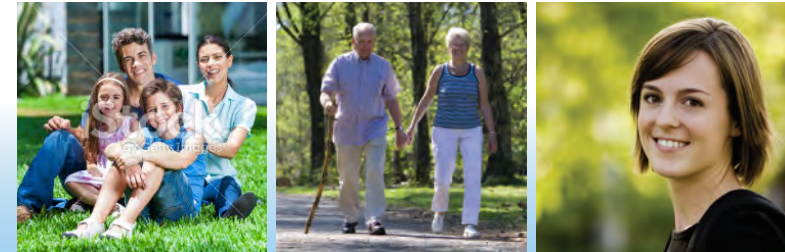




Conseil général de la Vendée  
**Pôle Solidarité et Famille**  
Service Habitat, Logement et Prévention budgétaire

40 rue du Maréchal Foch  
85923 La Roche-sur-Yon Cedex 9  
Tél. 02 51 34 48 48

[habitat@vendee.fr](mailto:habitat@vendee.fr)



# Le logement locatif social

## Un logement pour tous





## Édito

L'attractivité de la Vendée est à l'origine de sa formidable vitalité démographique. Les familles qui choisissent de s'installer en Vendée le font pour sa qualité de vie exceptionnelle, fondée sur des paysages naturels et agricoles préservés, des liens sociaux de qualité et des territoires dynamiques.

Les Vendéens sont attachés à cet équilibre, qui a permis jusqu'à maintenant aux jeunes de trouver un emploi et un logement à proximité de la commune où ils ont grandi et où ils conservent leurs attaches.

Le défi des prochaines années sera ainsi de loger 7 000 à 8 000 nouveaux habitants tous les ans. Le secteur de l'habitat et de la construction sera particulièrement sollicité, dans un contexte où le manque de disponibilité du foncier risque d'engendrer des tensions sur le marché immobilier.

La question du logement des jeunes ménages vendéens, qui est centrale dans la pérennisation de notre mode de vie, se posera pour tous les élus, en particulier pour les maires et pour les présidents de communautés de communes. Ces jeunes, qui veulent vivre et travailler près de leur commune, ne peuvent pas accéder immédiatement à la propriété et il leur est nécessaire de trouver un logement bon marché et de qualité, pour parvenir progressivement à l'autonomie et pour fonder une famille.

Le logement locatif social est une solution idéale dans ce parcours résidentiel, entre le domicile parental et le logement en pleine propriété, pour profiter rapidement d'un emploi disponible ou pour répondre à une perte d'autonomie due au handicap ou à l'âge.

Les maires et les présidents de communautés de communes connaissent ces demandes, qui émanent de la population de leur territoire. Pour y répondre, dans une démarche de planification et de développement de l'offre de logement, ils doivent pouvoir trouver facilement aide et conseil.

Les bailleurs sociaux disposent d'un savoir-faire éprouvé dans le montage technique et financier des opérations et dans la gestion de proximité des logements.

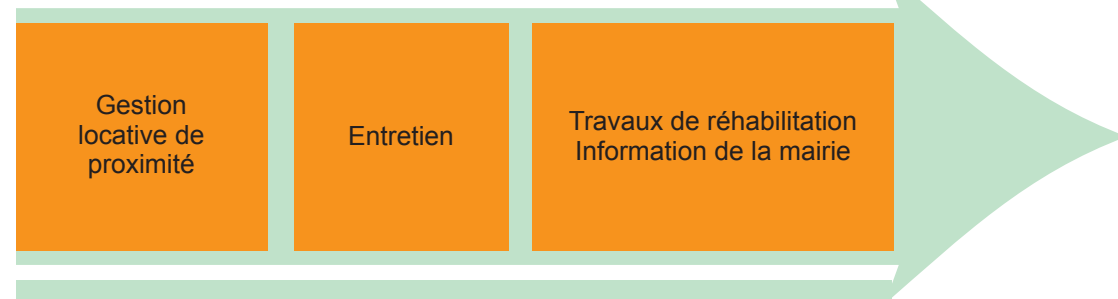
Le Conseil général, gestionnaire des aides publiques à l'habitat, est aussi là pour épauler les élus dans leurs projets.

Ce guide a pour ambition de donner aux maires et aux présidents de communautés de communes les premiers repères pour qu'ils puissent mettre en œuvre la politique de l'habitat dont les Vendéens ont besoin.

Bruno RETAILLEAU  
Président du Conseil général de la Vendée

## Après la livraison : la vie des logements

Le Maire Les bailleurs sociaux En concertation



La gestion des logements confiée aux bailleurs, doit permettre d'assurer la qualité du cadre de vie, de favoriser le « vivre ensemble » et d'animer au quotidien une relation de proximité. Ces missions sont facilitées par la présence d'agences sur le terrain. **L'entretien du cadre de vie, la maintenance des équipements, le traitement des réclamations... sont assurés par le bailleur.** Ces engagements sont formalisés au sein de la Convention d'Utilité Sociale, signée entre l'État et le bailleur, à l'élaboration de laquelle le Département et les EPCI dotés de PLH sont associés.



La Convention d'Utilité Sociale (CUS) détaille :

- les orientations de la politique patrimoniale et d'investissement de l'organisme,
- les engagements sur la qualité du service rendu aux locataires,
- un cahier des charges de gestion sociale, qui récapitule les obligations relatives aux conditions d'occupation et à la détermination des loyers,
- le classement des ensembles immobiliers, établi en fonction du service rendu.

En plus des conseils de concertation locative prévus par la loi, d'autres modes de concertation se mettent en place : forum d'habitants, comités de résidence... Des enquêtes de satisfaction sont menées régulièrement auprès des locataires.

Les bailleurs sont attentifs à la situation des locataires fragiles. Leurs services de gestion locative travaillent pour prévenir les impayés et les expulsions. En lien avec les intervenants sociaux, ils peuvent mobiliser le FSL (Fonds de solidarité pour le logement) pour trouver une solution aux impayés de loyer ou de charges.

