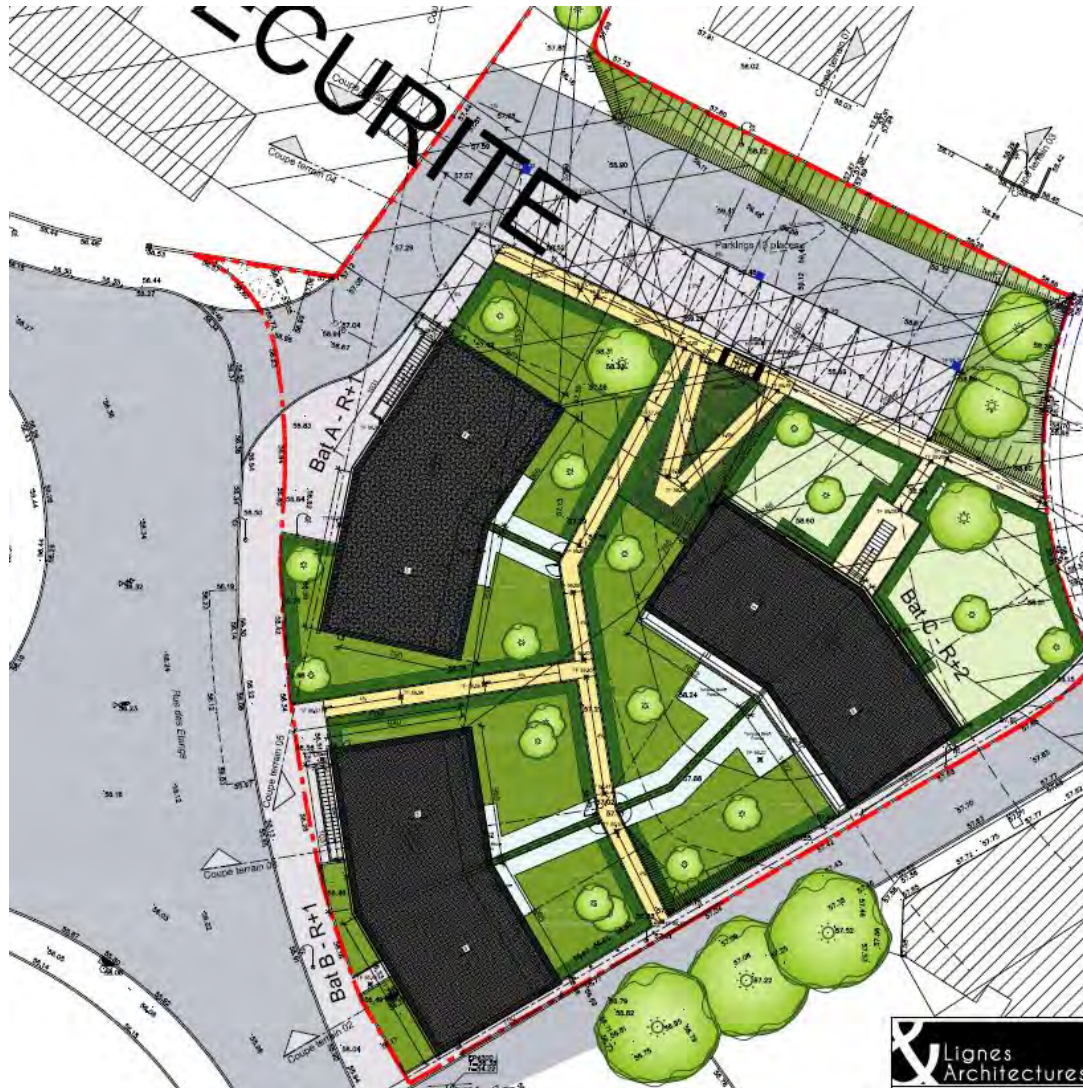
PLANNING : sur 4 ans

- 1^{er} Comité pilotage en 2012.
- Elaboration collaborative du projet de 2012 à début 2015.
- Programmation 2013.
- Démarrage du chantier en Mars 2015.
- Livraison en avril 2016.



QUELLE PLACE POUR LA CONCERTATION AVEC LA POPULATION ?

LA GENERAUDIERE : Projet participatif



QUELLE PLACE POUR LA CONCERTATION AVEC LA POPULATION ?



Concertations au cas par cas dans le cadre d'opérations spécifiques, selon :

- La taille de l'opération (nombre important de logements) ;
- La localisation (en milieu dense) ;
- La densification du site ;
- Les mitoyennetés, risques de co-visibilité, craintes éventuelles des riverains, etc.

Concertations essentielles lors des réhabilitations de logements, de déconstruction-reconstruction (Mortagne-sur-Sèvre, Montaigu, ...)



