

Réseau des acteurs de l'habitat

Les outils pour le développement du logement social

Les collectivités : Un rôle essentiel pour « maîtriser » le foncier

Le contexte de la démarche :

Rappel de l'article 55 de la loi SRU

Atteindre un plancher de 20% de logements sociaux dans les communes urbaines situées dans les grandes agglomérations

→ Communes de plus de 3500 habitants dans un EPCI de plus de 50 000 habitants dont une commune a plus de 15 000 habitants

Origine de la démarche

En 2008, deux objectifs pour l'application de l'article 55 de la loi SRU :

- Le dénombrement annuel
- Bilan triennal

Situation en Moselle en 2008

➤ 18 communes ont été en dessous des 20% de logements sociaux sur la période 2005-2007,

parmi lesquelles :

➤ 3 communes ont atteint les 20% à l'issue de cette période

➤ 14 communes auront des objectifs pour la période 2008-2010

➤ 1 commune sort du champ de l'article 55 (<3 500 habitants)

Evolution des logements sociaux de 2001 à 2007 sur les communes concernées

Situation en 2001

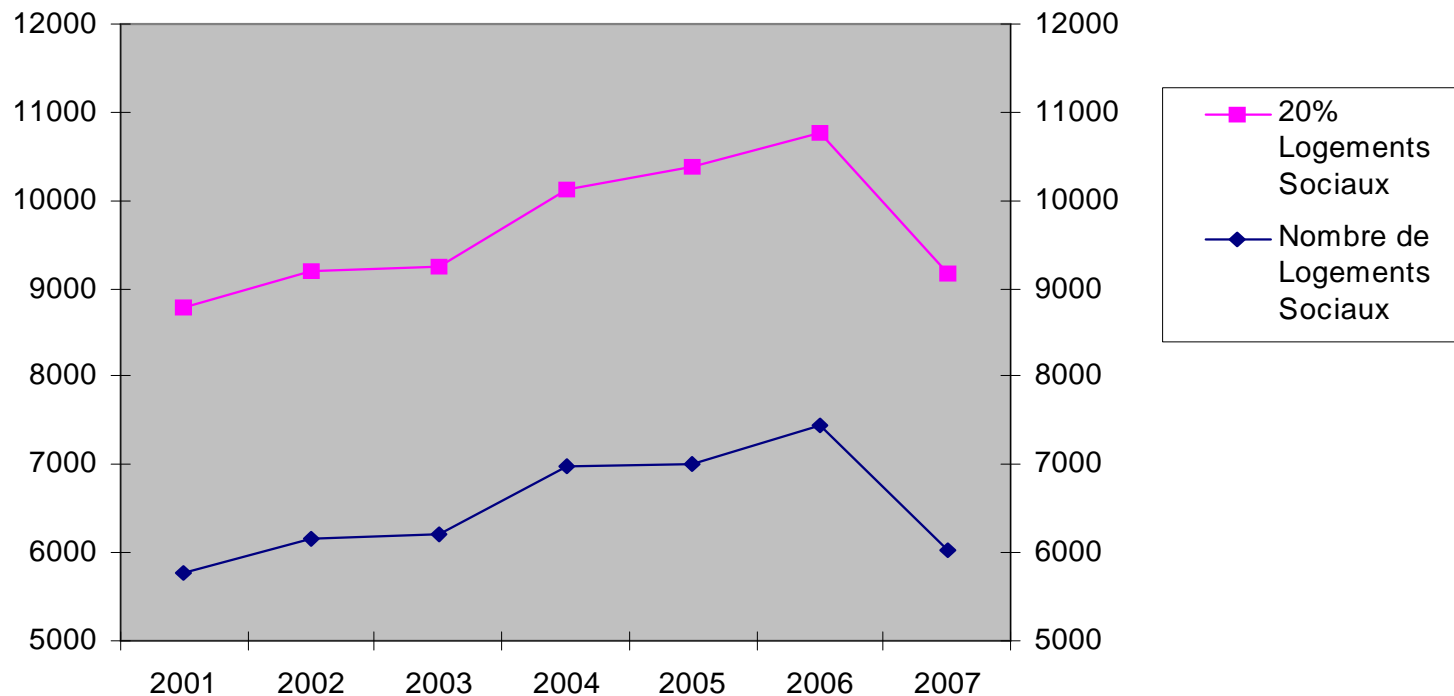
Taux de logts sociaux : 13,15 %

Nb logts manquants : 3 008

