

Guide pratique

PLH

avril
2018

DE MISE EN OEUVRE DU PLH

Thème 4 La production de logements

Élaborée dans le cadre de la mise en oeuvre du Programme Local de l'Habitat de m2A, la présente fiche est consacrée à la question de la production de logements, qui doit s'adapter à l'évolution des besoins des ménages.

SOMMAIRE

Introduction	1
La problématique	2
Les acteurs	3
Les outils	4
4A Le logement privé abordable	
4B Le programme mixte	
4C Le logement social	
4D Les logements pour les gens du voyage sédentarisés	
4E Le bail à construction	
4F La VEFA (vente en l'état futur d'achèvement)	
4G Le logement pour les personnes âgées	

Retour d'expérience : Riedisheim



Un immeuble neuf à Bollwiller. Le logement collectif est de plus en plus en présent dans cette grande commune du nord-ouest de l'agglomération mulhousienne.

Comment produire une offre de logements adaptée à une demande diversifiée ?

Produire du logement, c'est s'intéresser aux besoins des habitants. Ainsi, la production de logement doit s'adapter à la demande existante mais aussi anticiper les besoins futurs. Elle peut contribuer à attirer des nouveaux arrivants, voire dynamiser un quartier ou une commune.

Il s'agit en fait de créer une offre adaptée aux modes de vie, aux situations diverses, aux moyens financiers et aux préférences des ménages.

La production de logements ne passe pas uniquement par la construction neuve. Extension, réhabilitation et transformation d'usage permettent aussi de produire une offre nouvelle. La production de logements s'adapte aux particularités du territoire, et peut être orientée par les outils d'urbanisme réglementaire et opérationnel présentés dans les thèmes précédents.

Ce thème offre une vision panoramique, pas exhaustive, de la problématique. Il présente des outils permettant de répondre à des problématiques variées. Ces outils sont aussi des moyens de production de logements en fonction d'un public ciblé. Il répond aussi au **défi 2 du Programme Local de l'Habitat de m2A** : « offrir un parcours résidentiel sur l'agglomération pour tous les ménages ».

*** Les informations contenues dans cette fiche sont susceptibles d'évoluer largement dans le cadre des modifications législatives souhaitées par le Gouvernement (loi ELAN).**



L'évolution des modes de vie entraîne une mutation des besoins en logement

Évolution de la mobilité, modes de vie en mutation, formes de famille et de cohabitation diversifiées, contraintes écologiques ... L'enjeu de la production de logements consiste à s'adapter aux besoins d'aujourd'hui et de demain.

➔ Répondre aux enjeux sociaux et à l'évolution des modes de vie

Les évolutions sociales ont changé en profondeur les besoins en habitat. De manière générale, la diminution tendancielle de la taille des ménages et les mutations de leurs formes (divorce, séparation, veuvage, recompositions familiales) font que la demande en logements augmente et se diversifie.

➔ Produire en fonction du contexte local et anticiper

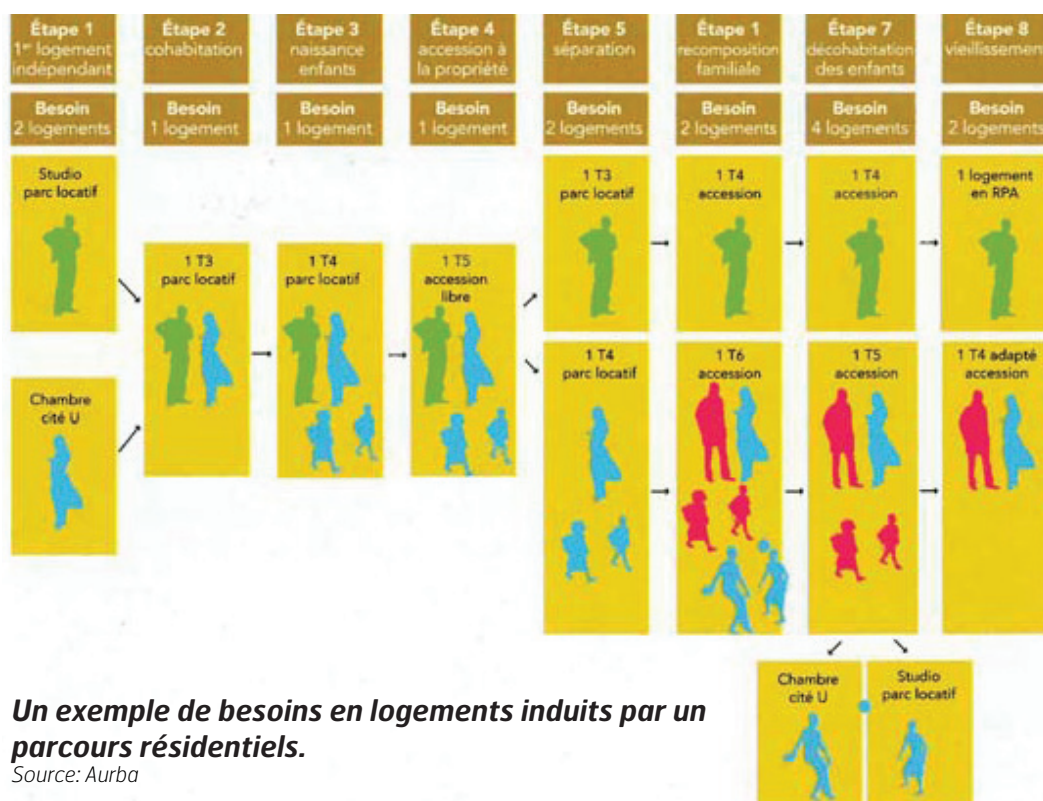
Dans certaines communes, la production doit nécessairement passer par la construction neuve. Dans d'autres, la production de logements peut davantage consister à réaménager et à réhabiliter le patrimoine immobilier existant. Le plus souvent, il s'agit de combiner ces deux approches.

Études, premier travail, décohabitation et construction de la famille, changements professionnels, évolutions matrimoniales et familiales, recherche d'un logement pour personnes âgées, etc., le parcours résidentiel d'une personne se fait rarement au sein d'une même commune. D'où la nécessité d'analyser la demande réelle et potentielle. Tandis que l'INSEE fournit des chiffres sur la distribution, l'âge et la taille des ménages dans chaque commune, l'anticipation sur les évolutions futures est plus délicate : quelles sont les entreprises implantées dans la commune ? L'arrivée d'un transport public aura-t-elle des impacts ? L'ouverture d'une école permettra-t-elle d'attirer de nouvelles familles ? Autant de sujets et de questions qui auront un impact sur l'évolution de l'attractivité résidentielle des territoires.

➔ Attirer et maintenir

La demande en logements à l'échelle communale peut donc évoluer rapidement. Le développement d'une offre diversifiée et équilibrée permet d'attirer et de maintenir des populations à chaque étape de leur parcours résidentiel.

En effet, une politique d'habitat doit s'inscrire dans un projet plus global qui permet de répondre durablement aux besoins des habitants. Ce projet peut inclure l'objectif de faire venir de nouvelles populations en créant une offre attractive : ensembles immobiliers à usage mixte qui favorisent la proximité (commerces, équipements communs, crèches, écoles, ...), transports en commun, coût du logement abordable, ...





Les acteurs : un mix entre public et privé, particuliers et professionnels

Connaître les intervenants et partenaires à solliciter dans la démarche est crucial pour mener une politique efficace en matière de production de logements.

➔ Les bailleurs sociaux

Ce sont des organismes, publics ou privés, qui produisent et gèrent un parc de logements sociaux dont le financement a été en partie assuré par des aides de l'Etat et/ou des collectivités territoriales. En contrepartie de ces aides, les loyers proposés par les bailleurs sociaux sont plafonnés. De même, les revenus des ménages logés dans le parc social ne doivent pas dépasser certains plafonds de ressources.