COËX – Le Square des Albizias

Foncier situé en dent creuse, en secteur urbanisé ;

12 locatifs intermédiaires (9 T3 + 3 T2) et 2 locatifs individuels (T4) ;

Etude approfondie de l'aménagement, des hauteurs, des expositions et des équipements (emplacement des ouvertures, vitres opaques, etc.) ;

Réunion publique organisée à la demande des élus, pour présentation du projet par l'architecte aux riverains, en phase APS ;

Projet présenté et adapté aux besoins/demandes des voisins pour prévenir les co-visibilités, mitoyennetés, désamorcer d'éventuelles craintes par rapport à la densité de l'opération.



COËX – Le Square des Albizias

Opération livrée en novembre 2016



TABLE RONDE :

Quelle stratégie foncière pour favoriser la production de logement social ?

Mieux connaître les potentialités foncières de son territoire

Utiliser le foncier disponible de la collectivité, nu ou bâti

Constituer des réserves foncières

Favoriser l'accès direct des bailleurs sociaux au foncier privé

Promotion privée et production de logement social

Les grandes missions de l'EPF

- Développer en **limitant la consommation d'espace**



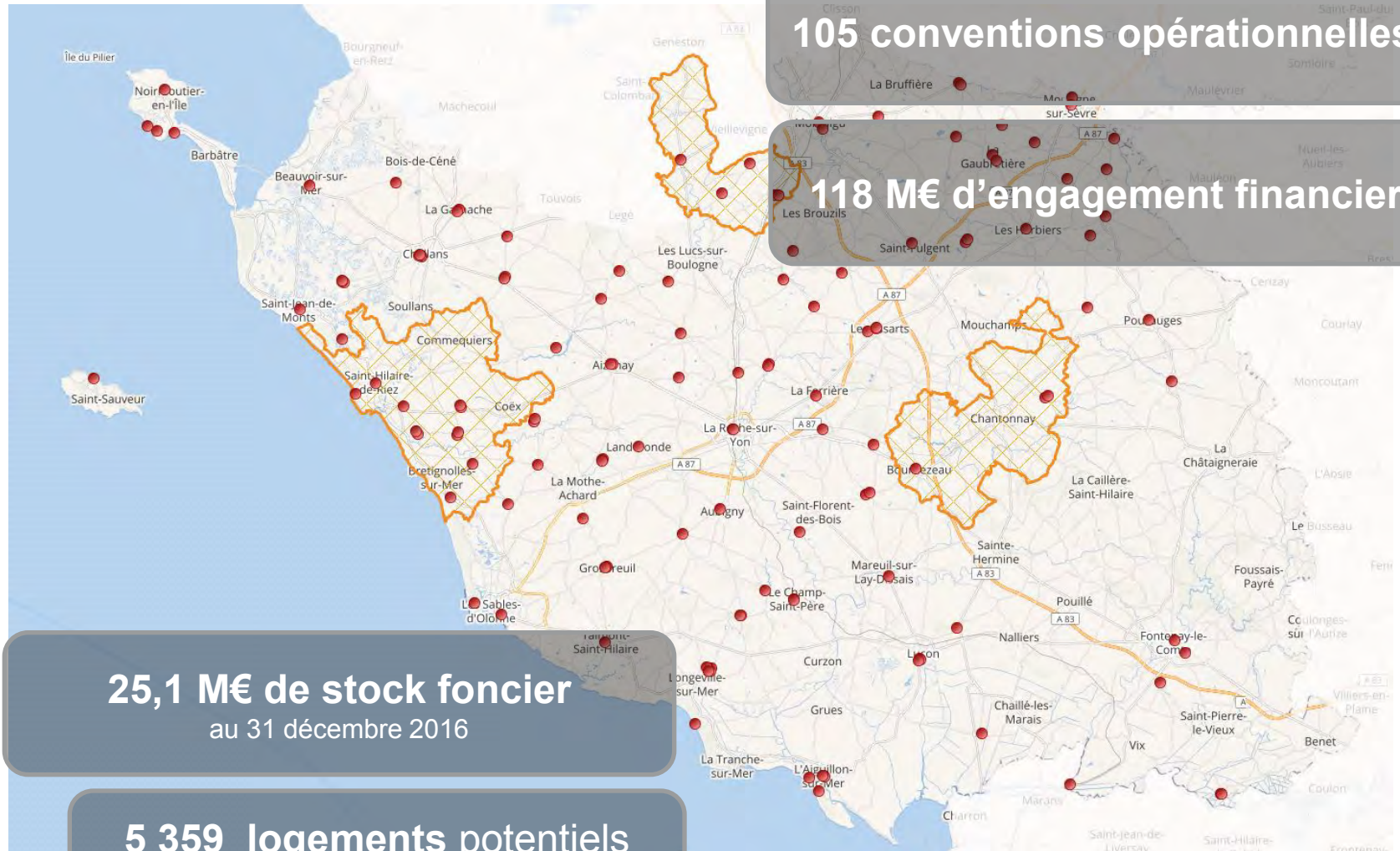
- Accompagner la production de **logements abordables**