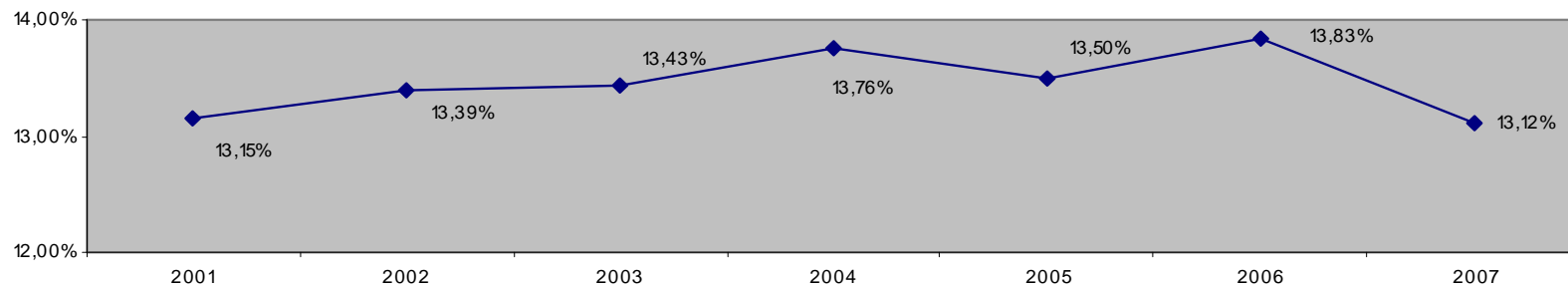
Situation en 2007

Taux de logts sociaux : 13,12 %

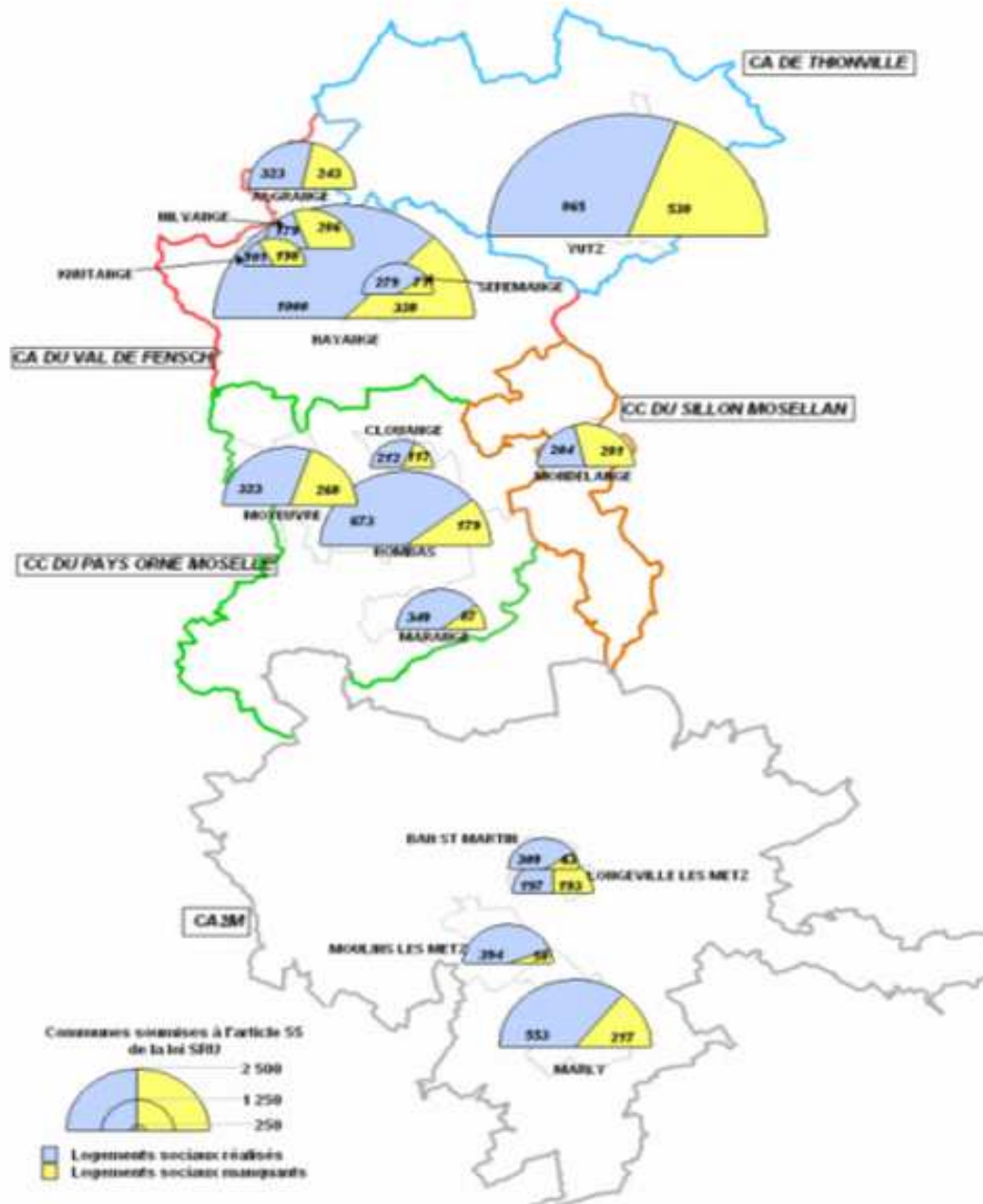
Nb logts manquants : 3 156



Evolution du taux de logements sociaux



Situation des communes SRU au 1er janvier 2007



Proposition : faciliter la réalisation des opérations de logement social

Animer la réflexion par des réunions par EPCI et les communes concernées avec tous les acteurs (EPFL, Aménageurs, CDC, 1%, AGURAM, CAF, ...)
pour :

- Réaliser un diagnostic de la situation de ces communes,
- Mettre en place des dispositifs adaptés.

La démarche

➤ Une réflexion par EPCI

Une analyse de la situation de chaque commune
au regard :

De la démographie et des caractéristiques socio
économiques des ménages

De la dynamique de la construction et de
l'état du bâti

De la disponibilité foncière

2 exemples de diagnostic

- Une tendance d'évolution démographique à la baisse, mais une augmentation du nombre des ménages
- Des niveaux de revenus faibles, et un % assez important de locataires du parc privé avec un taux d'effort $> 39\%$ après APL
- Une progression assez forte de locataires du privé et de l'accèsion

Disponibilité foncière et potentiel de construction

	Superficies constructibles	Potentiel logements du PLU	Potentiel Logements constructibles
Algrange	37ha 20	694	280
Hayange	71ha 70	1 146	478
Knutange	14ha 80	355	148
Nilvange	0	0	0
Serémange	2ha 36	0	0

2ème exemple de diagnostic

- Une tendance d'évolution démographique à la hausse pour 2 communes et à la baisse pour les 2 autres, mais une augmentation du nombre des ménages dans toutes les communes
- Un nombre peu important de ménages éligibles au logement social et de ménages pauvres : un enjeu de mixité sociale
- Une forte représentation du locatif privé à Ban St Martin, Longeville et Moulins, et de l'accession à Marly
- Des disponibilités foncières variables
- Des taux de vacances permettant un travail sur le bâti existant à Longeville et Moulins

Disponibilité foncière et potentiel de construction

Source : Aguram Zones 1 AU disponibles	Superficies constructibles	Potentiel logements du PLU	Potentiel Logements sociaux constructibles
Ban St martin	8.15	148	44
Longeville	1.77	32	10
Marly	4.36	85	25
Moulins	2.45	65	20

Des réponses à apporter...