Depuis la mise en oeuvre de la loi SRU, qui oblige de nombreuses communes à compter au moins 20% de logements sociaux dans leurs résidences principales, les bailleurs sociaux sont des acteurs incontournables dans une stratégie territoriale de production de logements.

➔ Les promoteurs

Ce sont des sociétés (publiques ou privées) dont le rôle consiste à devenir maîtres d'ouvrage des projets de production de logement. Elles trouvent le terrain, définissent le projet de construction et organisent la construction et son financement. Elles peuvent agir suite à la demande d'un acquéreur ou pour leur propre compte.

➔ Les bailleurs privés

Ce sont **les principaux propriétaires du foncier, bâti ou non**. En fonction de la situation, il s'agit de les inciter à l'action ou alors d'employer des moyens coercitifs.

➔ L'État

L'État, à travers ses établissements, attribue des financements pour la production de logements :

- l'Anah subventionne la réhabilitation et l'aménagement du bâti existant ;
- la Caisse de Dépôts et Consignations distribue les financements à la production du logement social.
- Le Fonds National des Aides à la Pierre (FNAP), l'ADEME sur le développement durable, l'ANRU dans les Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville (QPPV).

Le levier de la fiscalité est aussi un outil puissant que l'Etat utilise fréquemment (investissement locatif, TVA à taux réduit dans et aux abords des QPPV, ...).

➔ Les collectivités locales

Toutes les collectivités locales disposent de compétences en matière d'habitat. La **Région** a un rôle d'accompagnement. Elle peut compléter les aides de l'Etat, notamment en faveur de programmes de réhabilitation et de rénovation urbaine. Le **Conseil Départemental** élabore et met en oeuvre un Plan départemental d'action pour le logement des plus défavorisés et un Plan départemental de l'habitat. En fonction de sa politique d'habitat et sur ses fonds propres, il peut mettre en place des majorations aux financements d'État ou attribuer des subventions supplémentaires. **M2A** dispose de la compétence Habitat et est déléguataire de la gestion des aides à la pierre. Elle identifie les besoins et définit les priorités en matière d'habitat. Elle accompagne les communes dans la mise en oeuvre pratique de sa politique.



Les outils

La production de logements ne se résume pas à la partition entre offre privée et offre sociale. En fonction des besoins, de multiples solutions existent.

Différentes catégories d'outils

Les types de financement
<ul style="list-style-type: none"> • <i>Le logement privé abordable</i> • <i>Le logement social</i>
Les cas spécifiques
<ul style="list-style-type: none"> • <i>Le logement pour les gens du voyage sédentarisés</i> • <i>Le programme mixte</i> • <i>Le logement pour les personnes âgées</i>
Les outils
<ul style="list-style-type: none"> • <i>Le bail à construction</i> • <i>La VEFA (vente en l'état futur d'achèvement)</i>

➔ Fiche 4A - Le logement privé abordable

Les propriétaires bailleurs privés sont des acteurs incontournables en matière de production de logement. L'Etat et les collectivités locales cherchent à développer le logement abordable. Il permet d'accroître l'offre de logements à loyer maîtrisé tout en sécurisant les propriétaires.

➔ Fiche 4B - Le programme mixte

Utilisant ou combinant plusieurs outils présentés dans les thèmes précédents, le programme mixte permet de créer un cadre de vie agréable pour les habitants. Selon les cas, ce type de programme privilégie la mixité fonctionnelle et/ou la mixité résidentielle (habitat privé/habitat social).

➔ Fiche 4C - Le logement social

Les logements sociaux sont des logements dont la construction, l'achat ou les travaux d'amélioration ont été soutenus par des aides de l'Etat et/ou des collectivités territoriales dans le but de loger les personnes ayant des revenus modestes. Le logement social correspond à un éventail très large de logements (typologie, niveaux de loyers, ...), et contribue à la mixité sociale dans les communes.

➔ Fiche 4D - Le logement pour les gens du voyage sédentarisés

Installation sur des aires d'accueil permanent, terrains familiaux aménagés par une collectivité locale, ensembles de logements sociaux adaptés aux besoins spécifiques, hébergement dans le parc social existant ... Le logement pour les gens du voyage peut prendre des formes multiples. Il s'agit de trouver des solutions adaptées à la situation de chaque famille.

➔ Fiche 4E - Le bail à construction

Le bail à construction permet aux communes d'inciter la construction sur leurs terrains tout en gardant la maîtrise du sol sur le long terme. Il permet au bailleur de faire construire par le preneur des bâtiments qu'il récupère sans indemnisation après la fin du bail. En retour, pendant la durée du bail (au moins 18 ans), le preneur qui construit jouit des droits réels de propriété et récupère tout bénéfice.

➔ Fiche 4F - La VEFA (vente en l'état futur d'achèvement)

Elle permet la réalisation de projets immobiliers divers, y compris des programmes mixtes. Le paiement étant étalé au fil de l'achèvement des travaux, elle intéresse le constructeur qui souhaite réduire le poids et le risque liés à l'investissement. Les bailleurs sociaux peuvent aussi se porter acquéreurs d'un ou de plusieurs biens dans ce cadre.

➔ Fiche 4G - Le logement pour les personnes âgées

Produire des logements pour les personnes âgées, c'est créer une offre diversifiée, adaptée à des souhaits et à des besoins très hétérogènes, en lien notamment avec le degré d'autonomie de la personne.

Guide pratique

PLH

avril
2018

DE MISE EN OEUVRE DU PLH -
Thème 4 : la production de logements

Fiche 4A Le logement privé abordable

Le conventionnement permet, de fait,
la création de logement social dans le
parc privé.



Le logement privé abordable est présent dans la plupart des opérations récentes réalisées dans l'agglomération mulhousienne (ici Kingersheim).

Références juridiques*

Le conventionnement social

Articles L 321 à L321-12 du CCH

Articles L353-1 à L353-21 du CCH

Articles R321-23 à L321-30-1 du CCH

L'intermédiation locative

Articles L 444-1 à L444-14 du CCH

L'intermédiation locative dans les communes SRU

Articles L302-9-1 et L302-7 du CCH

Article 34 de la loi SRU

Le logement privé porteur d'enjeux sociaux

Le législateur a créé un large éventail de dispositifs afin d'aider les ménages à se loger. Les mécanismes s'adressent aussi bien aux propriétaires bailleurs, en les incitant à louer leur logement à des ménages modestes, qu'aux ménages modestes souhaitant accéder à la propriété.

Pour les collectivités locales, le fait que le logement privé soit porteur d'enjeux sociaux représente une opportunité. En effet, plusieurs mécanismes appliqués au privé « transforment » le bien en logement social, ce qui permet aux communes concernées de se rapprocher de leur quota de logements sociaux, en complément de la production locative des organismes Hlm.

La présente fiche s'intéresse aux mécanismes permettant de créer du logement privé abordable dans deux dimensions :

- **le parc locatif privé**, que ce soit avec ou sans travaux, grâce au conventionnement Anah et à l'intermédiation locative ;
- **l'accession à la propriété**, avec les prêts encadrés, et notamment le dispositif d'accession sociale à la propriété.

Liens autres fiches

Fiche 5E - La lutte contre l'habitat indigne

* Les informations contenues dans cette fiche sont susceptibles d'évoluer largement dans le cadre des modifications législatives souhaitées par le Gouvernement (loi ELAN).



“ A retenir



- Favorise la mixité sociale dans le parc privé
- Permet au propriétaire de bénéficier d'une déduction fiscale sur les revenus issus de la location
- Encourage la remise sur le marché de logements vacants et la rénovation du parc ancien



- Le niveau de ressources des locataires, la localisation géographique du logement et la composition du ménage sont strictement encadrés par la loi.

➔ Les aides à la location dans le parc privé : le dispositif « louer abordable »

Depuis le 1^{er} janvier 2017, un nouveau dispositif national a été mis en place pour inciter les propriétaires à louer leur logement à un niveau de loyer abordable à des ménages modestes : le dispositif « louer abordable ».