- S'engager sur des **opérations de qualité** et exemplaires en matière de **développement durable**



6 ans d'action aux côtés des collectivités



25,1 M€ de stock foncier
au 31 décembre 2016

5 359 logements potentiels
dont 1 092 logements sociaux

Les étapes d'intervention de l'EPF

La commune souhaite réaliser un projet en centre-bourg



avec l'EPF de la Vendée



L'EPF engage les études préalables portant sur le site et sur le projet, en collaboration avec la commune



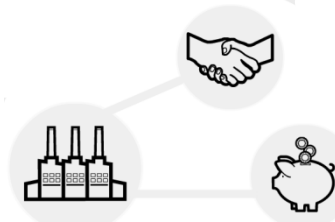
L'EPF assure, le cas échéant, la maîtrise d'ouvrage des travaux de déconstruction ou de dépollution



Au terme de la convention, l'EPF rétrocède le foncier à la collectivité ou à un opérateur au prix de revient du foncier, après déduction d'aides éventuelles



L'EPF négocie puis acquiert le bien



Les études de gisements, de quoi s'agit-il ?

Objectifs poursuivis :

- Aider les communes à acquérir du foncier à partir des gisements identifiés, et en mettant en place les outils appropriés,
- Programmer dans le temps les acquisitions foncières et la mobilisation financière,
- Faciliter la sortie opérationnelle des projets d'initiative publique en ayant pris le temps de réunir les conditions économiques nécessaires.

A l'issue de l'étude, l'intercommunalité et les communes peuvent disposer d'un **INSTRUMENT DE PILOTAGE ET D'ARBITRAGE** du développement de leur territoire.

De l'identification d'un gisement à la faisabilité d'un projet

CONVENTION D'ETUDE

Etude de gisements fonciers

Recherche et
identification de
gisements fonciers

Hiérarchisation et
sélection des sites



CONVENTION OPERATIONNELLE

Etude de faisabilité technique et
financière

Proposition de
scénarii
d'aménagement

Etude de marché

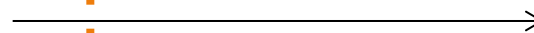
Faisabilité
financière

Exemple :

50 gisements
fonciers identifiés



30 gisements
constructibles à
court et moyen
termes



10 gisements
stratégiques
nécessitant une
intervention
publique

Filtre technique
(contraintes techniques et
réglementaires...)

Filtre filières
d'aménagement
(diffus, encadré, négocié,
aménagement public)

SAINT GEORGES DE MONTAIGU – La Grande Fosse

Investissement fort de la commune concernant le foncier, sur plusieurs années ;
Négociations foncières conjointes (commune, Vendée Expansion, Vendée Habitat);

Vendée Habitat, opérateur retenu par la commune ;

28 logements locatifs individuels et intermédiaires ;

Bail emphytéotique pour le foncier car :

- La commune conserve la propriété de ses terrains (alternative à la cession gratuite)
- Déséquilibre financier lié à la charge foncière élevée (démolition, VRD) et à la qualité du programme (construction, réhabilitation, venelles, murets en pierre, etc.)

SAINT GEORGES DE MONTAIGU – La Grande Fosse

Opération livrée en 2013 et en 2016





Le bail emphytéotique : ST MATHURIN

OBJECTIF : Permet à la collectivité de conserver la propriété du foncier. VENDEE LOGEMENT réalise pour le compte de la collectivité du patrimoine bâti qui lui sera restitué dans 40 ans.

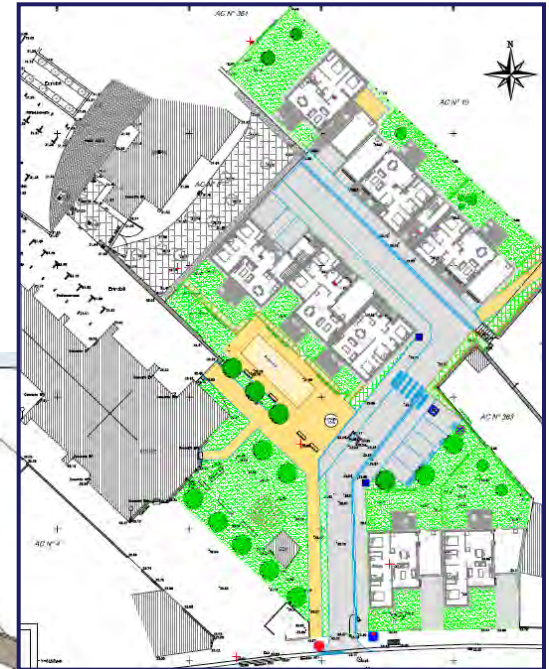
LE PROJET : Construction de 11 logements intermédiaires T3 (8 PLUS et 3 PLAI) : 8 logements RDC et 3 R+1.