- Des situations très contrastées
 - Sur les besoins en logement
 - Sur la situation du bâti
 - Sur la disponibilité foncière

Les outils en faveur logement

Une première présentation d'outils réglementaires et opérationnels permettant de développer le logement social :

- Les outils de maîtrise foncière
- Les outils en faveur de la construction
- Les outils d'aménagement opérationnel

Les outils de maîtrise foncière

- Les quotas de logements sociaux
 - Les emplacements réservés
 - Les secteurs réservés
 - Le DPU (droit de préemption urbain)
 - La ZAD (zone d'aménagement différée)
 - Le coefficient d'occupation des sols
 - L'expropriation pour cause d'utilité publique
- Des outils « classiques » pouvant être utilisés au bénéfice du logement social
- Des outils ou des dispositions spécifiques

Les outils en faveur de la construction

- La VEFA (vente en état futur d'achèvement)
- Les baux de longue durée
 - Pour le développement du parc social public
- Les OPAH et les PIG
 - Pour le développement du parc conventionné privé

Les outils d'aménagement opérationnel

- La ZAC (zone d'aménagement concertée)
 - Le lotissement
- deux outils opérationnels pouvant inclure du logement social dans leur programme
- la ZAC peut faciliter la réalisation des opérations de logement social en lui appliquant une péréquation financière

Pour prolonger cette première approche...

- Un travail en partenariat avec des partenaires, Aguram, EFFL, ARELOR, pour créer des fiches sur « les outils réglementaires et opérationnels en faveur du logement social » destinées aux collectivités et aux acteurs de l'habitat
 - Ne concerne pas les outils financiers



**des outils techniques et réglementaires
en faveur du logement social**

Vente en Etat Futur d'Achèvement (VEFA)

octobre 2009

Définition

Vente sur plan avec paiement à l'avancement des travaux.

L'article 261-3 du Code de la Construction et de l'Habitation indique que « Ainsi qu'il est dit à l'article 1601-3 du code civil : « la vente en l'état futur d'achèvement est le contrat par lequel le vendeur transfère immédiatement à l'acquéreur ses droits sur le sol ainsi que la propriété des constructions existantes. Les ouvrages à venir deviennent la propriété de l'acquéreur au fur et à mesure de leur exécution ; l'acquéreur est tenu d'en payer le prix à mesure de l'avancement des travaux. » Le vendeur conserve les pouvoirs de maître de l'ouvrage jusqu'à la réception des travaux.

Le logement vendu peut être un appartement (c'est le cas le plus courant) ou une maison individuelle (cas des lotissements ou des copropriétés horizontales).

Objectif

Permet une mixité sociale dans des programmes de construction de logements privés.

Atouts

- Favorise la mixité à l'échelle de la parcelle et rend le logement social plus ou moins invisible.
- Apporte une réponse possible à l'obligation de % de logements sociaux d'un secteurs réservés.
- Evite au bailleur social les risques et charges de la maîtrise d'ouvrage.
- Permet la production de logements sociaux dans des secteurs où le foncier n'est pas accessible directement pour des opérations de constructions classiques.
- Production souvent plus rapide (VEFA ~2ans, construction HLM ~3 à 4 ans).
- Permet d'équilibrer une opération privée par apport immédiat de trésorerie, sous réserve que les logements soient conformes aux normes HLM.

Limitation

- Logements sociaux disséminés : difficulté de gestion pour les bailleurs sociaux, notamment pour la copropriété (gestion des parties communes).
- Prix plutôt plus élevé que lors d'une construction par le bailleur social.
- Veiller à la précision du cahier des charges et à la qualité de la construction
- Introduction de logements sociaux dans une opération peut faire craindre aux promoteurs une dévaluation des autres logements (bien penser la stratégie de location).

Mise en oeuvre

- Ne nécessite pas d'intervention particulière de la collectivité.
- Peut être proposé lors d'appels à projet.



Remarques particulières

Participe au développement de l'offre en logement social et à la diversité des produits et des situations.
Peut être utilisée pour répondre aux exigences des secteurs réservés.

Le **contrat de réservation** doit mentionner les caractéristiques de l'acquisition et l'échéancier de l'opération.