Deux outils permettent sa mise en oeuvre : **le conventionnement Anah et l'intermédiation locative.**

Le conventionnement Anah

Il s'agit d'une convention passée entre le propriétaire d'un bien immobilier et l'Agence nationale de l'habitat (Anah). Le propriétaire du bien s'engage pour une durée fixée à louer son logement en respectant des **plafonds de loyer et de ressources pour les locataires**. En contrepartie, il bénéficie **d'une déduction fiscale des revenus issus de la location**. Lorsque la convention prévoit des travaux d'amélioration du logement, le propriétaire peut en plus obtenir une subvention de l'Anah.

Deux types de conventions peuvent être signées avec l'Anah :

- convention avec travaux conclue pour une durée de 9 ans,
- convention sans travaux conclue pour une durée de 6 ans.

Ces conventions peuvent être conclues selon **3 niveaux de loyers différents** :

- loyer intermédiaire,
- loyer social,
- loyer très social.

Champ d'application

Le logement doit être loué à une **personne physique**. Sont exclus du champ de la convention :

- les ascendants, descendants, conjoints, concubins ou partenaires liés par un pacs du bailleur ainsi que leurs ascendants ou descendants,
- les membres du foyer fiscal du bailleur et leurs ascendants ou descendants,
- les associés de la société signataire de la convention ainsi que leurs conjoints, concubins ou partenaires liés par un pacs ainsi que leurs ascendants ou descendants,
- les conventions à titre d'accession d'un contrat de travail ou en raison de l'exercice d'une fonction.
- La location du logement peut également être consentie à une personne morale, propriétaire ou titulaire d'un droit réel immobilier ou détenant des parts pour être sous-loué ou pour héberger des personnes physiques

Le logement doit être occupé à usage d'**habitation principale** au moins 8 mois par an tout au long de la durée de la convention. De plus, il doit être loué **non meublé**, sauf dans le cas d'une sous-location.

Le logement doit être **conforme à l'usage d'habitation** et répondre aux **obligations de décence** : il ne doit pas laisser apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé de ses occupants (voir fiche 5E).



Pour aller plus loin

Des modèles de conventions sont disponibles sur le site internet de l'Anah : www.anah.fr

Les juristes de l'ADIL68 délivrent un conseil neutre, objectif et gratuit :

ADIL 68

16a, avenue de la Liberté
68000 COLMAR
03 89 21 75 35

28 rue des Franciscains
68100 MULHOUSE
03 89 46 79 50

contact@adil68.fr
www.adil68.org

Modalités de mise en oeuvre

Le **loyer maximum applicable** à la convention est **fixé localement par l'Anah** en fonction du type de convention, de la localisation du logement, du niveau de loyer du marché et de la catégorie du logement. Le montant du loyer ne peut être qu'inférieur à un montant maximum fixé par instruction ou circulaire nationale.

De plus, en fonction du niveau de loyer, de la localisation géographique et de la composition du foyer fiscal, **le niveau de ressource du locataire ne doit pas excéder certains plafonds.**

Principales étapes à respecter dans le cadre du conventionnement :

	CONVENTIONNEMENT AVEC TRAVAUX	CONVENTIONNEMENT SANS TRAVAUX
Etape 1 : dépôt de la demande	Le bailleur dépose son dossier de demande de subvention indiquant un engagement de niveau de loyer. Le bailleur joint au dossier la convention signée en 2 exemplaires.	Le bailleur dépose son dossier avec la convention signée en 2 exemplaires.
Etape 2 : instruction et accord	Si l'Anah agréé le dossier, le bailleur reçoit la convention signée pour accord. Le bailleur conclut alors le bail. Le bailleur joint à sa demande de paiement la convention signée en 2 exemplaires ainsi que le bail et l'avis d'imposition du locataire.	Si le bail n'est pas encore conclu, l'Anah renvoie la convention signée pour accord. Si le bail est conclu depuis moins de 2 mois, voir étape 3. Dans ce cas, l'accord et la validation de la convention sont simultanés.
Etape 3 : validation de la convention	Si toutes les conditions sont remplies, l'Anah renvoie la convention validée, accompagnée du document « engagements du bailleur ».	Envoi du bail et de l'avis d'imposition du locataire à l'Anah. Si toutes les conditions sont remplies, l'Anah renvoie la convention validée, accompagnée du document « engagements du bailleur ».
Etape 4 : information du locataire	Le bailleur informe le locataire de la possibilité de bénéficier de l'APL et remplit la partie imprimée qui le concerne.	
Etape 5 : information de l'administration fiscale	Le bailleur adresse le document « engagements du bailleur » à l'administration fiscale pour bénéficier de l'avantage fiscal.	

Source : Anah

Avantage fiscal

Le propriétaire bénéficie d'un avantage fiscal plus ou moins important en fonction de la localisation géographique du logement et du type de convention signée avec l'Anah (niveau de loyer intermédiaire, social ou très social).

Montant des déductions sur les loyers :

Niveau de loyer par zone	Zone A/Abis/B1	Zone B2	Zone C
Intermédiaire	30%	15%	-
Social/très social	70%	50%	-



“ A retenir



- Sécurise et simplifie la relation entre le bailleur et le propriétaire
- Incite les bailleurs à louer leur logement à des ménages qui peuvent présenter des difficultés
- Permet au propriétaire de bénéficier d'une déduction fiscale de 85% sur les revenus issus de la location, peu importe la localisation géographique du logement
- Peut être une solution pour pallier le manque de logements sociaux dans certaines communes



- Le niveau de ressource des locataires et la composition du ménage sont strictement encadrés par la loi.

L'intermédiation locative

L'intermédiation locative est un **dispositif d'accompagnement**. Elle permet au propriétaire d'un logement de confier son bien à un tiers, une agence immobilière à vocation sociale ou un organisme agréé, en vue d'une location ou sous-location à un ménage en précarité. **Quelle que soit la zone dans laquelle se trouve le logement, la déduction fiscale s'élève à 85%.**

Elle peut prendre deux formes :

- **le mandat de gestion,**
- **la location/sous-location.**

Le mandat de gestion

Le propriétaire fait appel à une Agence Immobilière à Vocation Sociale (AIS ou AIVS) pour être mis en relation avec un locataire et pour la réalisation d'un bail. L'AIVS perçoit les loyers et charges pour le compte du propriétaire. L'occupant est locataire et dispose d'un bail conclu directement avec le propriétaire pour une durée minimale de 3 ans.

Le paiement du loyer n'étant pas garanti par l'AIVS, cette dernière peut proposer au propriétaire une garantie de loyer

La location/sous-location

Le propriétaire loue son logement à une association agréée par la préfecture pour une durée de 3 ans renouvelable. L'association met le logement à disposition d'un ménage. Elle est locataire et assure le paiement des loyers et charges, l'entretien courant et la remise en état du logement. Le propriétaire bénéficie d'une garantie de paiement des loyers par l'organisme pendant la durée du bail, même en cas de vacance.

“ Exemple local d'application

ALEOS développe une offre d'intermédiation locative. Le témoignage de Loïc Richard, son directeur.

« A travers son agence Iméos, notre association s'inscrit dans le dispositif « louer abordable ».

Nous gérons par exemple un appartement en copropriété à Kingersheim. Le propriétaire compense la modération de son loyer (-18%) et les honoraires d'intermédiation locative par des abattements fiscaux très avantageux sur ses revenus locatifs. Il n'a ainsi plus à se soucier de la gestion de son bien tout en favorisant l'accès au logement de locataires aux revenus modestes ».

L'intermédiation locative dans les communes SRU

Si l'intermédiation locative est un dispositif avantageux pour les propriétaires désireux de laisser leur bien en gestion, elle l'est également pour les communes devant produire des logements sociaux.

En effet, les communes qui n'atteignent pas les objectifs de logements sociaux fixés par la loi SRU font l'objet d'un prélèvement annuel sur leurs ressources fiscales. La loi ALUR permet de diminuer le montant du prélèvement en déduisant les dépenses engagées pour le dispositif d'intermédiation locative du parc privé lorsque les logements sont loués à des organismes bénéficiant de l'agrément pour la sous-location à des personnes défavorisées.