LE PLANNING : sur 2 ans

- Programmation 2016.
- Démarrage du chantier JANVIER 2017.
- Démolition FEVRIER 2017.
- Livraison : 1er trimestre 2018.



Le bail emphytéotique : ST MATHURIN



UTILISER LE FONCIER DISPONIBLE DE LA COLLECTIVITÉ, NU OU BÂTI

SOLIHA : 1^{er} réseau associatif national en faveur de l'amélioration de l'habitat

Le respect de la dignité humaine et du droit de disposer d'un logement décent pour tous

La solidarité comme principe d'action

L'habitant placé au cœur de notre projet

L'ancrage territorial de notre projet et sa dimension partenariale



SOLIHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

163 organismes
2 700 salariés
3 200 administrateurs bénévoles

SOLIHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

Plus de 50 ans de présence sur la Vendée
14 administrateurs bénévoles
23 salariés aux métiers complémentaires
Agréée Maître d'Ouvrage d'Insertion (MOI)

VENDEE

SOLIHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

PRODUCTION D'UNE OFFRE LOCATIVE SOCIALE ALTERNATIVE

Produire une offre complémentaire en réhabilitant le patrimoine existant situé dans les centres bourgs

Proposer des outils spécifiques comme le bail à réhabilitation permettant de limiter les coûts pour les collectivités

Développer des opérations co-financées (ANAH, le Département, la Région, les collectivités locales, la CAF, la Fondation Abbé Pierre...)

Associer les élus et les habitants pour faciliter la mise en place du projet et développer l'impact social



Un exemple concret – Réhabilitation d'un logement occupé

Logement communal occupé par des personnes âgées

Mise en place d'un bail réhabilitation sur une durée de 24 ans avec une obligation de rendre le bien à la commune en bon état

Prise en charge opérationnelle et financière des travaux par SOLIHA

Après la réalisation des travaux, gestion locative réalisée par SOLIHA dont la prise en charge des travaux d'entretien

Loyer pratiqué 250 € pour un 54 m²

[Illustration en image](#)



Comment l'EPF facilite la réalisation des projets ?

Ingénierie
(co-financement des études)