Le bailleur adopte un **plan stratégique du patrimoine (PSP)** qui définit notamment la planification des opérations de réhabilitation, la rénovation énergétique... Ce plan réalise un état des lieux de la qualité technique et de l'attractivité des différents groupes immobiliers. Il coordonne les scénarios d'évolution avec la capacité de financement afin de les soumettre à l'arbitrage du conseil d'administration de l'organisme.



# Le montage et la vie d'une opération de logements locatifs sociaux



Proposition de candidats par la commune

Etude des candidatures aux logements

Commission d'attribution des logements (participation du maire)

Livraison des logements Remise des clés aux locataires

2 ans à 2 ans 1/2

Les logements terminés, le partenariat entre le maire et le bailleur se poursuit, notamment lors de l'**attribution des logements**.

Les demandeurs remplissent un formulaire unique (papier ou via internet) pour l'ensemble du territoire vendéen, qu'ils déposent auprès des bailleurs ou de la collectivité. Le fichier des demandes de logement social est partagé entre les bailleurs, les collectivités et les organismes « Action Logement ».

Les attributions sont encadrées par le Code de la Construction et de l'Habitation (CCH). Elles se décident de manière collégiale au sein de la commission d'attribution, mise en place par chaque bailleur.

La loi fixe deux conditions à l'accès au logement social : des **conditions de ressources et la nationalité française** (ou titre de séjour régulier).

**Certains publics sont prioritaires** : les demandeurs reconnus prioritaires par la commission de médiation (loi DALO), puis les personnes en situation de handicap, les personnes mal logées ou défavorisées, hébergées temporairement, mal logées reprenant une activité après une longue période de chômage, les victimes de violences conjugales. Le contingent préfectoral (logements réservés par l'État) est mobilisé pour ces demandeurs. Le Maire, interlocuteur de proximité, peut proposer des candidats dont les demandes de logement revêtent un caractère d'urgence ou de priorité, puisqu'il a une parfaite connaissance des difficultés rencontrées sur le territoire de sa commune. Il peut également proposer à la commission des demandes de ménages dans le cadre de leur parcours résidentiel ou à la recherche d'un logement locatif d'un bon rapport qualité-prix.

La commission d'attribution des logements (CAL) est composée de représentants du conseil d'administration du bailleur, dont un représentant des locataires. **Le maire de la commune concernée en est un membre de droit**. Il dispose d'une voix prépondérante en cas d'égalité des voix.

3 dossiers sont étudiés, dès lors que l'état de la demande le permet, par la commission d'attribution des logements pour chaque logement.

## SOMMAIRE



La politique départementale de l'habitat

4



Les clés du logement locatif social

8



Le logement locatif social, un atout pour les territoires

10

Des besoins croissants en logements locatifs abordables  
Un outil incontournable pour loger la population locale



Comment développer du logement locatif social ?

14

Identifier et estimer les besoins  
Définir une politique locale de l'habitat  
Mobiliser les outils de l'urbanisme  
Maîtriser le foncier



Le montage et la vie d'une opération de logements locatifs sociaux

18

De l'idée à la définition de l'opération  
Du financement à la livraison  
Après la livraison : la vie des logements



# La politique départementale de l'habitat

Depuis plusieurs années, conscient que le logement est au cœur d'enjeux démographiques, économiques, écologiques et sociaux, le Département de la Vendée mène une politique active en matière d'habitat, par ses programmes propres et par la prise de délégation des

aides à la pierre. Le Conseil général a obtenu de l'État, en 2006, la délégation des aides à la pierre sur le territoire du département, à l'exception de celui de la Roche-sur-Yon Agglomération qui bénéficie également d'une délégation de compétence. Dans ce

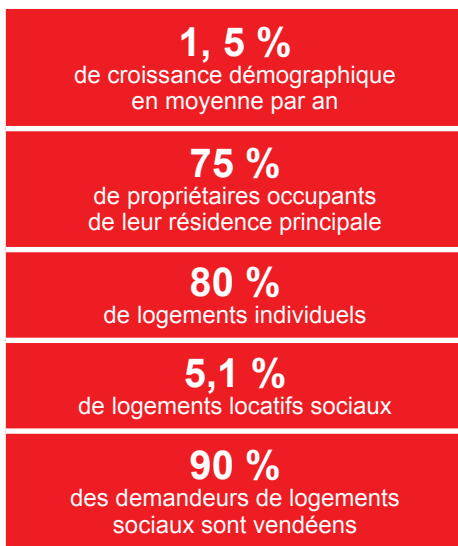
cadre, le Département attribue les aides publiques en faveur de la construction et l'acquisition-amélioration de logements locatifs sociaux, la location-accession, la rénovation de l'habitat privé, la création de places d'hébergement...

**Afin de construire ensemble une politique de l'habitat partagée dans un territoire diversifié, le Département, en lien avec l'État, et grâce à une riche concertation avec les territoires et partenaires, a élaboré un plan départemental de l'habitat, pour la période 2014-2020.**

Ce plan vise à assurer la cohérence entre les différentes politiques de l'habitat à l'échelle du département et à accompagner un développement équilibré de l'habitat en Vendée pour garantir l'accès au logement pour tous. Le plan départemental de l'habitat intègre la nécessité d'organiser et d'anticiper l'arrivée de nouveaux habitants et de satisfaire les besoins actuels et futurs de la population en termes d'habitat, tout en respectant les équilibres territoriaux et en préservant les richesses naturelles, à l'origine de l'attractivité de la Vendée.