De plus, la loi Egalité et Citoyenneté ouvre cette déduction aux logements conventionnés dont la gestion a été confiée par un propriétaire à un organisme agréé pour la gestion locative. La convention avec l'organisme prévoit une contribution obligatoire de la commune qui est déduite du prélèvement sur ses ressources fiscales (art.L 302-9-1 du CCH).

La loi Egalité et Citoyenneté prévoit également que les logements du parc privé faisant l'objet d'un dispositif d'intermédiation locative sont pris en considération dans le décompte des logements sociaux au titre de l'article 55 de la loi SRU.



Références juridiques*

Le prêt conventionné

Articles R331-63 à R331-70 du CCH

Articles L313-40 à L313-45 du Code de la consommation

Le prêt pour l'accèsion sociale

Article R31-10-11 du CCH

Le prêt social location-accession

Articles R331-76-1 à R331-76-5-1 du CCH

Le prêt à taux zéro (PTZ)

Articles R31-10-2 à R31-10-12 du CCH

*** Les informations contenues dans cette fiche présentées dans ce thème sont susceptibles d'évoluer largement dans le cadre des modifications législatives souhaitées par le Gouvernement (loi ELAN).**

Les aides à l'accèsion dans le parc privé

Un panel de dispositifs a été mis en place pour que tous les ménages puissent accéder à la propriété, notamment les ménages aux ressources modestes.

Le prêt à taux zéro (PTZ)

Le prêt à taux zéro est un prêt aidé par l'Etat, remboursable sans intérêt et destiné à l'achat de la résidence principale. Il ne peut pas financer la totalité de l'opération. Il est plafonné à 40% du montant de l'opération. Il peut donc financer en partie : la construction et l'achat de tout logement neuf, l'achat d'un logement ancien nécessitant des travaux importants l'assimilant fiscalement à un local neuf, la transformation d'un local l'assimilant fiscalement à un local neuf, ou un logement ancien dont les travaux représentent au moins 25% du coût total de l'opération.

Le demandeur **ne doit pas avoir été propriétaire de sa résidence principale au cours des deux dernières années précédant la demande de prêt.** Par exception, cette condition n'est pas requise dans les cas suivants :

- lorsque l'un des occupants du logement est titulaire d'une carte d'invalidité et dans l'incapacité de travailler ;
- lorsque l'un des occupants du logement perçoit l'allocation aux adultes handicapés (AAH) ou l'allocation d'éducation de l'enfant handicapé (AEEH) ;
- lorsque le logement est définitivement inhabitable en raison d'une catastrophe.

Les ressources du ménage ne doivent pas dépasser un certain montant calculé en fonction du nombre de personnes le composant et de la zone géographique du logement.

La durée de remboursement du prêt varie de 20 à 25 ans en deux périodes successives : la période différée durant laquelle l'emprunteur ne paye pas le prêt et la période de remboursement du prêt.

Le prêt conventionné

Le prêt conventionné est accordé par une banque ou un établissement financier ayant passé une convention avec l'Etat. Il est remboursable avec taux d'intérêt et peut donner droit à l'aide personnalisée au logement (APL).

Il peut aller jusqu'à financer la totalité de l'opération immobilière (hors frais de notaire) : l'achat de la résidence principale dans le neuf ou l'ancien, la réalisation de travaux d'amélioration ou d'agrandissement du logement, la réalisation de travaux pour adapter le logement aux besoins d'une personne en situation de handicap ou encore la réalisation de travaux pour effectuer des économies d'énergies. **Aucune condition de ressource** n'est requise et sa durée peut aller de 35 à 55 ans.

Le prêt pour l'accèsion sociale est un prêt conventionné. Il se distingue du prêt conventionné classique par le fait qu'il est exclusivement destiné au financement de la résidence principale et qu'il est soumis à des conditions de ressources. Le PAS **peut financer la totalité de l'opération immobilière** (hors frais de notaire). Il peut s'agir de : l'achat ou la construction d'un logement neuf, y compris le terrain, l'achat d'un logement ancien, ou travaux d'amélioration du logement ou d'économie d'énergie d'un montant minimum de 4 000€.

Les ressources du demandeur ne doivent pas excéder un certain plafond qui dépend du nombre de personnes composant le ménage et de la localisation géographique du logement. Le PAS peut être remboursé sur une durée allant de 5 à 15 ans et peut être allongé jusqu'à 35 ans.

A retenir



- Sécurise l'investissement de l'accédant à la propriété, notamment les plus modestes



- Le PSLA nécessite un opérateur agréé.



Pour aller plus loin

www.service-public.fr

www.anil.org

Les taux d'emprunt sont variables, notamment selon la durée du prêt mais des plafonds maximum existent.

Le prêt social location-accession (PSLA)

Le prêt social location-accession est un prêt conventionné consenti à un opérateur (organisme HLM, SEM, promoteur privé, etc.) pour financer la construction ou l'acquisition de logements neufs qui feront l'objet d'un contrat de location accession. L'opérateur doit signer une convention avec l'Etat et obtenir une décision d'agrément de l'Etat.

Une location-accession se déroule en deux phases :

une phase locative : le ménage verse une redevance composée d'une part locative pour la location du logement et d'une part acquisitive permettant au ménage de constituer un apport qui sera déduit du prix d'achat du logement. Les mensualités de remboursement (part locative et part acquisitive hors TVA) sont plafonnées ;

une phase d'accession : elle débute lorsque l'option d'achat sur le logement est levée par le ménage ;

Les ménages peuvent bénéficier de ce dispositif lorsque leurs **ressources n'excèdent pas certains plafonds** qui dépendent de la localisation géographique du bien et du nombre de personnes composant le ménage.

En cas de levée d'option le ménage emprunteur bénéficie de deux garanties du vendeur : la **garantie de relogement** et la **garantie de rachat**. La garantie de rachat peut être mise en oeuvre par le ménage dans un délai d'un an à compter de la survenance de l'un de ces événements au cours des 15 ans à compter de la levée d'option : décès de l'emprunteur ou du co-emprunteur, décès d'un descendant direct du ménage, mobilité professionnelle imposant un trajet supérieur à 70 km entre le lieu de travail et le logement, chômage depuis plus d'un an, invalidité reconnue, divorce ou dissolution d'un pacs.

Les aides locales que peuvent mettre en oeuvre les collectivités

Sur la base du volontariat, les collectivités locales peuvent mettre en place une politique de soutien à l'accession à la propriété (prêts à taux zéro, subventions, prêts bonifiés, labellisation d'opérations, etc.)

Guide pratique

PLH

avril
2018

DE MISE EN OEUVRE DU PLH -
Thème 4 : la production de logements

Fiche 4B Le programme mixte

Pour être attractif, un programme mixte doit bien s'intégrer dans son environnement. L'implication de la collectivité locale peut aussi garantir son succès.

Liens autres fiches

Fiche 3C - La conception du projet

Fiche 3D - La mise en oeuvre du projet

Fiche 4E - Le bail à construction

Fiche 4F - La VEFA

Fiche 4G - Le logement pour les personnes âgées



A Hombourg, un terrain en friche accueille maintenant un immeuble dont le rez-de-chaussée est occupé par un commerce. Les murs de ce dernier appartiennent à la commune.

Sortir des standards pour favoriser la mixité

Logements privés et sociaux, bureaux, commerces, locaux d'activités, crèches, écoles, ateliers, restaurants, parkings privés et publics, jardins communs ou parcs... Un programme mixte, c'est avant tout un projet immobilier multifonctionnel.

Allant des cohabitations fonctionnelles à des projets prestigieux, les programmes mixtes permettent d'offrir un cadre de vie agréable aux habitants et aux autres usagers. En fonction du projet, ils peuvent devenir de véritables pôles d'attractivité.