70 études lancées pour accompagner les projets des collectivités vendéennes

Actions sur fonds propres

Fonds de minoration foncière

16 dossiers
314 logements

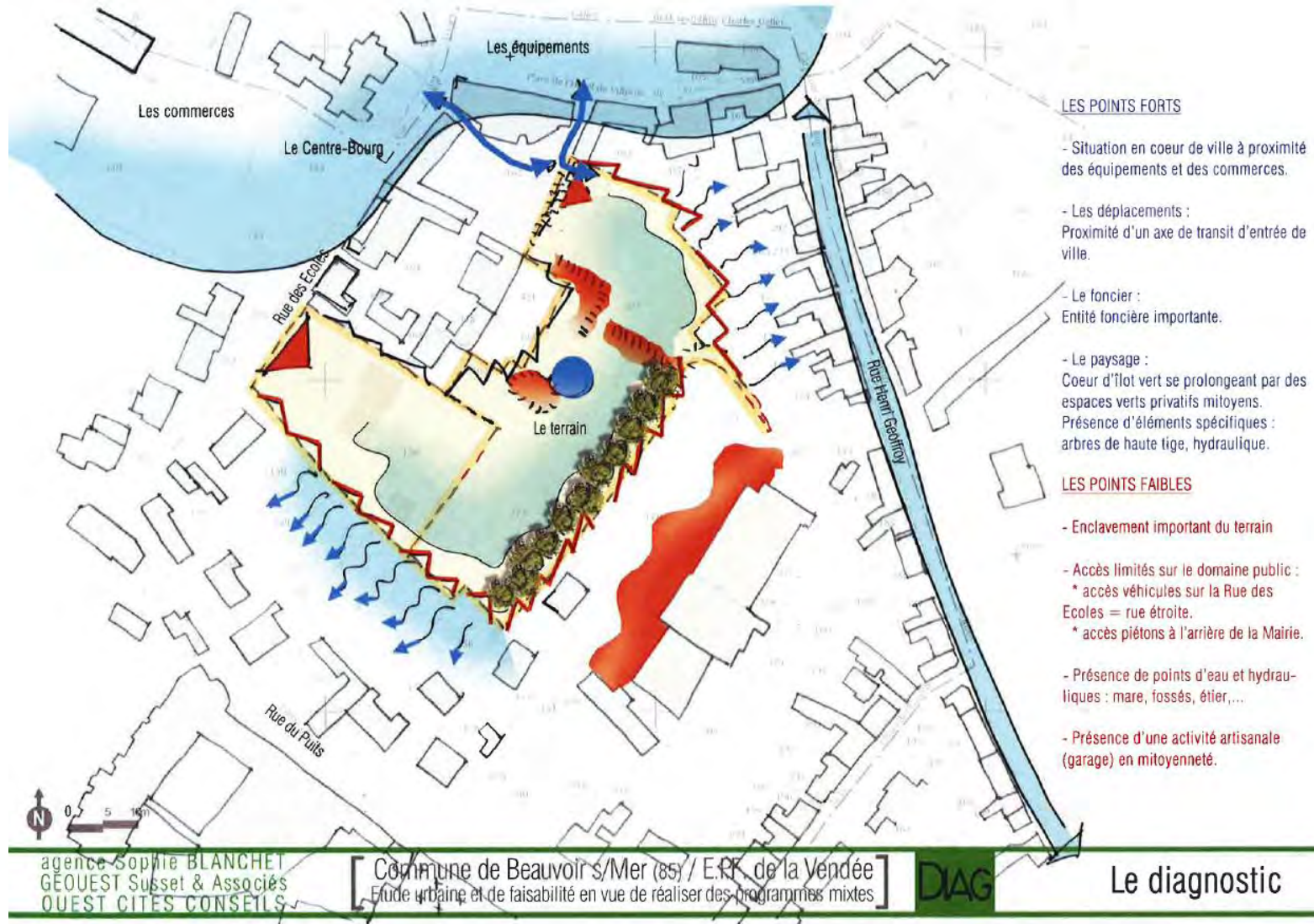
Fonds friches

10 dossiers
550 logements

Projet rue des Ecoles – Beauvoir sur Mer



Projet rue des Ecoles – Beauvoir sur Mer



Projet rue des Ecoles – Beauvoir sur Mer

Les éléments de programme

Répartition	Surfaces	Nombre de logements	Typologie
Logements adaptés séniors (LS)	780 m ² de SDP	14 log.	Maison RDC
Accession libre	390 m ² de SDP	5 log.	MIG
Accession libre	1235 m ² de SDP	18 log.	Collectif
Total	2 405 m²	37 log.	
Assiette foncière du projet		8 853 m ²	Densité globale: 42 log/ha



Projet rue des Ecoles – Beauvoir sur Mer



agence Sophie BLANCHET
GEOUEST Susset & Associés
QUEST CITES CONSEILS

[Commune de Beauvoir s/Mer (85) / E.P.F. de la Vendée]
Etude urbaine et de faisabilité en vue de réaliser des programmes mixtes

DAE

LE SCENARIO RETENU

Le Fonds de minoration foncière

Dispositif né d'une volonté :

- **d'économiser l'espace**, en particulier agricole
- de **réinvestir les centre-bourgs** (maintien des commerces de proximité...)
- d'accompagner un **développement équilibré** des communes

Le dispositif de minoration foncière, avec portage de foncier bâti par l'EPF, doit permettre de rendre le coût du foncier compatible avec la construction de logements, notamment de logements sociaux

La minoration foncière est mobilisée dans un **esprit d'accompagnement** et de **soutien des communes** dans leurs opérations

Des règles simples

Type de communes	Moins de 5 000 habitants	Entre 5 001 et 15 000 habitants	Plus de 15 001 habitants
Minoration foncière (Hors bonification EPF)	Maximum de 25 % du prix de revient du foncier / ou du déséquilibre de l'opération	Maximum de 20 % du prix de revient du foncier / ou du déséquilibre de l'opération	Maximum de 15 % du prix de revient du foncier / ou du déséquilibre de l'opération
Plafond du prix de revient du foncier / déséquilibre d'opération	1 000.000 euros HT	1 000.000 euros HT	1 000.000 euros HT
Contribution de l'EPF	25 % = 250.000 euros	20 % = 200.000 euros	15 % = 150.000 euros
Bonification de 10% de l'aide de l'EPF	10 % = 100.000 euros	10 % = 100.000 euros	10 % = 100.000 euros

Le reste du déficit est supporté par la commune qui pourra bénéficier d'aides complémentaires dans le cadre de contrat avec le Département (Contrat Vendée Territoires), la Région, l'Etat (Contrat de Ruralité) ou avec l'EPCI.

Le financement du fonds de minoration foncière provient de la Taxe Spéciale d'Équipement prélevée chaque année. Il est proposé d'affecter annuellement 2 M€ à ce dispositif.