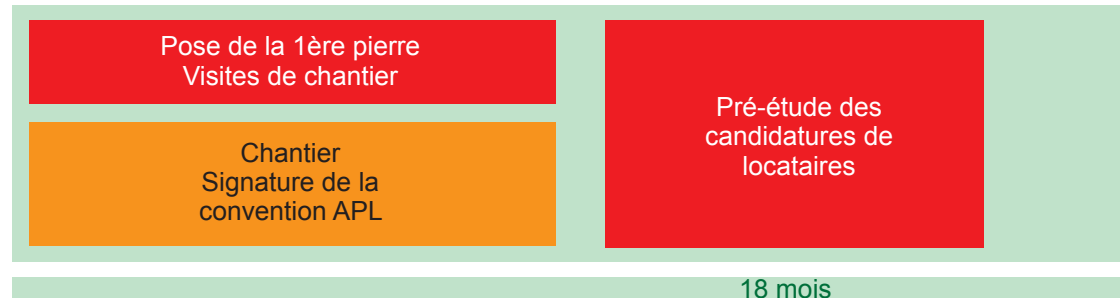
Une stratégie en matière de politique départementale de l'habitat a été définie par la formalisation de 22 **orientations** articulées autour de 4 axes d'intervention :

- AXE 1** structurer la politique de développement de l'habitat et conforter les politiques foncières,
- AXE 2** accompagner les parcours résidentiels des Vendéens en proposant une offre nouvelle,
- AXE 3** intervenir sur le parc de logements anciens,
- AXE 4** répondre aux besoins des publics spécifiques.



## Du financement à la livraison

Le Maire    Les bailleurs sociaux    En concertation



**Les subventions des collectivités locales**  
Leurs aides peuvent se traduire par des subventions, par l'apport de terrains (ou de

bail emphytéotique) ou par la garantie des emprunts indispensable à la réalisation des opérations.



Le Conseil général garantit en général 70 % des emprunts pour la réalisation de logements locatifs sociaux, ce qui représente en moyenne chaque année, une garantie de 25 à 40 millions d'euros.

### Les contributions d'Action Logement (ex 1 % Logement)

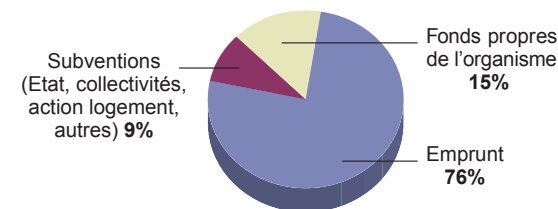
Il s'agit de la participation des employeurs à l'effort de construction (PEEC). Les fonds collectés auprès des entreprises peuvent servir au financement des logements locatifs sociaux.

**La participation financière et les garanties d'emprunt confèrent** au Préfet, aux collectivités locales et à Action Logement (représentée par les Comités interprofessionnels du logement-CIL) **des droits de réservation de logements**, sous réserve de la conclusion d'une convention de réservation.

### Les fonds propres des bailleurs sociaux

Ils représentent de 10 à 25 % du financement. Ils sont croissants compte tenu du renchérissement des coûts de construction et du coût du foncier selon les secteurs.

### Plan de financement d'une opération de logement PLUS en 2012 (source USH)





# Le montage et la vie d'une opération de logements locatifs sociaux



Demande d'agrément auprès du Conseil Général

Accord de garantie d'emprunts (commune : 30%)

Pour parvenir à l'équilibre d'une opération, il est nécessaire de réunir des financements suffisants. Le financement d'une construction de logements sociaux repose principalement sur des **prêts aidés, de longue durée, émis par la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC)** et adossés au taux d'intérêt du livret A. Ce modèle de financement, original et robuste, soutient la production des logements locatifs sociaux.

## Les aides à la pierre et les aides spécifiques du Département

Le Département, délégataire des aides à la pierre, définit les montants de subvention, agréé les opérations, attribue les subventions et signe les conventions APL. L'agrément permet au bailleur de solliciter un prêt aidé. Les aides peuvent revêtir les formes suivantes :

- des **subventions** versées directement aux bailleurs. Leur montant varie selon le type de financement (PLUS ou PLA1);
- un **taux réduit de TVA** pour la construction neuve et certains travaux de réhabilitation ;
- une **exonération de TFPB** (taxe foncière sur les propriétés bâties), sur une certaine durée, compensée auprès des collectivités par l'État.

Des aides du Département peuvent être mobilisées dans le cadre du **Contrat Communal d'Urbanisme**, pour les communes de moins de 3000 habitants, pour la construction de logements locatifs sous maîtrise d'ouvrage communale, d'un EPCI, d'un EPIC compétent dans ce domaine ou d'un organisme d'habitations à loyer modéré (HLM), dans la limite d'une dépense subventionnable de 200 000 €, sous réserve de :

- l'avis de l'ADILe concernant la compatibilité du projet avec le marché local,
- l'engagement de la collectivité à louer les logements pendant au moins 9 ans,
- la démonstration de l'EPIC ou de l'organisme HLM, que la subvention départementale ne se traduit pas par une diminution des fonds propres apportés.

Les principales ambitions suscitées pour le logement locatif social, partie intégrante et majeure du plan départemental de l'habitat, sont les suivantes :

### AXE 1: structurer la politique de développement de l'habitat et conforter les politiques foncières

Le plan départemental de l'habitat tient à rappeler que **les politiques locales de l'habitat et les politiques foncières sont le préalable nécessaire pour développer une offre de logements abordables**. Ainsi, pour produire du logement locatif social, les collectivités doivent anticiper et actionner les leviers d'aménagement public (stratégie foncière, outils fonciers, d'urbanisme, procédures d'aménagement...).

Le plan départemental de l'habitat incite à **faire évoluer les logiques de développement et de localisation de l'habitat, afin de préserver les espaces naturels et agricoles et ainsi limiter l'étalement urbain**. À ce titre, l'organisation du développement de programmes de logement locatif social doit être privilégiée dans le tissu existant (renouvellement urbain) ou dans sa continuité, permettant ainsi de renforcer les centralités existantes et de favoriser le rééquilibrage territorial.