Le succès d'un programme mixte dépend toutefois de son intégration et de son ouverture dans et vers l'environnement.

La présente fiche est une synthèse des outils déjà présentés dans d'autres thèmes. Il s'agit de montrer ici que, utilisés seuls ou combinés, ces derniers concourent à la mise en oeuvre et à la réussite d'un programme mixte.

Les informations contenues dans cette fiche sont susceptibles d'évoluer largement dans le cadre des modifications législatives souhaitées par le Gouvernement (loi ELAN).



“ A retenir



- Peut favoriser la mixité sociale et fonctionnelle.
- Peut apporter un effet de levier à un quartier.



- Un cadre juridique complexe : cumul des réglementations relatives à chaque type d'usage.
- Un risque de fermeture sur eux-mêmes des ensembles créés.

➔ Contexte et champ d'application

Des avantages d'une mixité fonctionnelle

Les **avantages** d'un programme mixte sont nombreux. Il offre un cadre de vie attractif à ses habitants. Dense, il permet aussi de lutter contre la consommation foncière et offre à ses usagers une **mixité fonctionnelle**, qui peut réduire les temps de **trajets quotidiens**. De surcroît, la proximité d'**écoles** et de **crèches** augmente à la fois l'attractivité des logements et celle des locaux d'activité.

En **centre-ville**, les immeubles à usage mixte comportant des parkings permettent de **favoriser l'accessibilité du centre-ville** pour les habitants de l'agglomération venant en voiture. En **périphérie**, la **présence de commerces** et d'équipements permet d'offrir de nombreuses aménités urbaines aux habitants.

Un immeuble **mixte en termes de types d'habitat** (intégration de logements sociaux et privés, ...) contribue à favoriser la mixité sociale. Il peut également permettre l'intégration de logements spécifiques, destinés par exemple aux personnes âgées ou handicapées (voir fiche 4G).

Des risques

Il s'agit **d'éviter la création de secteurs fermés sur eux-mêmes**. En effet, le succès de ces opérations, en termes d'urbanisme, dépend de la **capacité à développer une cohérence d'ensemble**.

S'y ajoute un certain nombre de risques liés à la cohabitation, comme par exemple les **nuisances sonores** (causés par l'artisanat, les restaurants et bars au service en terrasse, les écoles...). De plus, la **complexité légale et architecturale** des programmes mixtes tend à accroître la **durée** de réalisation de l'opération ainsi que le **coût** des entités construites.

➔ Modalités d'application et de mise en œuvre

Si un programme mixte doit comporter des logements sociaux, héberger des services publics ou d'autres équipements qui représentent un intérêt public (écoles, surfaces commerciales locatifs,...), la **VEFA** (voir fiche 4G), la réalisation avec un **permis de construire valant division** (voir fiche 3D) ou le **bail à construction** (voir fiche 4E) peuvent constituer des dispositifs adaptés.

Pour s'inscrire dans une cohérence d'ensemble, chaque projet mixte doit tenir compte de spécificités liées à sa localité. Dans beaucoup de cas et pour construire un pôle d'attraction tout en favorisant la mixité sociale, il s'agit de trouver un **équilibre entre un prix qui rend les logements accessibles** et une **qualité qui permet d'attirer des entreprises**.

Sur le plan architectural, il convient de faire appel à des **entreprises spécialisées** ou d'engager la **collaboration** de plusieurs architectes spécialisés (voir fiche 3C). De fait, les projets mixtes doivent répondre à la fois aux besoins des différents usagers et aux règlements imposés par les lois relatives à chaque type d'usage.

Guide pratique

PLH

avril
2018

DE MISE EN OEUVRE DU PLH -
Thème 4 : la production de logements

Fiche 4C Le logement social

Initialement conçu pour assurer l'accès au logement des ménages les plus défavorisés, le logement social permet de loger des ménages aux revenus modestes ou moyens.

Références juridiques*

Articles L301-1 à L301-6 du Code de la construction et de l'habitation

Loi SRU n°2000-1208 du 13 décembre 2000

Loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté

Liens autres fiches

Fiche 4A - Le logement privé abordable

Fiche 4G - Le logement pour les personnes âgées

Fiche 5C - La remise sur le marché de logements vacants

Fiche 5E - Le bail à réhabilitation



La « Cour Zurbach » à Reiningue. Le logement social permet de réhabiliter l'existant en créant du logement destiné aux revenus modestes.

Le logement social, une opportunité pour diversifier l'offre de logements

Les logements sociaux sont des logements dont la construction, l'achat ou les travaux d'amélioration ont été soutenus par des aides de l'Etat et/ou des collectivités territoriales dans le but de loger les personnes ayant des revenus modestes.

Le plus souvent, les logements sociaux appartiennent à des organismes HLM ou sont gérés par eux. Ils sont ensuite attribués aux ménages dont les ressources ne dépassent pas certains plafonds.

Les dispositifs liés au logement social sont également **des instruments favorisant la mixité sociale**. En effet, suivant la nature des aides allouées au bailleur social, les plafonds de loyers et les plafonds de ressources à respecter pour les locataires peuvent varier. Ces mécanismes seront expliqués dans la première partie de la fiche.

La Loi Egalité et Citoyenneté a remis en avant le **rôle majeur joué par les bailleurs sociaux dans le peuplement des territoires**. Plusieurs dispositions de la loi s'appliquent sur m2A, en complément des obligations liées à l'article 55 de la loi SRU. Ces dispositions feront l'objet de la deuxième partie de la fiche.

*** Les informations contenues dans cette fiche sont susceptibles d'évoluer largement dans le cadre des modifications législatives souhaitées par le Gouvernement (loi ELAN).**



A retenir



- Eventail de sources de financement pour produire des logements destinés aux ménages modestes
- Avantages fiscaux



- Pour favoriser la mixité sociale, la production de logements sociaux doit s'inscrire dans une démarche plus globale

Modalités d'application et de mise en oeuvre

Quel financement pour quel type de logement social ?

Trois grands types de prêt permettent de produire du logement social :

- **le Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI)** réservé aux personnes en situation de grande précarité qui cumulent des difficultés sociales et économiques.
- **le Prêt Locatif à Usage Social (PLUS)** correspond aux HLM traditionnels. Plus de 80 % des logements sociaux sont régis par ce plafond de loyer et de ressources.

	PLAI : loyer maximal applicable	PLUS : loyer maximal applicable	Communes concernées
Zone 2	4,92€/m ²	5,54€/m ²	Baldersheim, Brunstatt-Deidenheim, Habsheim, Illzach, Kingersheim, Lutterbach, Morschwiller-le-Bas, Mulhouse, Pfastatt, Pulversheim, Richwiller, Riesdisheim, Rixheim, Ruelisheim, Sausheim, Staffelfelden, Wittelsheim, Wittenheim.
Zone 3	4,56€/m ²	5,14€/m ²	Bantzenheim, Battenheim, Berrwiller, Bollwiller, Bruebach, Chalampé, Dietwiller, Eschentzwiller, Feldkirch, Flaxlanden, Galfingue, Heimsbrunn, Hombourg, Niffer, Ottmarsheim, Petit-Landau, Reiningue, Steinbrunn-le-Bas, Ungersheim, Zillisheim, Zimmersheim.

Plafonds de ressources 2017 à respecter pour devenir locataire d'un logement social

	PLAI	PLUS	PLS
une personne	11 067 €	20 123 €	26 160 €
2 personnes sauf jeune ménage	16 125 €	26 872 €	34 934 €
3 personnes ou une personne + une personne à charge ou couple de jeune ménage	19 390 €	32 316 €	42 011 €
4 personnes ou une personne + 2 personnes à charge	21 575 €	39 013 €	50 717 €
5 personnes ou une personne + 3 personnes à charge	25 243 €	45 895 €	59 664 €
6 personnes ou une personne + 4 personnes à charge	28 448 €	42 723 €	67 240 €
Par personne supplémentaire	3 173 €	5 769 €	7 500 €

- **le Prêt Locatif Social (PLS)** finance des logements situés en priorité dans les zones dont le marché immobilier est le plus tendu.