Le **contrat de vente définitif** est conclu une fois le programme de construction déterminé, lorsque la construction peut commencer.

Mentions obligatoires du contrat :

Il doit être conclu par acte authentique chez un notaire et doit contenir :

- la description de l'immeuble ou de la partie d'immeuble vendue.
- le prix, ses modalités de paiement et de révision éventuelle.
- les délais de livraison.
- la garantie d'achèvement ou de remboursement souscrite par le promoteur.

Une personne publique ne peut acquérir la totalité d'un immeuble que s'il n'a pas été conçu en fonction de ses besoins propres.

L'acquisition en VEFA peut être réalisée sur tout ou partie d'un programme immobilier

Les logements acquis en VEFA peuvent être financés en PLS (Circulaire du 30 décembre 2003), PLUS ou PLAI (Circulaire du 12 mars 2001).

Textes de référence

- La V.E.F.A est régie par la loi n° 67-3 du 3 janvier 1967 modifiée ainsi que par les articles L. 261-1 et suivants et R. 261-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation.
- Art 1601-3 du Code Civil
- Décret 8 février 2000.
- Circulaire du 12 mars 2001
- Circulaire du 30 décembre 2003
- loi du 25 mars 2009



5

des outils techniques et réglementaires
en faveur du logement social

Les Secteurs Réservés dans les PLU

octobre 2009

Définition

Secteurs repérés sur le Plan Local d'Urbanisme (PLU) soumis à une servitude imposant, à l'occasion de projet de construction de logements, un pourcentage de logements locatifs sociaux.

Objectif

Rééquilibrage de la mixité sociale par une obligation de production d'un % de logements sociaux dans les programmes de construction neuve sur une partie ou la totalité de la commune.

Atouts

- Permet la mise en œuvre des objectifs du Programme Local de l'Habitat (PLH) dans la commune en veillant à leur répartition.
- Permet un développement du parc de logement en assurant une progression équilibrée du taux de logement social.
- Peut être inscrit dans le PLU par une modification

Remarques particulières

Permet de répondre à l'échelle de la commune ou de ses quartiers aux besoins en logements sociaux.

Pas de parcelles précises identifiées mais un secteur : tout ou partie des zones urbanisées ou urbanisables.

Ne limite pas la constructibilité du terrain, contrairement à l'emplacement réservé.

La commune peut renoncer à l'acquisition ou à la réservation des terrains : une modification du PLU doit retirer le secteur réservé.

Pas de droit de délaissement du propriétaire.

Limitation

- Ne développe l'offre qu'au gré des opportunités de projets de logements.
- N'a pas d'incidence sur les autres projets.

Mise en oeuvre

- Maître d'œuvre : Commune

- PLU :

Inscription lors de l'élaboration, la révision ou la modification du PLU ; intégrer la notion de mixité sociale dans les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Concerne les zones U ou AU.

- Ne nécessite pas de désigner le bénéficiaire.
- Ne nécessite pas de projet précis sur le secteur désigné.
- Peut inclure un emplacement réservé et être inclus dans le périmètre du droit de préemption urbain (DPU).

Le droit de préemption urbain (DPU)

octobre 2009

Le droit de préemption urbain offre la possibilité à une collectivité locale, de se substituer à l'acquéreur éventuel d'un bien immobilier lorsque celui-ci est mis en vente par son propriétaire, pour réaliser une opération d'aménagement urbain.

Définition

Le DPU permet à son titulaire d'acquérir prioritairement des biens immobiliers en voie d'aliénation.

Champ d'application

Les territoires soumis à préemption

Les titulaires du DPU peuvent, par délibération, instituer un droit de préemption urbain sur tout ou parties des zones urbaines U et d'urbanisation future AU délimitées par le PLU, les périmètres de protection rapprochés de prélèvement d'eau, les PPRT, les zones soumises aux servitudes dites d'inondation, tout ou partie des territoires couverts par un plan de sauvegarde et de mise en valeur.

Les communes dotées d'un PLU ou d'une Carte Communale approuvés peuvent instituer un droit de préemption urbain par délibération.