Dans le cadre de son plan « Un nouvel urbanisme en Vendée », le Département apporte son soutien aux collectivités afin d'arriver à conjuguer un **juste équilibre entre le désir des Vendéens d'être propriétaire, la sobriété foncière et le maintien de la qualité du cadre de vie**. Le Département renforce ainsi sa mission d'ingénierie et de conseil auprès des collectivités dans le domaine de l'urbanisme, en coordination étroite avec l'Établissement public foncier (EPF) et le Conseil en architecture, urbanisme et environnement (CAUE) de la Vendée.

Le Département propose 4 dispositifs novateurs aux communes :

- **le Contrat Communal d'Urbanisme** qui donne aux communes les moyens de lancer la reconquête des centres-bourgs,

- la réalisation d'une **nouvelle génération d'éco-quartiers**,

- **l'appel à projets « pour un nouvel urbanisme - dessinons la Vendée de demain »**, par lequel le Département soutient les projets pilotes en matière d'urbanisme et d'architecture,

- la déclinaison vendéenne du concept **« Build In My Back Yard » ou BIMBY** (construire au fond de mon jardin).



# La politique départementale de l'habitat

## De l'idée à la définition de l'opération

Le Maire    Les bailleurs sociaux    En concertation

### AXE 2 : accompagner les parcours résidentiels des Vendéens en proposant une offre nouvelle

La présence sur un territoire de l'ensemble des segments de l'habitat (locatif social ou privé, accession aidée ou libre) permet aux ménages de trouver une réponse à leur besoin en logement aux différents moments de leur vie et en fonction de leurs revenus.

Le plan départemental de l'habitat s'est donné pour objectif de **favoriser les parcours résidentiels, à travers le développement de l'offre nouvelle de logement, dont le locatif social.** En effet, **le segment locatif social est peu développé en Vendée** et des besoins importants sont recensés dans la majeure partie du territoire et plus particulièrement dans les secteurs tendus.

### AXE 3 : intervenir sur le parc de logements anciens

Au-delà du développement de l'offre en logement social, le plan départemental de l'habitat souligne la nécessité de **pour-suivre les efforts engagés sur le parc public existant.** En effet, les logements ne répondant plus aux exigences actuelles

### AXE 4 : répondre aux besoins des publics spécifiques

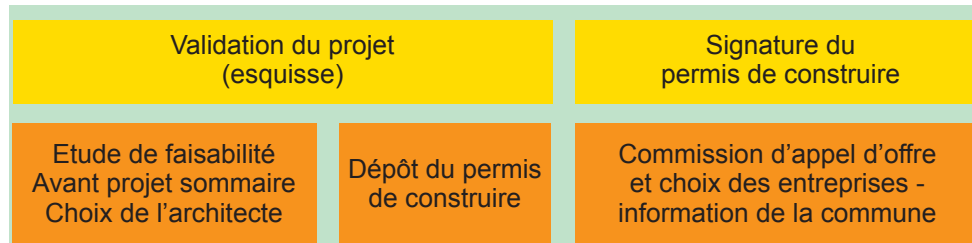
Dans un objectif d'assurer un lien entre politique habitat et politique sociale, le plan départemental de l'habitat tend à répondre aux besoins des publics spécifiques (personnes

La volonté est **d'équilibrer et de diversifier l'offre locative sociale en fonction des besoins réels des territoires**, en privilégiant les zones dotées de services, d'équipements et d'emplois. Diversifier l'offre locative sociale (typologie, produit) peut permettre à un ménage qui s'agrandit de passer d'un appartement T2 à une maison T4 ou de passer du statut de locataire à celui de propriétaire, via une accession sécurisée.

Les collectivités locales peuvent prendre des initiatives pour favoriser l'intervention des opérateurs publics et privilégier les opérations mixtes d'habitat et ainsi accentuer les efforts de production de logements locatifs sociaux.

deviennent moins attractifs. La réhabilitation, la rénovation ou l'adaptation de ces logements permettent de compléter l'offre nouvelle, mais également de lutter contre la vacance dans le parc locatif social plus ancien. Ces interventions sont planifiées par les bailleurs sociaux dans le cadre de leur plan stratégique du patrimoine (PSP).

âgées, personnes handicapées, jeunes, personnes en insertion professionnelle, saisonniers...), à travers le développement de logement ou d'hébergement adapté dans les secteurs en déficit. La grande majorité de ces logements ou structures d'hébergement ont un statut de logement social.



1 an

Le projet de logements souhaité par la commune intègre dès sa conception les dimensions :

- **Sociétales.** Le bailleur recherche les conditions d'un bon voisinage, tant dans les espaces privés et publics, qu'en termes de mixité sociale et générationnelle.
- **Économiques.** Une approche des opérations par coût global intégrant les coûts de construction, de fonctionnement, d'entretien, de réhabilitation est pertinente.
- **Environnementales.** Les plans de prévention des risques d'inondation ou technologiques, les contraintes du terrain (nature du sol, pente, vis-à-vis...) sont pris en compte. Par ailleurs, le bailleur, soucieux de la pérennité des logements, de la maîtrise des charges des locataires et de la réduction des dépenses d'entretien dans la durée, établit des prescriptions techniques relatives à la performance énergétique, à la qualité des matériaux utilisés...

Chaque réalisation donne lieu à un **cahier des charges précis et concerté.**

L'architecte retenu par appel d'offres sur la base de ce cahier des charges réalise **une esquisse présentée à la commune, permettant de valider le projet architectural.** Le CAUE peut également être associé à la réflexion.





## Le montage et la vie d'une opération de logements locatifs sociaux

Concertation pour la création de logements  
Choix des sites à retenir  
(localisation, opportunités foncières...)