	PLS : loyer maximal applicable	Communes concernées
Zone BI	8,67€/m ²	Mulhouse
Zone B2	8,32€/m ²	Baldersheim, Berrwiller, Bollwiller, Brunstatt-Didenheim, Feldkirch, Habsheim, Illzach, Kingersheim, Lutterbach, Morschwiller-le-Bas, Pfastatt, Pulversheim, Reiningue, Richwiller, Riedisheim, Rixheim, Ruelisheim, Sausheim, Staffelfelden, Ungersheim, Wittelsheim, Wittenheim, Zillisheim.
Zone C	7,72€/m ²	Bantzenheim, Battenheim, Bruebach, Chalampé, Dietwiller, Eschentzwiller, Flaxlanden, Galfingue, Heimsbrunn, Hombourg, Niffer, Ottmarsheim, Petit-Landau, Steinbrunn-le-Bas, Zimmersheim.

Les autres types de financement du logement social

D'autres dispositifs assimilables à du logement social peuvent être mobilisés pour certaines opérations ponctuelles :

- Le **Prêt Social Location-Accession** pour des opérations d'accession sociale à la propriété (cf. fiche 4A le logement privé abordable) ;
- La plupart des **hébergements pour personnes âgées** (cf. fiche 4H le logement pour les personnes âgées).

Quels avantages fiscaux ?

- Les opérations de construction de logements sociaux, les travaux d'amélioration, de transformation ou d'aménagement de logements locatifs sociaux bénéficient d'un **taux de TVA réduit**.
- Pendant 15 ans (voire 25 ans), les opérations de construction des logements sociaux sont **exonérées de la taxe foncière sur les propriétés bâties** (TFPB).
- Depuis 2013, le **prix de cession des terrains nus ou bâtis du domaine privé de l'État ou de certains établissements publics peut être inférieur à leur valeur vénale** dès lors qu'ils ont vocation à accueillir des opérations de construction de logements, notamment sociaux. La liste de ces terrains doit être établie par le préfet, et la décote se fait en fonction du type du logement.
- Les **organismes HLM** et les offices publics d'aménagement et de construction de logements sociaux sont **exonérés de l'impôt sur les sociétés**.



Exemple local d'application

Mulhouse

Depuis 2002, le quartier Wolf-Wagner a changé de visage. Ce quartier, au taux élevé de logements sociaux (45%), a connu une véritable redynamisation : installation d'équipements (accueil petite enfance et périscolaire, terrain de sport...), création d'un nouveau éco-quartier labellisé en 2013, réhabilitation de nombreux logements anciens et installation de nouveaux établissements (commissariat, siège social de m2A Habitat).

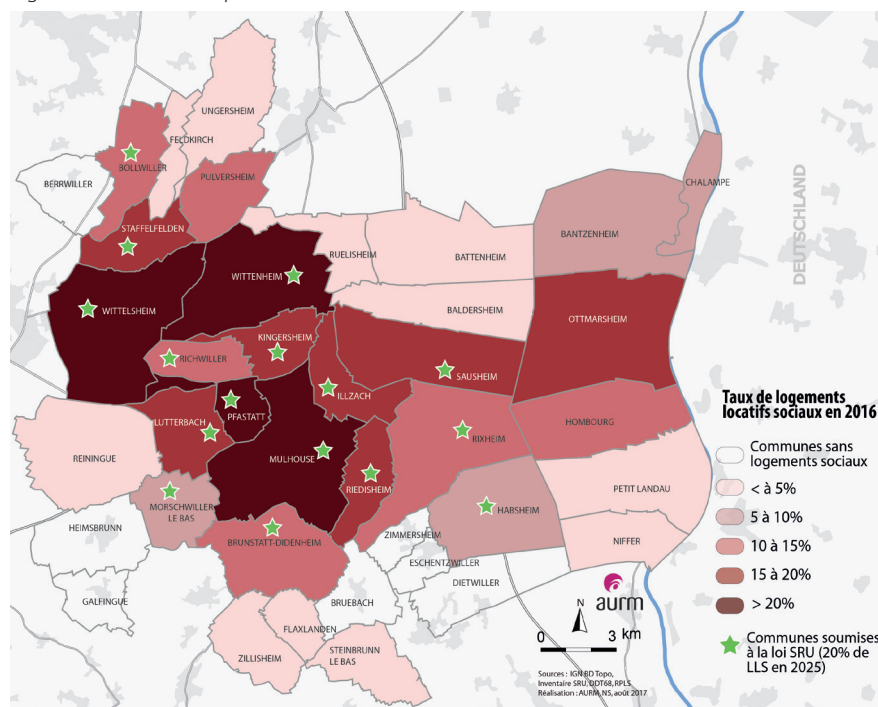


Wolf-Wagner, 2013

Quelle application de la loi SRU dans l'agglomération ?

L'application de l'article 55 de la loi Solidarité et renouvellement urbain (SRU) de 2000 rend obligatoire pour les communes (de plus de 3 500 habitants dans une agglomération de plus de 50 000 habitants) de **disposer d'au moins 20% de logements sociaux** parmi leurs résidences principales. A l'échelle de m2A, ce taux est aujourd'hui de 21%. Toutefois, la répartition des logements sociaux est très inégale. En 2016, **16 communes de l'agglomération sont soumises à l'article 55 de la loi SRU**. Parmi elles, seules 4 sont au-dessus du taux de 20% (voir art. L.302-5 du CCH) : Mulhouse, Pfastatt, Wittelsheim et Wittenheim. Pour les communes n'ayant pas atteint le seuil, l'Etat fixe tous les 3 ans des objectifs de rattrapage exprimés en nombre de logements sociaux à construire ou à programmer.

16 communes de m2A sont soumises à la loi SRU. 4 d'entre elles ont un taux de logements sociaux supérieur à 20%.



Le PLH avait également fixé des **objectifs souhaitables annuels** (218 logements sociaux en communes SRU hors Mulhouse, 131 à Mulhouse, et 26 dans les communes non soumises à la loi SRU) qui ont dans l'ensemble été atteints (231 logements sociaux en communes SRU hors Mulhouse, 73 à Mulhouse, 99 dans les communes non-SRU).

Afin d'optimiser les moyens délégués, m2A a privilégié la production de logements locatifs sociaux dans les communes soumises à la loi SRU hors Mulhouse. La collectivité ne sollicite plus les communes non soumises à la loi SRU, même si les agréments restent possibles sur présentation d'un projet.

Le document d'urbanisme communal, un outil intéressant

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) peut aussi imposer des opérations mixtes aux promoteurs, qui doivent alors prévoir dans leurs opérations un certain pourcentage de logements sociaux (voir thème 2, l'urbanisme réglementaire).



➔ La loi Egalité et Citoyenneté, nouveau cap pour le logement social ?

La loi Egalité et Citoyenneté, promulguée le 27 janvier 2017, contient dans son titre II (« *mixité sociale et égalité des chances dans l'habitat* ») un ensemble de mesures structurantes pour le logement social.

Une partie d'entre elles **modifient l'application de la loi SRU** :

- Les conditions d'application de l'article 55 de la loi SRU sont assouplies dans les communes pour lesquelles le marché du logement ne justifie pas le développement d'une offre locative sociale.
- Au moins 30% des logements produits par les communes soumises à un objectif SRU doivent être financés en PLAI.
- Un EPCI doté d'un PLH et ayant pris la délégation des aides à la pierre (c'est le cas de m2A) peut fixer un objectif de rattrapage aux communes « SRU » à la condition que celui-ci ne soit pas inférieur au tiers de l'objectif de rattrapage légal fixé par l'Etat à la commune.
- Le calcul du taux intègre davantage de logements sociaux, notamment les terrains d'installation longue durée des gens du voyage ou les logements du parc privé faisant l'objet d'un dispositif d'intermédiation locative (cf. fiche 4A).
- Les communes n'atteignant pas leurs objectifs de rattrapage verront leurs pénalités augmenter. Pour les communes les plus rétives, la loi renforce les pouvoirs du Préfet en matière de droit du sol (préemption, permis de construire), au détriment du Maire.