Le Fonds friches

- Permet d'accélérer et faciliter la mutation des friches pour y **créer de l'habitat**
- **Constitue des gisements fonciers** pour favoriser la création de logements
- **Alternative à la périurbanisation** diffuse
- Dispositif de prise en charge des **travaux de dépollution et déconstruction des sites**
- Participation de l'EPF à **hauteur de 80 %** au coût des études et des travaux de requalification

Des supports d'information et de sensibilisation



Un troisième livret, consacré aux friches, est prévu pour l'automne

Pour plus de renseignements, n'hésitez pas à
consulter notre site internet :
epf-vendee.fr

- Expertise **Foncière**
- Urbanisme de **projet**
- Renouvellement **urbain**
- Qualité urbaine et **paysagère**
- Portage **foncier**



ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE LA VENDÉE
123 boulevard Louis Blanc - 85000 LA ROCHE-SUR-YON
Tél. : 02 51 05 66 33 - Fax : 02 51 05 66 64 • e-mail : contact@epf-vendee.fr

www.epf-vendee.fr



TALMONT-SAINT-HILAIRE – Rue de l'Océan

Partenariat avec la commune

Proposition de fonciers privés par la collectivité, qui a une meilleure connaissance de son territoire et des fonciers diffus

Et inversement, information à la commune si sollicitation par un privé directement

Ce partenariat avec la collectivité se poursuit tout au long du processus : information, concertation, validation esquisse, ...

Programme : 5 locatifs individuels PLUS, programmation 2014

FAVORISER L'ACCÈS DIRECT DES BAILLEURS SOCIAUX AU FONCIER PRIVÉ



TALMONT-SAINT-HILAIRE – Rue de l'Océan

Opération livrée en 2015



PROMOTION PRIVÉE ET PRODUCTION DE LOGEMENT SOCIAL



La VEFA

- Vente sur plans, paiement au fur et à mesure de l'avancement des travaux
- par un promoteur à un bailleur social
- appartement ou maison individuelle
- la VEFA peut être liée au secteur de mixité sociale mais pas systématiquement

Une réglementation encadrée pour les acquéreurs (articles L262-1 et suivants du CCH, spécifique aux bailleurs sociaux (L 433-2 du CCH) et ordonnance 2015-899 du 23 juillet 2015 relative aux marchés publics .

+ adapté si ...	secteur tendu opération complexe
s'interroger sur...	la mixité sociale obtenue la capacité globale de production de logement social sur un territoire



En 2008, signature des 1^{er} VEFA pour aider quelques promoteurs du fait du contexte économique (Les Herbiers, Aubigny, Les Sables d'Olonne, ...)

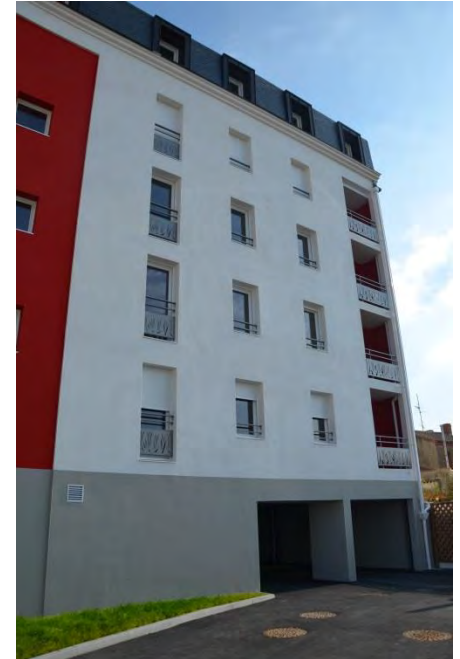
Vendée Habitat réalise des programmes en VEFA pour les raisons suivantes :

- Programmes situés sur des secteurs porteurs, avec une forte pression foncière et demande locative,
- Fruit d'un partenariat public / privé,
- Maintien de la cohérence architecturale et fonctionnelle de l'opération d'ensemble,
- Lorsque la mixité sociale à l'échelle de l'opération ou du quartier est respectée (en termes de mode de production et de population)



LES SABLES D'OLONNE – Escale Océane

Opération livrée en 2015





OBJECTIF: Acquisition en VEFA d'un ensemble immobilier intergénérationnel composé de logements locatifs et d'un EHPAD.

MONTAGE :

Maitrise d'ouvrage : **ICADE**

Accession privée : **ICADE**

Bailleur locatif social et propriétaire de l'EHPAD :

VENDEE LOGEMENT

Gestionnaire EHPAD : **ADMR**

Gestionnaire POLE MEDICAL : **Commune de la Guérinière**

LE PROJET

- 26 appartements en accession privée à la propriété.
- 14 appartements en locatifs social (11 PLUS et 3 PLAI).
- Un EHPAD de 31 lits (PLUS) et un accueil de jour de 6 places.
- Des bureaux SSIAD et SAD.
- Un pôle médical, Commune de la Guérinière.