Définition d'un pré-programme  
(nombre de logements, typologie, mode de financement PLUS PLA...) en fonction de la demande locale

Divers modes opératoires sont possibles :

- La **construction neuve** de logements locatifs sociaux, associés ou non à la construction de logements en accession à la propriété, permet de renforcer l'offre de logements dans la commune, mais nécessite du foncier disponible.
- L'**acquisition-amélioration** permet de redonner vie à des bâtiments anciens ou vétustes, ou de changer leur usage. D'anciennes gares, des écoles, des hôtels ou d'anciennes colonies de vacances, des logements privés vacants peuvent être réhabilités en logements locatifs. Ce dispositif est utile notamment pour la revitalisation des centre-bourgs.
- La **vente de logements en l'état futur d'achèvement (VEFA)** par un promoteur à un bailleur social. Ce dispositif permet aux bailleurs d'acquérir un nombre limité de logements sur un programme plus étendu.

La réalisation d'une opération de logements locatifs sociaux passe d'abord par **le choix d'un opérateur** avec lequel le maire pourra s'engager dans une relation de confiance tout au long du projet et après la livraison des logements.

En fonction des besoins locaux, le type d'opération à réaliser sera précisé. La **définition du programme**, partie essentielle de l'opération, **nécessite une concertation étroite entre la commune et le bailleur social**. Quel mode opératoire : construction neuve, acquisition-amélioration, achat en VEFA... Quels types de logements T1, T2, T3... ? Pour quels types de ménages ?

Chaque programme de logements est **unique** et correspond à un **ajustement entre les besoins locaux et les contraintes** techniques, financières (pour équilibrer l'opération) et urbanistiques.



**Dans la perspective de favoriser les parcours résidentiels, et complémentairement au développement de l'offre locative sociale, le plan départemental de l'habitat a pour objectif de poursuivre le soutien aux projets d'accession à la propriété.**

Le **Prêt Social Location Accession (PSLA)** est un dispositif permettant à un ménage aux revenus modestes d'acquérir un logement, en deux temps (une phase locative puis une phase accession), avec un apport personnel faible et dans des conditions sécurisées. La redevance pendant la phase de location et le prix de vente sont plafonnés. La location-accession permet ainsi à des ménages écartés de l'accession traditionnelle de devenir propriétaires. Dans les zones tendues, comme la façade littorale, ce dispositif est particulièrement justifié pour les ménages ayant une activité professionnelle et devant s'éloigner vers le rétro-littoral, voire au-delà, pour acquérir un logement. Le Département soutient ce mode d'accession sociale.



À travers le programme « **Ecopass - propriétaire en Vendée** », le Département soutient les projets d'accession à la propriété, dans le neuf ou dans l'ancien, des ménages primo-accédants aux revenus modestes, sous réserve de l'octroi par la commune ou l'EPCI d'une aide financière équivalente.

Il s'agit ainsi de permettre à chacun de se construire, en toute sécurité, un cadre de vie correspondant à ses aspirations et de favoriser ainsi l'enracinement dans les communes, et par là même, l'investissement des habitants dans la vie locale.



# Les clés du logement locatif social

Les logements locatifs sociaux, autrement appelés logements publics, logements HLM ou logements aidés **constituent un parc de logements abordables, car leur loyer est plafonné, destiné à des ménages sous plafonds de ressources.**

En Vendée, ce parc représente 5,1 % des résidences principales. Le parc locatif privé atteint 20 %.

Ces logements sociaux, à la fois abordables et de qualité, sont financés en partie par des prêts aidés conventionnés. Ainsi, **le type de financement définit le type de logement social.**

**Le PSLA**, prêt social location accession, est également un prêt conventionné. **Les logements PSLA ne sont pas comptabilisés comme du logement locatif social.**

**Un loyer plafonné** encadré par la loi. Le bailleur social et le Conseil général, délégataire des aides à la pierre, signent une convention dite « convention APL » qui définit les droits et les obligations des parties,

ouvre le droit à l'aide personnalisée au logement et précise le loyer maximal autorisé. Le loyer est actualisé chaque année en fonction de l'indice de référence des loyers (IRL).

## Différents types de prêts aidés

**PLUS** Prêt locatif à usage social

**PLAI-I** Prêt locatif aidé d'intégration

**PLAI-R** Prêt locatif aidé d'intégration - Ressources: *dispositif régional mis en œuvre depuis 2008 reprenant les conditions de plafonds de ressources sans la nécessité d'un accompagnement social*

**PLS** Prêt locatif social



▶ À court terme, **la collectivité locale peut favoriser la réalisation d'opération de logements sociaux en facilitant l'accès des bailleurs au foncier. Elle peut :**

- céder un terrain gratuitement ou avec une décote,
- prendre en charge la viabilisation,
- recourir au bail emphytéotique qui permet de mettre à disposition des terrains sur une longue durée tout en restant propriétaire, ou au bail à réhabilitation,
- accorder une subvention pour surcharge foncière quand la collectivité n'est pas propriétaire des terrains,
- répartir les charges foncières au bénéfice du logement locatif social (en lotissement, en ZAC...),
- la vente en état futur d'achèvement (VEFA) sociale...

▶ À long terme, dans le cadre d'un futur projet urbain, **la collectivité peut constituer des réserves foncières** en réalisant des anticipations et du portage foncier, via l'Établissement Public Foncier de la Vendée, ou par des dispositifs de Zones d'Aménagement Différé (ZAD), de Droit de Préemption Urbain (DPU)...

PLAFONDS DE LOYERS			
par mois, par type de financement, hors majorations et charges (2014)			
coût du m <sup>2</sup>	PLAI	PLUS	PLS
	4,53 €	5,11 €	7,67 €
Type- surface moyenne			
T2 - 49 m <sup>2</sup>	220 €	250 €	375 €
T3 - 78 m <sup>2</sup>	350 €	400 €	600 €
T4 - 89 m <sup>2</sup>	400 €	450 €	680 €
T5 - 95 m <sup>2</sup>	430 €	490 €	730 €

Un propriétaire privé, peut conventionner un ou plusieurs logements. Par ce conventionnement ANAH (avec ou sans travaux), il s'engage à louer son logement à un locataire sous conditions de ressources et à un niveau de loyer inférieur à celui du marché. Ces logements **sont comptabilisés comme du logement locatif social.**

**Les moyens mis en œuvre par l'Établissement Public Foncier pour maîtriser le foncier en partenariat avec le Conseil général de la Vendée :**

### Les études de gisements fonciers

L'objectif est de définir une stratégie foncière, cohérente avec les objectifs de développement des communes, à travers un inventaire du potentiel foncier et la proposition d'un programme d'intervention.