Au-delà de ces modifications, la loi Egalité et Citoyenneté fixe de nouveaux critères d'attribution aux bailleurs sociaux. Il s'agit de faire en sorte que le logement Hlm soit véritablement un **levier de la mixité sociale dans les territoires**. Ainsi, dans les EPCI ayant la compétence Habitat et comptant des Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville (QPV)¹ :

- 25% des attributions hors des QPV doivent bénéficier à des ménages appartenant aux 25% des ménages les plus pauvres et aux personnes relogées dans le cadre d'une opération de rénovation urbaine.
- une Conférence Intercommunale du Logement (CIL) doit être mise en place pour définir les orientations relatives aux attributions de logements sociaux pour les publics et les territoires prioritaires. Ces orientations devront ensuite être déclinées dans une Convention Intercommunale d'Attribution (CIA). Il s'agit surtout de répartir les attributions à réaliser entre les bailleurs sociaux présents sur le territoire de l'EPCI en fixant un engagement annuel quantifié et territorialisé.

L'ensemble de ces orientations repose sur un diagnostic fin du peuplement du parc social. La collectivité, ayant la compétence Habitat, dispose ainsi de plusieurs documents stratégiques à mobiliser et à mettre en lien avec son Programme Local de l'Habitat.

¹ C'est le cas de m2A

Guide pratique

PLH

avril
2018

DE MISE EN OEUVRE DU PLH -
Thème 4 : la production de logements

Fiche 4D Le logement pour les gens du voyage sédentarisés

Produire un habitat adapté aux besoins spécifiques des gens du voyage sédentarisés ou en voie de sédentarisation est un enjeu complexe. Plusieurs solutions existent.



L'aire des gens du voyage de Wittenheim compte 28 places.

Références juridiques*

Loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, dite loi Besson

Articles L444-1 et R. 443-7-1 du code de l'urbanisme

Circulaire sur les terrains familiaux pour les gens du voyage du 17 décembre 2003

Loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté

Liens autres fiches

Fiche 5D - La lutte contre l'habitat indigne

Créer des logements adaptés pour les gens du voyage sédentarisés

Depuis la loi Besson du 5 juillet 2000, les communes de plus de 5 000 habitants sont dans l'obligation d'aménager des aires d'accueil pour les gens de voyage. Or on constate depuis quelques années une **augmentation de la sédentarisation des gens du voyage**. Le mode de vie de ces familles sédentaires d'agglomération (*circulant entre plusieurs aires d'une même agglomération*), semi-sédentaires (*sédentaires pendant plusieurs mois dans l'année*) ou sédentaires incite à une réflexion sur une forme d'habitat plus adaptée, permettant par ailleurs de libérer des places destinées aux itinérants sur les aires d'accueil.

Dans ce cadre, un habitat adapté doit **répondre aux besoins spécifiques de chaque groupe familial**. Ces besoins consistent souvent dans l'équilibre entre la possibilité de bénéficier des avantages liés à la sédentarisation et la volonté de garder une partie de leur mode de vie, soit notamment la vie en famille élargie, la possibilité de garder la caravane et la vie à l'extérieur.

L'enjeu consiste dans la recherche de types d'habitat et la production des logements adaptés aux besoins des familles sédentarisées ou en voie de sédentarisation.

*** Les informations contenues dans cette fiche sont susceptibles d'évoluer largement dans le cadre des modifications législatives souhaitées par le Gouvernement (loi ELAN).**



Contexte et champ d'application

Des capacités d'accueil de gens de voyage itinérants suffisants en m2A

Depuis la loi Besson du 5 juillet 2000, les communes de plus de 5000 habitants participent à l'**accueil** « des personnes dites gens du voyage et dont l'habitat traditionnel est constitué de résidences mobiles ».

Une circulaire du 17 décembre 2003 **considère que le stationnement des caravanes doit être intégré dans le droit commun**, ce qui les soumet aux principes de **mixité sociale** et d'un **habitat non discriminatoire** imposés par le Code de l'urbanisme (articles L.110 et L.121-1). De surcroît, les plans locaux d'urbanisme (PLU) doivent répondre aux besoins de l'ensemble des populations présentes et futures. La circulaire statue alors qu'un PLU qui interdirait le stationnement des caravanes sur l'ensemble du territoire serait illégal : une jurisprudence du Conseil d'Etat autorise le stationnement dans la limite de 48 heures.

L'aménagement, l'entretien et la gestion des aires d'accueil des gens de voyage relève de la **compétence de Mulhouse Alsace Agglomération (m2A)**. A l'exception de celle de Wittelsheim, les aires sont gérées par la société **VAGO**. Le taux d'occupation à l'année est de 70% en moyenne, pour 167 places (en conformité avec les exigences du schéma départemental des aires des gens du voyage).

L'enjeu de l'accompagnement des gens du voyage semi-sédentaires et sédentaires

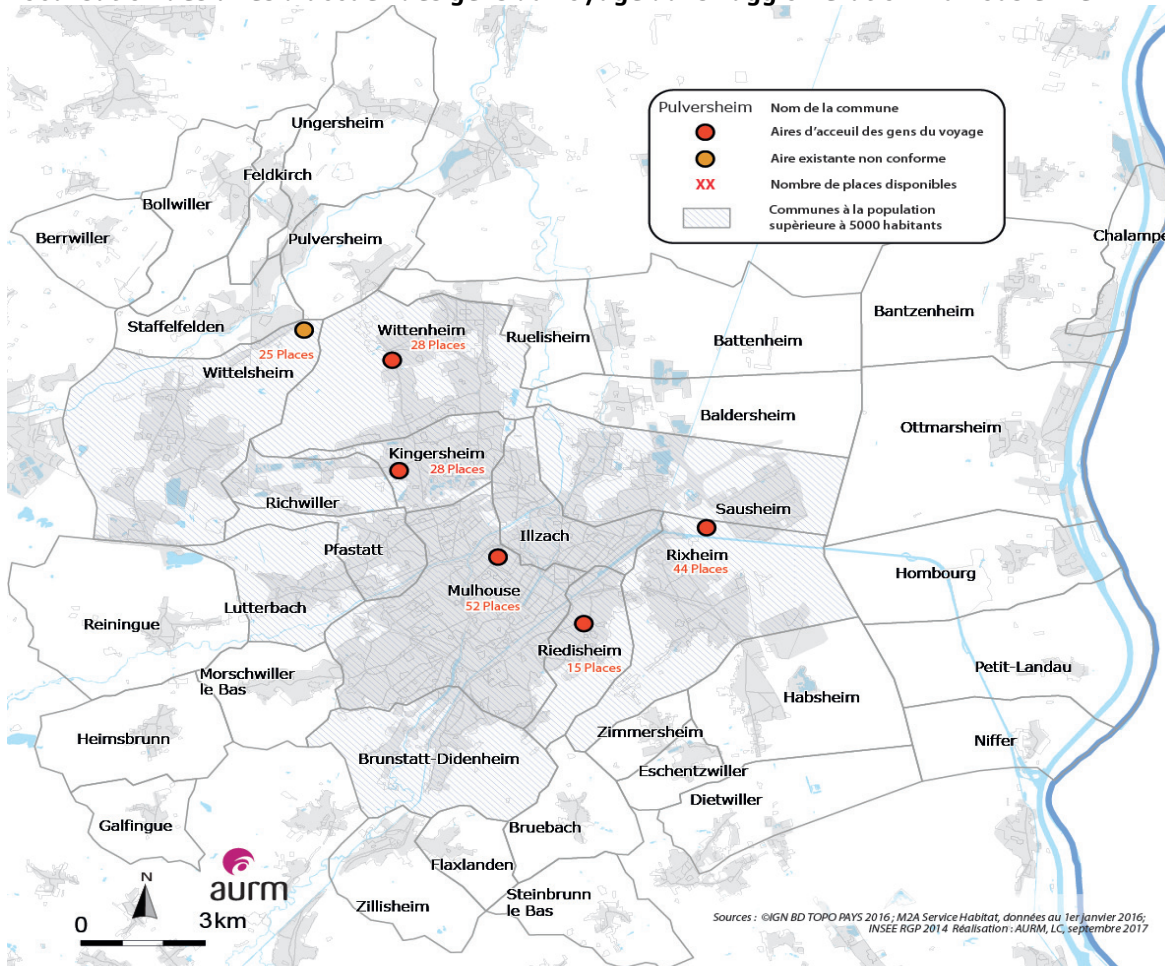
Certaines évolution poussent les gens de voyage à **abandonner le voyage** de manière momentanée ou définitive : la volonté de scolariser les enfants, la recherche d'activités rémunératrices, une faible situation économique face à un coût de voyage croissant...

