

# LE LOGEMENT LOCATIF SOCIAL EN CŒUR DE BOURG



# Présentation de la CCVI

## Agenda 21

### L'urgence écologique

- Agriculture biologique de proximité, circuits courts,
- La mobilité durable
- Les énergies renouvelables
- Breizh bocage
- Aménagement des zones d'activités
- ...

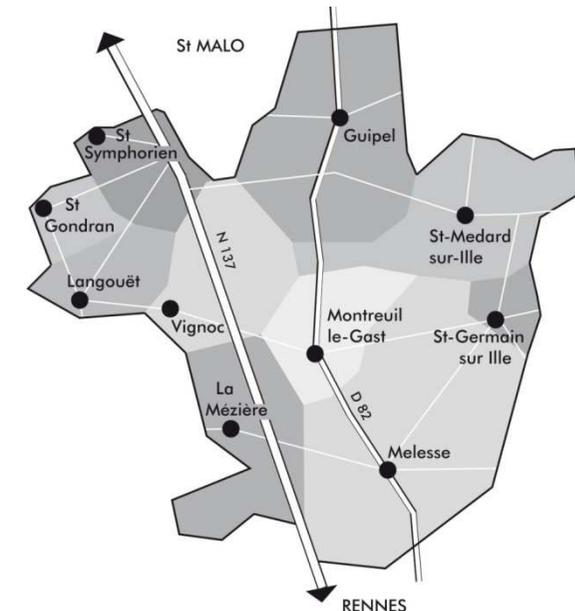
### L'exigence de solidarité

- Accueil petite enfance
- Economie sociale et solidaire
- Logement social écologique
- Commerce de proximité
- Action culturelle, lecture publique
- Vie associative
- Point accueil emploi
- Promotion des TIC
- ...

## Stratégie Climat (PCET volontaire, Convention des maires)



**Population** (Populations légales 2009 - Insee) : 19 298 habitants  
**Superficie** : 140 km<sup>2</sup>  
**Densité** : 138 hab / km<sup>2</sup>



# Le projet politique en matière d'habitat

---

- Un Programme Local de l'Habitat adopté en février 2008 avec le diagnostic suivant :
  - Une forte croissance démographique et de la construction neuve lié à la proximité de l'aire urbaine rennaise, qui a contribué au rajeunissement de la population et à l'augmentation du revenu moyen,
  - Une faible diversification du parc (lié notamment à la faible diversité du stock de logement) avec :
    - Une prédominance de la maison individuelle, peu de petits logements
    - Un parc locatif privé quasiment inexistant
    - Un parc social sous représenté et avec un faible taux de rotation
    - L'accession à la propriété qui reste exclue pour une frange des ménages
  - La conséquence de cette faible diversification étant l'absence de mobilité résidentielle et un décalage entre l'offre et la demande qui entraîne une hausse des prix sur tous les segments du marché
  
- 7 orientations sont définies, dont la production de 172 logements sociaux sur 6 ans.



# Le projet politique en matière d'habitat

---

- Le PLH définit 7 orientations, dont la production de 172 logements sociaux sur 6 ans, avec les enjeux suivants:
  - Comment accroître la part de logements sociaux dans un contexte de forte croissance de la construction neuve (effet de 'rattrapage')?
  - Comment produire du logement social de qualité, et diminuer les charges des locataires?
  - Comment faire venir les bailleurs sociaux dans les communes les plus rurales?
  - Comment répartir l'effort de production de logements sociaux? Les besoins sont-ils les mêmes dans les communes rurales et péri-urbaines?



# Aide à la performance thermique

---

- ❑ En 2008, la CCVI met en place une aide à la production de logements sociaux basée sur la performance thermique
- ❑ Objectifs :
  - Inciter à la production de logements (augmenter le volume)
  - Anticiper la RT 2012
- ❑ Modalités :
  - Une aide de 8 000 €/logement si le logement dépasse d'au moins 50% l'exigence de la RT2005.
  - Un complément de 20 €/m<sup>2</sup> de SHON (pour un plafond de 100 m<sup>2</sup>) si la RT2012 est atteinte
  - Le versement de l'aide se fait en 2 fois :
    - ❑ 50% à la production d'une étude thermique réglementaire
    - ❑ 50% à la mise hors eau et air du bâtiment
  - Chaque étape (PC, élaboration du DCE, etc.) fait l'objet d'une discussion avec la CCVI et l'ALEC
  - A posteriori, une évaluation de l'atteinte des objectifs est réalisé par un suivi de la consommation énergétique dans quelques logements par l'ALEC