Un projet de VEFA complexe : LA GUERINIERE

PLANNING : sur 4,5 ans

Programmation 2015 et 2016

Sous contrat de réservation

Signature Acte VEFA : 1^{er} trimestre 2017

Démarrage du chantier : JANVIER 2017

Livraison : 2^{ème} trimestre 2019



Le conventionnement ANAH



Plan Départemental de l'Habitat

Quelle stratégie locale et quels outils pour développer l'offre locative sociale ?

26 Janvier 2017

Qu'est ce que le conventionnement ANAH?



C'est la conclusion d'une **convention entre l'ANAH** (Département ou La Roche-sur-Yon agglomération) **et un propriétaire bailleur**, par laquelle celui-ci s'engage, sur une durée à louer son logement en pratiquant un **loyer plafonné**, à des locataires ne dépassant pas un certain **plafond de ressources**.

En contrepartie de la signature de cette convention, le bailleur peut bénéficier d'**un avantage fiscal** dit «Cosse» voire d'une **subvention**.

Le conventionnement peut porter sur un ou plusieurs logements et peut être ou non associé à la réalisation de travaux.

Qui peut conventionner ?



Le bailleur peut être :

- **une personne physique** (indivisaire, usufruitier...) à l'exception du nu-propiétaire,
- une personne morale (**SCI**), à l'exception des sociétés soumises à l'impôt sur les sociétés,

à partir du moment où les loyers sont imposés dans la catégorie des **revenus fonciers**.

Pour quels logements et à quels moments?



Le conventionnement s'applique :

- aux logements **neufs** (uniquement convention sans travaux),
- aux logements **anciens** (convention sans ou avec travaux pour les logements de plus de 15 ans),
- aux changements de destination de surface (transformation d'une grange, d'un local commercial...) **soumis à l'avis de la CLAH** du Département et de l'Agglomération.

La convention est conclue :

- soit avant la signature du bail ou son renouvellement,
- soit dans les 2 mois maximum qui suivent l'entrée en vigueur du bail.

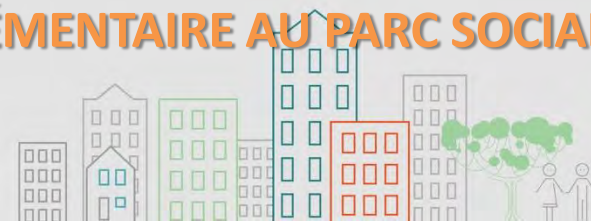
2 types de conventions peuvent être conclus



Un conventionnement **sans travaux** qui nécessite un engagement de location de **6 ans** minimum,

Un conventionnement **avec travaux** qui concerne les logements bénéficiant d'une subvention de l'ANAH pour travaux et qui nécessite un engagement de location de **9 ans** minimum.

Quelles subventions en cas de travaux ?



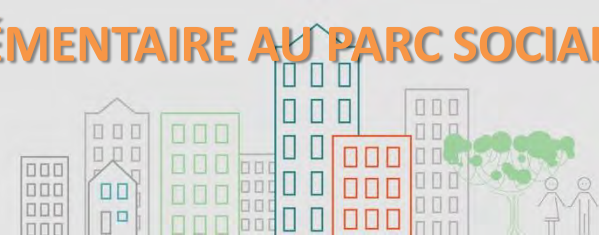
La subvention de l'ANAH varie de **25 à 35%** maximum pour un plafond de travaux de **750 à 1000 € HT/ m²** de SHF **selon la nature des travaux :**

- Pour des gros travaux de réhabilitation d'un logement indigne ou très dégradé,
- Pour des travaux de mise en sécurité et de salubrité ou pour l'autonomie du locataire en place,
- Pour des travaux de rénovation énergétique permettant un gain de 35% de performance énergétique.

Des **subventions majorées et complémentaires** ont mis en place par le Département, La Roche-sur-Yon agglomération et dans les EPCI dotées d'Opération Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH)

Des **primes spécifiques** : «Habiter Mieux», «réduction de loyer», «sortie de vacance», «intermédiation locative»

Quels engagements ?



Le bailleur s'engage sur une durée de **6 ou 9 ans** selon la nature de sa convention:

- A louer le logement à des locataires ne dépassant pas un **plafond de ressources***,
- A pratiquer un **loyer plafonné***,
- A louer un logement **décent, non meublé, à titre de résidence principale**,
- A ne pas louer à des ascendants, descendants, conjoint, concubin, partenaire de PACS, ou membre du foyer fiscal.
- A ne pas louer à une personne occupant déjà le logement, sauf à l'occasion du renouvellement du bail.
- A signer un bail conforme à la loi du 06/07/1989.
- A remettre le bien en location en cas de départ du locataire pendant la période couverte par la convention.

Quels avantages ?