### Le dispositif de minoration foncière

Il permet de rétrocéder le foncier à un prix inférieur au prix de revient. Cela est intéressant notamment pour des opérations de renouvellement urbain, dont la réalisation est rendue difficile en raison d'un déséquilibre financier trop important. Le portage de foncier bâti peut permettre de rendre le coût du foncier compatible avec la construction de logements, notamment sociaux.

## Les Points-Clés

une volonté politique forte

une anticipation dans l'aménagement de la ville

une utilisation d'outils adaptés

un partenariat à chaque étape du projet

# Comment développer du logement social ?

**La localisation des logements sociaux doit faire l'objet d'une attention particulière.** Ils doivent être développés en priorité dans les communes et les secteurs qui fournissent des emplois, et qui sont dotés d'équipements, de services, voire de transports. Ils doivent faire partie intégrante de la commune.

**Témoignage de M. Eric HERVOUET, Maire de Saint Georges de Montaigu sur l'aménagement du quartier et la résidence la Grande Fosse.**



« Le souhait de la municipalité était la réalisation de logements en cœur de ville pour tout public : pour des personnes âgées du fait de la proximité avec le centre-bourg, pour des accédants à la propriété, pour des locataires... Un programme ambitieux d'acquisitions de jardins a été entrepris il y a 10 ans environ et s'est poursuivi sur de nombreuses années. Le programme livré est exemplaire en termes de mixité sociale et intergénérationnelle, mais également en termes de densification puisque 29 nouveaux logements seront construits en centre-bourg et 2 logements ont l'objet d'une acquisition amélioration. Ce nombre important de logements a été réalisé grâce notamment à la construction en R+1, en logements intermédiaires, tout en conservant une qualité de construction, un confort dans les logements, l'esprit des ruelles et venelles, et des espaces d'intimité pour chaque locataire (terrasses, balcons...) ».

## Maîtriser le foncier

Le manque de foncier disponible à un coût abordable est un obstacle à la construction de logements sociaux, particulièrement dans les zones tendues.

**La mise en œuvre d'une politique d'intervention foncière très en amont des projets de logements est déterminante pour maîtriser les coûts du foncier.** Cette stratégie foncière doit être prise en compte dans les documents de planification et de programmation.



La collectivité locale peut ainsi utiliser les outils d'acquisition foncière et de maîtrise publique de l'aménagement, afin de mettre en œuvre une politique foncière qui réponde aux besoins de son territoire, et ainsi faciliter l'accès au foncier.



**En Vendée, 7 ménages sur 10 ont des revenus en dessous des plafonds de ressources pris en compte pour l'attribution de logement locatif social.**

PLAFONDS DE RESSOURCES EN REVENUS MENSUELS NET

Catégorie de ménage	PLAI	PLUS	PLS
Une personne seule	1 020 €	1 850 €	2 410 €
Une famille monoparentale avec un enfant	1 790 €	2 980 €	3 870 €
Une famille avec deux enfants	1 990 €	3 590 €	4 670 €

Source : arrêté du 23 décembre 2013 du Ministère de l'égalité des territoires et du logement. Les plafonds annuels de ressources correspondent au revenu fiscal de référence. Les montants mensuels sont fournis par l'USH.

Depuis 2010, l'État préconise une territorialisation de la production de logements locatifs sociaux, renforcée sur les secteurs les plus tendus, pour répondre aux besoins et à la demande locative.

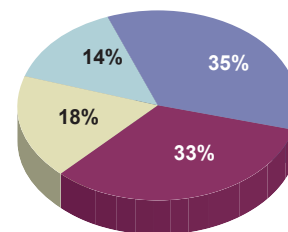
La demande locative sociale a atteint environ 10 000 demandes en Vendée au 1<sup>er</sup> janvier 2014, qui regroupent :

- les nouvelles demandes,
- les renouvellements de demandes,
- les demandes de mutation pour des ménages habitant déjà un logement social.

Les demandes saisies en ligne représentent 23 % des demandes du fichier commun.

STATUTS D'OCCUPATION DES DEMANDEURS DE LOGEMENT LOCATIF SOCIAL AU 1<sup>ER</sup> JANVIER 2013

Locataires parc privé	Logés chez un particulier	Logés par les parents ou enfants	Autres	Locataires parc HLM
32 %	9 %	13 %	19 %	27 %



Ancienneté des demandes

- moins de 6 mois
- 6 à 11,9 mois
- 12 à 23,9 mois
- plus de 24 mois

Le délai moyen d'ancienneté de la demande est de 14 mois. Près de 7 demandes sur 10 datent de moins d'un an.

Source : chiffres de 2013 (bilan CREHA Ouest – USH dans le cadre du PDH).