# Aide à la performance thermique

---

## □ 3 opérations en ont bénéficié de l'aide

- La Mézière (Espacil) : 24 LLS
- Melesse (Habitat 35) : 40 LLS
- Langouët (Habitation Familiale) : 6 LLS + 12 en accession sociale (PSLA)

⇒ 688 240€ financés à 50% par le Contrat de territoire CG 35 (10% du montant de l'opération)



# Aide à la performance thermique

---



## convention financière

- La CCVI a 'profité' de cette contractualisation avec les bailleurs pour inciter les bailleurs à intervenir sur de plus petites opérations
- Le bailleur devait s'engager : « à réaliser une petite opération (moins de 10 logements) dans une des 10 communes de la communauté de communes dans un délai de 3 ans »  
⇒ Dans les faits, seul 1 bailleur a réellement rempli cet engagement (Habitat 35).

## □ Poursuite de cet engagement avec la signature d'une convention de partenariat en 2011 avec Habitat 35

- Répondre aux besoins de logements sur les communes en relation avec l'état de la demande sur la base d'un principe de compensation entre les opérations difficiles (taille, marché, difficultés techniques, équilibre financier) et les opérations classiques.
  - Répondre aux besoins de logements sociaux sur les communes les plus importantes pour tous les types de segments de population (famille monoparentales, jeunes actifs, personnes âgées, et clientèles spécifiques, accédants à la propriété)
  - Réponse à des besoins spécifiques de production de logements sur les autres communes notamment pour répondre aux besoins du vieillissement de la population ou des jeunes actifs
- Le bailleur s'engage à apporter 10% de fonds propres dans les opérations nouvelles



# Compétence logement social en centre bourg

---

- ❑ En 2010, bilan du PLH à mi-parcours :
  - Sous-réalisation en matière de programmation de logements sociaux dans certaines communes, notamment les plus rurales
  - Une aide financière à la performance thermique qui ne se justifie plus
    - ❑ Les opérateurs s'engagent d'eux –mêmes sur un niveau d'efficacité thermique équivalent à la RT 2012, l'aide n'a donc plus le même effet levier
  - Une difficulté pour réaliser du logement social en centre bourg. Les bailleurs hésitent souvent à s'engager car :
    - ❑ Il s'agit d'opérations très difficiles à équilibrer
    - ❑ Pas 'd'économie d'échelle 'sur les coûts de gestion locative pour les petites opérations
  - Des besoins spécifiques à prendre en compte
    - ❑ Augmentation de la part des + de 60 ans sur le territoire, qui vieillissent parfois dans des logements non adaptés ou éloignés du centre-bourg (y.c. logements sociaux – absence de rotation du parc)
    - ❑ Une majorité des demandeurs de logements sociaux sont aujourd'hui jeunes (25/39 ans), de plus en plus modestes, et de plus en plus de personnes isolées



# Compétence logement social en centre bourg

- ❑ Prise de la compétence communautaire pour la « création de logements sociaux locatifs en réhabilitation de centre bourg nécessitant l'acquisition de biens immobiliers »
- ❑ Objectifs :
  - Densification urbaine et renouvellement urbain (valorisation du patrimoine bâti, dynamisation du commerce de centre bourg)
  - Mixité urbaine : les prix de l'immobilier dans les centres bourg ont tendance à repousser les opérations de logement social en périphérie des centres
  - Limitation des déplacements des ménages : les populations les plus à même de bénéficier d'un logement social sont également celles qui sont susceptibles de rencontrer des problèmes de mobilité (absence de permis de conduire ou de voiture)



VUE 2



# Compétence logement social en centre bourg

---

- ❑ Cette compétence vient en complémentarité de l'exercice de la compétence communale
  - La production de logements sociaux dans les opérations en extension urbaine reste un objectif majeur dans les communes attractives et dotées d'un minimum de service et d'équipements
    - ❑ Les communes doivent pouvoir négocier avec les aménageurs un % de logements sociaux, la vente de terrains à un bailleur social s'équilibrant par la vente de lots libres
  - Les communes, compétentes en matière de PLU peuvent utiliser les outils réglementaires existants pour produire du logement social (règles de mixité sociale et emplacements réservés)
    - ❑ Mettre des objectifs et des règles claires dans son PLU facilite la discussion avec les aménageurs/promoteurs et avec les propriétaires privés (dans le cas d'une acquisition). Cela aide également à justifier une procédure de préemption.
  - Les communes gardent leur droit de préemption urbain, qu'elles peuvent déléguer à la CCVI en cas d'opportunité en centre bourg