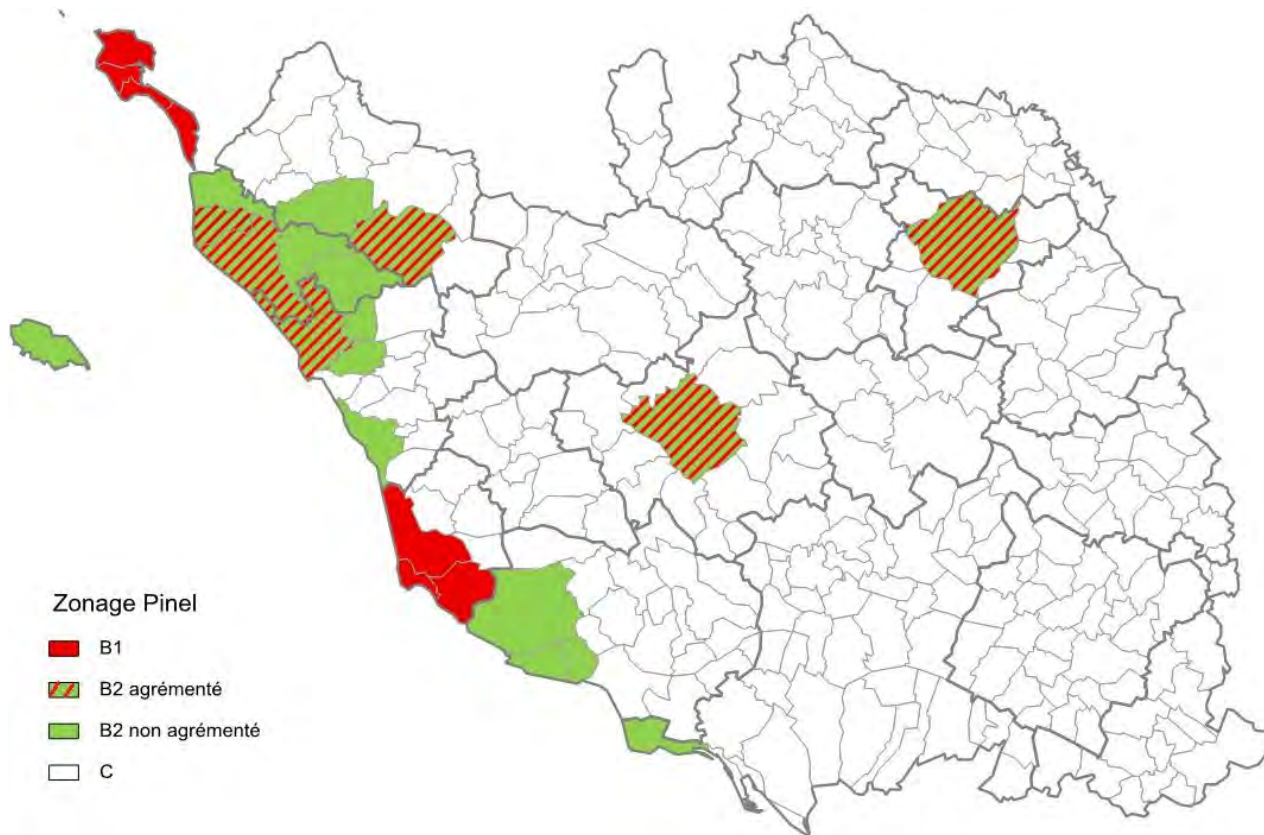
La conclusion d'une convention est une condition indispensable pour bénéficier de l'avantage fiscal dit « COSSE ».

Il consiste en une déduction spécifique sur les loyers :

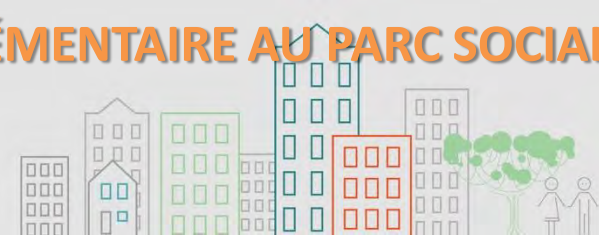
- **30 % en zone B1** et **15% en B2** pour les conventions à loyer intermédiaire,
- **70% en zone B1** ou **50 % en B2** pour les conventions à loyers **social** ou **très social**,
- **85% sur toutes les zones** lorsque le logement est loué à un organisme agréé qui le sous-loue à des personnes défavorisées ou en cas d'intermédiation locative avec mandat de gestion de type AIVS.

LE PARC LOCATIF PRIVÉ CONVENTIONNÉ, COMPLÉMENTAIRE AU PARC SOCIAL

Sur quel territoire ?



Qui contacter ?



- **ADILE**

Tél : 02 51 44 78 78

- **Guichet unique de l'habitat** (territoire de la Roche-sur-Yon agglomération)

Tel : 02 51 31 08 98

- **Service Habitat** (Département de la Vendée)

Tel : 02 28 85 86 79