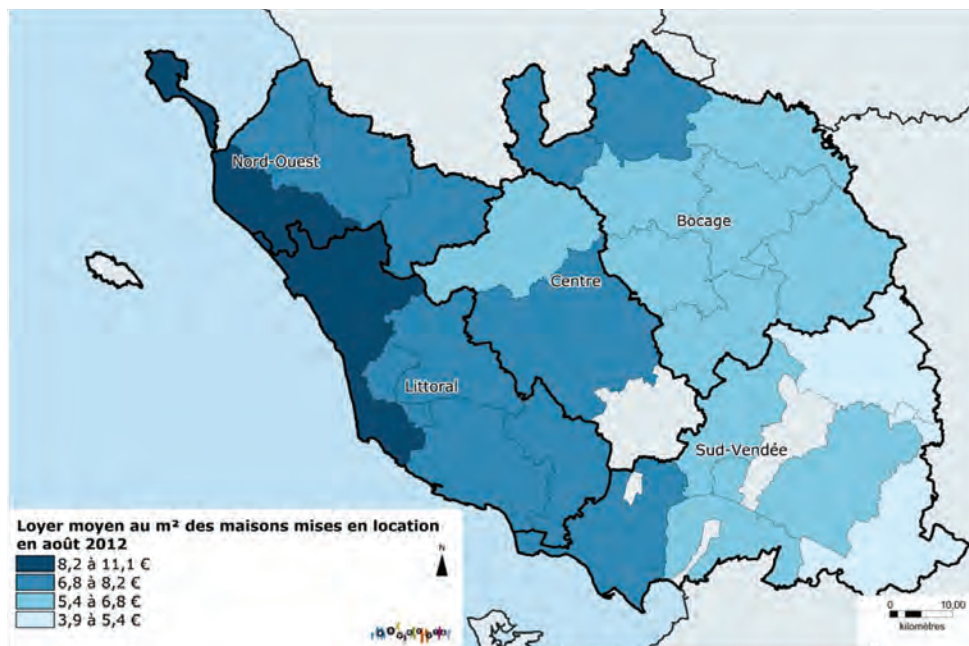
La loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (dite loi « SRU »), précisée par le décret n°2013-671, prévoit pour certaines communes l'obligation de disposer d'au moins 20 % de logements locatifs sociaux. En Vendée, sont concernées certaines communes de La Roche-sur-Yon agglomération et la commune de Challans.



# Le logement locatif social, un atout pour les territoires

## Des besoins croissants en logements locatifs abordables

La Vendée connaît une croissance démographique dynamique. 840 000 habitants en 2040, pour 641 657 actuellement (source INSEE), du fait du dynamisme de la natalité conjugué à l'attractivité du département.



Source : Plan départemental de l'habitat de la Vendée.

Cette pression démographique se traduit par une **tension sur le marché du logement**, entraînant des **difficultés pour se loger** et une **augmentation du coût du foncier**.

Le niveau des loyers du parc privé est dans les zones tendues, bien supérieur à celui du parc public. En 2012, le loyer du parc privé dans la majorité des territoires ven-

déens était de plus de 6 €/m², pour un loyer à la relocation moyen dans le parc social de 4,50 €/m². Un parc locatif social en progression peut permettre dans les zones tendues de contenir les loyers du parc locatif privé.

Pour fluidifier les parcours résidentiels et permettre à chaque Vendéen de trouver une offre de logement cor-

respondant à ses besoins et ses moyens financiers, il est nécessaire de **développer l'offre publique de logements ordinaires (PLUS et PLAI)**, complémentaire au parc privé, **en priorité dans les secteurs tendus**, à proximité des zones d'habitat dotées de services, d'équipements et d'emplois.



« sources : BD ortho, cadastre DGI »

## Mobiliser les outils de l'urbanisme

Il est essentiel de **retranscrire dans les documents d'urbanisme (PLU / PLUI), les objectifs du PLH**, et particulièrement l'ambition portée pour le logement social. En effet, la réflexion, menée très en amont lors de l'élaboration des documents d'urbanisme, peut permettre de favoriser la production de logement social, par exemple :

### ► En anticipant et planifiant la localisation et la production de logements sociaux dans des secteurs stratégiques :

- recherche de disponibilités dans l'existant (friches urbaines, dents creuses, logements vacants...);
- évaluation des zones urbanisables, afin de maîtriser le rythme de développement de son territoire (échancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser, orientations d'aménagement et de programmation...).

### ► En inscrivant des mesures réglementaires dans les PLU / PLUI :

- les emplacements réservés et les secteurs de mixité sociale dans les zones urbaines ou à urbaniser;
- l'optimisation de la densité;
- la minoration des normes de stationnement...

### ► En agissant sur les mesures fiscales de l'urbanisme :

- l'exonération totale ou partielle de la taxe d'aménagement des logements sociaux bénéficiant du taux réduit de TVA, par simple délibération de la collectivité...

La collectivité peut décider d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'équipement de terrains en vue de les céder à des utilisateurs publics ou privés, et à ce titre s'appuyer sur les outils d'aménagement opérationnel (ZAC, lotissement...).



# Comment développer du logement social ?

## Identifier et estimer les besoins

Pour engager un projet de logement locatif social, il est fondamental de bien connaître les problématiques et les enjeux de son territoire, afin d'élaborer un projet répondant aux besoins et aux attentes de sa population.

Les besoins s'apprécient à partir d'une analyse, aux différentes échelles territoriales, des caractéristiques et des évolutions :

- de la population,

- du parc de logement,
  - du marché du logement et du foncier,
  - de la demande locative sociale,
  - de l'activité économique (emploi, commerces, équipements, services...).
- Cette connaissance du territoire permet aux élus de définir leur politique de l'habitat, notamment les objectifs en matière de logements locatifs sociaux.



## Définir une politique locale de l'habitat

Principal outil de définition de la politique de l'habitat à l'échelle intercommunale, **le programme local de l'habitat (PLH) est le document stratégique d'observation et de programmation des investissements et des actions en matière d'habitat.**

En s'attachant à répondre aux besoins, le PLH doit proposer une offre de logement et d'hébergement cohérente, équilibrée et diversifiée, avec des objectifs quantitatifs et qualitatifs (nombre et typologie).

### L'implication en amont des bailleurs sociaux dans les PLU / PLUI, PLH et SCOT

Les bailleurs sociaux ne font pas l'objet d'une démarche de concertation officielle et systématique durant la période de réflexion et d'élaboration des documents d'urbanisme. Ils interviennent une fois que le projet est constitué, en tant que « personne publique associée », pour avis.

Afin d'anticiper au mieux la production de logement locatif social, quand cette notion est un réel enjeu dans le PLU / PLUI, PLH ou SCOT, associer en amont des bailleurs sociaux est souhaitable en qualité de force de proposition et d'analyse.