# Compétence logement social en centre bourg

---

## □ Acquisitions réalisées

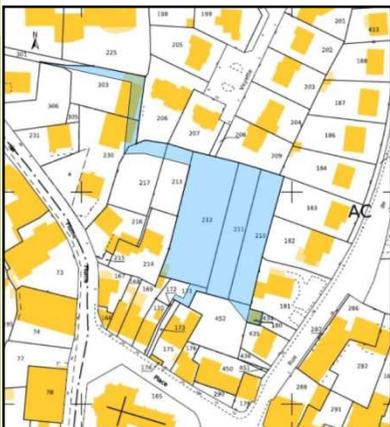
- 3 opérations déjà amorcées ont été reprises sous compétence communautaire :
  - Guipel (rénovation d'une longère en terre)
  - Vignoc (collectif dans une dent creuse en cœur de bourg)
  - Langouët (destruction d'une maison existante pour réaliser une nouvelle bibliothèque et des logements pour personnes âgées)



# Compétence logement social en centre bourg

## □ Acquisitions réalisées

- Acquisition d'un bien par la CCVI en centre-bourg de La Mézière (délégation du droit de préemption) en 2011
- Conventonnement avec Foncier de Bretagne pour les futures acquisitions
  - L'EPFR réalise le portage foncier de biens en centre bourg dédiés au logement social pendant 5 ans maximum
  - La Communauté de Communes avec l'aide de l'EPFR définit précisément le programme de logements et trouver l'opérateur
  - A la fin du portage foncier, le bien est rétrocédé par Foncier de Bretagne, soit à l'opérateur, soit à la CCVI



# Compétence logement social en centre bourg

## □ Présentation d'une opération : Guipel

- Si le bailleur avait dû acheter le bien, le foncier représenterait 33% du coût total du projet
- Une contribution du bailleur décisive : le bailleur engage 22% de fonds propres.

DEPENSES	
Charge foncière autre (démolition, VRD, études de sol, PC etc.) Pas d'achat de foncier (BEA)	68 000 € (15,5 %)
Construction du bâtiment & aléas	315 500 € (71%)
Honoraires – Assurances (géomètre, maîtrise d'œuvre, étude thermique etc.)	60 500 € (13,5 %)
TOTAL DEPENSES HT	444 000 €
TOTAL DEPENSES TTC	474 000 €
RECETTES	
Subvention (Etat, CG, CCVI, Commune)	145 000 € (30,5%)
Prêts CDC	227 500 € (48%)
Fonds propres récupérés	47 500 € (10%)
Fonds propres	54 000 € (11,5%)
TOTAL RECETTES TTC	474 000 €



# Compétence logement social en centre bourg

- Bilan financier
  - Pour le moment le montant du portage foncier réalisé par la CCVI s'élève à 550 000€
  - Le portage foncier réalisé par Foncier de Bretagne s'élève à 350 000€
- Bilan en matière de production de logements sociaux en centre bourg
  - 5 500 m<sup>2</sup> achetés et 2 600 m<sup>2</sup> en cours de négociation
  - Une 60aine de LLS en cours de réalisation ou programmés

Année	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014/2017 (prévisionnel)
Nombre de LLS livrés	27	0	0	30	40	6	7	203 (50/an)
Dont centre bourg	0%			0%	0%	33%	57%	25%



# Compétence logement social en centre bourg

---

## □ Les points positifs

- Des opérations en centre-bourg, trop lourdes à assumer par les communes, ont pu voir le jour
- Cercle vertueux attendu : dynamisation des centres bourgs, des commerces, incitation aux déplacements doux, développement du bois-énergie, etc.
- Développement de partenariat : conventionnement EPFR / Bailleur

## □ Les points à améliorer

- Aller plus loin dans le partenariat avec les communes : inciter les communes à définir une stratégie foncière et de requalification de centre-bourg et à se doter des outils permettant de mettre en œuvre cette stratégie (PLU, DPU, etc.)
- Mieux définir en amont du choix d'un opérateur la programmation et les objectifs (qualité du bâti, système de chauffage, etc.)
- Des questionnements juridiques à lever : opérations mixtes, etc.
- Un soutien aux opérations en extension à réinterroger (règles de conditionnalité des aides du CG 35 depuis 2013)