Mise en oeuvre

Les titulaires

Les communes dotées d'un PLU approuvé, d'un POS rendu public ou d'une carte communale, peuvent instituer un DPU. Sa mise en oeuvre doit être réalisée dans un délai de deux mois.

Conditions de légalité-Motivations

Le DPU est exercé en vue de la réalisation dans l'intérêt général, des actions ou opérations répondant aux objets définis à l'article L.300-1, à l'exception de ceux visant à sauvegarder ou à mettre en valeur les espaces naturels ou pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation des dites actions ou opérations d'aménagement. Toute décision de préemption doit mentionner l'objet pour lequel ce droit est exercé, et concernant la politique locale de l'habitat, la motivation de la décision de préemption peut renvoyer à une délibération du conseil municipal définissant les actions à mettre en oeuvre pour la réalisation du PLH.

Le droit du délaissement et de rétrocession

Dans le cadre du droit de délaissement, tout propriétaire d'un bien soumis au DPU peut proposer, au titulaire de ce droit, l'acquisition de ce bien. A défaut d'accord amiable, le prix est fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation. En l'absence de paiement dans les six mois qui suivent l'acquisition, le bien est rétrocedé à l'ancien propriétaire.

Réforme du droit de priorité avec ENL 2006

Le droit de priorité instauré par la LOV 1991 s'exerçant en faveur des communes sur tout projet de cession d'immeubles appartenant à l'Etat est accru au bénéfice des EPCI titulaires du DPU.

Textes de références

code de l'urbanisme :

Art.L210-1; A213-1; Art L213-1; R213-1; ArtA211-1;L211-1 et R211-1

7^a

des outils techniques et réglementaires en faveur du logement social

Le lotissement communal

octobre 2009

Définition

Procédure d'aménagement opérationnelle soumise depuis le 1er octobre 2007 à la délivrance d'un permis d'aménager, le lotissement est une opération de division d'une propriété foncière en vue de l'implantation de bâtiments qui a pour effet sur une période de moins de dix ans de créer plus de 2 lots à construire.

Objectif

Permettre aux communes de maîtriser leur développement et d'intégrer dans le programme des travaux la réalisation de logements sociaux

Champ d'application et limites

La commune à l'initiative du projet décide de la forme urbaine de son développement. Elle peut dès lors favoriser la création de logements sociaux en prenant en compte la nécessaire diversité de l'offre.

Souvent réalisées sous des formes urbaines standards et banalisés et avec des espaces publics réduits au minimum, les lotissements doivent faire l'objet d'attentions particulières quant à la qualité urbaine et paysagère.

Mise en oeuvre

Le plus souvent réalisé sous maîtrise d'ouvrage privée, le lotissement peut être porté par une personne publique et en particulier par une commune.

Le lotissement communal est alors maîtrisé par la collectivité et doit alors se réaliser dans l'intérêt général. Il suppose d'être accompagné d'une politique foncière permettant la réalisation d'équipements, les modalités de leur gestion future et éventuellement des règles particulières d'urbanisme.

Les projets de lotissements communaux font l'objet d'une délibération en conseil municipal. Ils

sont autorisés dans les zones urbanisées ou urbanisables des POS/PLU ou cartes communales ainsi que dans les parties actuellement urbanisées des communes non couvertes par un document d'urbanisme. Ils sont délivrés suivant la situation des communes par le maire, le président de l'EPCI compétent ou le Préfet. Lorsqu'ils concernent des zones de PLU couvertes par des orientations particulières d'aménagement, ces dernières s'imposent en termes de compatibilité.

Le choix des maîtres d'oeuvre est réalisé selon les règles du code des marchés publics.

L'acquisition des terrains est réalisée par voie amiable ou par voie de préemption (DPU) ou d'expropriation (DUP).

Après la délivrance du permis d'aménager, suivent deux autres phases : l'autorisation de vente des lots et la délivrance des permis de construire sur les lots.

perspectives

Avec ces fiches

- Rencontrer les élus et leurs services pour rediscuter des outils appropriés à la situation de leur commune,
- Elargir l'utilisation à toutes les communes.