## Un outil incontournable pour loger la population locale

En 2013, **90 % des demandeurs de logements sociaux sont des ménages vendéens** (source: PDH de la Vendée).

**Loger les ménages à proximité de leur lieu de travail est une nécessité pour les entreprises.** En effet, la crispation du marché du logement freine la mobilité professionnelle et le retour

à l'emploi. Elle est généralement considérée comme un frein à la compétitivité et à l'attractivité d'un territoire. L'éloignement domicile-travail entraîne des surcoûts pour les ménages.



**De nombreux jeunes adultes, en situation d'emploi, sont contraints de rester chez leurs parents, d'autres doivent s'éloigner de leur commune d'origine pour trouver un logement accessible.**

*Yohann, 24 ans : « Je travaille en CDI dans une entreprise du Poiré-sur-Vie. Je voudrais faire construire sur la communauté de communes mais je dois encore mettre de l'argent de côté. Avant, j'habitais chez mes parents. Depuis 6 mois, je loue un appartement type T1 du parc social, au loyer modéré. Je suis donc autonome et je continue à épargner pour préparer mon projet ».*



### Loger des jeunes actifs ou des saisonniers sur la côte

*La résidence sociale « Les Prêles » de Noirmoutier, réalisée par Vendée Habitat, propose un logement temporaire pour des jeunes, salariés CDD ou intérim, notamment des saisonniers, ou des jeunes en formation (28 T1 et 2 T2).*



Pour de **nombreux ménages aux revenus modestes, et pas forcément les plus démunis, se loger aux conditions du marché constitue un problème.**

Pour ces ménages, habiter un logement locatif social augmente leur pouvoir d'achat.

*Olivier, Aurélie, et leur fils Axel. Olivier touche le SMIC et Aurélie travaille à temps partiel. Leurs ressources sont en dessous du plafond PLAI. Ils souhaitent se loger dans un rayon de 10 km des Essarts, dans une maison de type 4 de 80 m². Le loyer estimé hors APL d'un logement locatif social est d'environ 420 € contre environ 545 € dans le parc privé, hors charges; soit un gain de plus de 1 500 € par an et des charges d'énergie généralement moins élevées.*



Le Maire, participant à la commission d'attribution des logements, peut envisager des solutions de logement, avec le bailleur social, pour les personnes en difficulté, suite à une séparation, lors d'une période de chômage...

*Christine, vendéenne de 38 ans : « Je vis seule avec mon fils de 6 ans, et je suis en recherche d'emploi depuis 8 mois. Habiter dans un logement à loyer faible (de type PLAI), me permet d'avoir un loyer adapté à mes revenus ».*



## Le logement locatif social, un atout pour les territoires

Les **personnes âgées** sont de plus en plus nombreuses à se tourner vers le logement locatif social. Leur logement devient parfois inadapté à leur âge car trop grand,

à plusieurs niveaux, trop éloigné des différents commerces et services... Le développement de logements locatifs sociaux adaptés, en centre bourg et à proximi-

té des services de santé et des commerces, permet de **développer le maintien à domicile des personnes âgées**.

*Aux Jardins de Mouzeuil, opération réalisée par Vendée habitat, l'adaptation porte sur la possibilité d'avoir un lit médicalisé, la présence d'une douche à l'italienne, de volets roulants électriques, d'un interphone. En extérieur, la cour terrasse est facile à entretenir et les aménagements extérieurs permettent un lien social.*



De plus, pour répondre au plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées de la Vendée (PDALHPD), il peut être intéressant de pouvoir proposer à un ménage en difficulté sociale, un accompagnement social en lien avec le logement loué.

Ainsi, **le logement locatif social permet d'assurer une mixité sociale et générationnelle** dans la commune.

## Un outil d'aménagement pour nos territoires

La caractéristique du logement locatif social en Vendée est la réalisation d'**opérations à taille humaine** (de quelques logements à vingt logements), permettant une bonne **intégration architecturale et paysagère**. La production de logements locatifs sociaux, en construction neuve ou par acquisition-amélioration, ou le conventionnement d'un logement avec un bailleur privé, est une opportunité pour un territoire de **redynamiser un centre bourg** en y associant des commerces et des services.

*M. Jean-Marie GIRAUD, Maire de Cheffois: « En partenariat avec Vendée Logement, nous avons mené une opération de revitalisation du centre bourg avec une boulangerie, un salon de coiffure, une micro-crèche et des logements locatifs (deux logements au 1<sup>er</sup> étage et deux maisons locatives de plain-pied) ».*

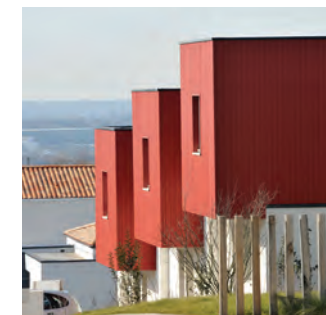


*La Résidence le Marquileau, opération d'acquisition-amélioration réalisée par Vendée Habitat, propose 4 logements dans la partie supérieure de l'ancienne gare, bâti multiséculaire.*

### Un gage de qualité de construction

Du fait de normes plus contraignantes, les logements locatifs sociaux présentent une bonne qualité de construction. Par exemple, la consommation moyenne en énergie du parc social en France est de 30 % inférieure à celle de l'ensemble du parc résidentiel.

Les bailleurs sociaux expérimentent des concepts innovants permettant de prendre en compte l'environnement et parfois d'anticiper la réglementation : densité des opérations, bâtiments économes en énergie voire passifs, utilisation d'énergies renouvelables, équipements économes en eau, choix des matériaux, chantiers propres...



Les bailleurs sociaux mènent en permanence des programmes de rénovation énergétique de leur parc de logements, ainsi que des travaux d'amélioration du confort dans les logements...

Les opérations de logements locatifs sociaux permettent de développer l'activité de la construction en période de crise où la construction est ralentie. Ce sont le plus souvent des **entreprises locales** qui assurent les travaux d'entretien ou de réhabilitation.