L'agglomération mulhousienne est concernée par la circulation d'une **quinzaine de familles sédentaires d'agglomération**, circulant entre plusieurs aires de l'agglomération mulhousienne en raison des travaux et de la réglementation des aires qui prévoit des durées de stationnement limitées (fermeture annuelle).

Les sites de sédentarisation, un enjeu pour la lutte contre l'habitat indigne

Par ailleurs, le département du Haut-Rhin (et m2A) est concerné par **l'installation d'une population importante en caravanes et baraques hors des aires d'accueil**, soit sur des terrains en propriété des gens du voyage soit en toute illégalité, souvent dans des conditions d'insalubrité : absence d'accès à l'eau et à l'électricité, habitats dégradés, installation sur des zones inconstructibles. 58 sites concernant 35 communes et 232 ménages ont été identifiés dans le Haut-Rhin, dont 26 sites sur 12 communes touchant 88 ménages au sein de m2A.

Localisation des aires d'accueil des gens du voyage dans l'agglomération mulhousienne





“ A retenir



- Le logement produit peut être spécifique ou plus ordinaire. Toutefois, la prise en compte des besoins de la famille est essentielle.
- Le logement pour les gens du voyage sédentarisés peut faire l'objet de financements spécifiques.



- Les modes de financement peuvent contenir des conditions : le financement étatique dans le cadre de la loi Besson interdit la construction en dur conçue pour de l'habitat.

➔ Modalités d'application et de mise en œuvre

Selon les besoins des familles, plusieurs solutions sont envisageables.

1. Les terrains familiaux en propriété de l'occupant

La circulaire du 17 décembre 2003 définit les terrains familiaux comme de l'habitat privé, locatif ou en pleine propriété, et dont l'aménagement revêt un caractère privé. Ces terrains sont destinés aux gens du voyage sédentarisés vivant encore en **caravane**.

Pour les terrains accueillant plus de six caravanes, le propriétaire doit obligatoirement déposer à la mairie une autorisation d'aménager. Pour les groupes plus petits, il peut être demandé une autorisation de stationner **ou** d'aménager. Seule **l'autorisation d'aménager est définitive, elle présente donc l'avantage de pouvoir bénéficier d'un statut stable**. Pour obtenir une telle autorisation, le terrain doit être situé en zone constructible.

La demande d'aménagement est présentée dans les formes prévues pour les autorisations d'aménager un terrain de camping (*voir Fiche 3D sur le permis d'aménager et la déclaration préalable, l'art. R. 443-7-1 et suivants CU*).

Les aménagements doivent assurer **l'accès aux équipements publics**, soit le raccordement à la voirie et le branchement sur les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement. Selon le projet établi par le demandeur, ils peuvent comporter des **constructions annexes aux caravanes**.

Un **permis de construire** est exigé dès lors que les travaux ont pour effet la création d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol supérieure à 20 m² (art. R.421-14).

2. Les terrains familiaux locatifs aménagés par une collectivité

Pour les familles n'ayant pas les moyens d'acheter un terrain, celui-ci peut être **aménagé par une collectivité territoriale afin de le louer à l'occupant**.

A cette fin, la collectivité peut aménager des **terrains lui appartenant**. Dans des cas exceptionnels, l'utilisation de **prérogatives de la puissance publique** (portant sur la préemption de terrains en propriété privée) peut être envisagée si l'aménagement de terrains familiaux **s'inscrit dans le cadre de l'intérêt général**. La préemption étant soumise au contrôle d'un juge, ses motifs et sa motivation doivent être précisés.

Ainsi, la commune peut exercer des droits de préemption dans les objectifs d'intérêt général définis à l'article L. 300-1 du CU, dont fait partie la lutte contre l'insalubrité.

Des terrains préemptés en vue d'un aménagement d'ensemble peuvent, sous contrôle d'utilité publique (bilan coûts-avantages effectué par le juge administratif), être affectés à des terrains familiaux.

Une circulaire du 21 mars 2003 permet de **financer des terrains familiaux locatifs par les collectivités locales** dans les mêmes conditions que les aires d'accueil. Pour bénéficier de cette subvention, les terrains familiaux aménagés doivent répondre à un certain nombre de critères :

- Un **projet social et familial préalable** à la réalisation de l'opération, reposant sur un diagnostic social de la famille qui peut être mené au titre d'une mission de maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (*MOUS*).
- Un **environnement** répondant aux mêmes critères que pour les aires d'accueil, de préférence à proximité ou au sein d'un quartier d'habitat pour **favoriser l'intégration**.
- Une **taille** variable selon l'importance du groupe, idéalement avec une capacité de 6 caravanes. Il est possible de regrouper plusieurs terrains familiaux, mais il est recommandé de limiter leur nombre à cinq terrains pour faciliter la gestion et respecter le besoin d'intimité des familles.
- Un **équipement** comportant au minimum un bloc sanitaire, intégrant au moins une douche, deux WC et un bac à laver, et qui peut intégrer les besoins exprimés dans le projet social.
- L'occupation doit s'appuyer sur une convention écrite signée par l'occupant. Il s'agit d'une **gestion de type locatif**, laissant des libertés importantes au locataire. Une forme de gestion adaptée peut néanmoins être envisagée par une personne publique ou une association, pour éviter la sur-occupation du site.



Exemples locaux d'application

Kingersheim

La commune de Kingersheim a réalisé en 2007 une opération d'habitat adapté innovante. A Kingersheim s'était sédentarisé depuis 50 ans un des groupes manouches les plus importants d'Alsace. Or, ces dernières années, le terrain sur lequel leurs caravanes et cabanes de bois étaient installées est devenu impraticable, ce qui entraînait une dégradation des conditions de vie du groupe. Le site a donc été repensé sous la forme d'une opération immobilière de constructions neuves, comprenant 37 logements pour 70 personnes.



Strasbourg

Sur le site du Polygone à Strasbourg, dans le quartier du Neuhof, une opération de résorption de l'habitat insalubre destinée aux gens de voyage est conduite. Il s'agit d'un secteur occupé depuis 1960 par des familles issues du voyage. 150 logements sociaux ont été réalisés par un bailleur privé. La réussite de l'opération a été conditionnée par un accompagnement social sur la durée de l'opération, une maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS) « relogement et accompagnement » a été financée dans ce cadre.



Source: Archi Strasbourg

En revanche, ce mode de financement **interdit l'auto-construction par l'occupant ainsi que l'ajout de construction** par rapport aux locaux initialement mis à disposition par la collectivité.

3. L'habitat mixte

Il est également possible de loger des gens du voyage dans des logements ordinaires mais comportant des **adaptations à la marge tenant compte des mutations de mode de vie des gens du voyage** tout en **permettant l'usage par un autre locataire** (membre du groupe) que l'occupant initial. A titre d'exemple, on peut envisager la construction de maisons individuelles avec une place prévue pour la caravane sur le terrain.

4. L'intégration dans le parc social existant

Lorsque la sédentarisation est définitive, et sous condition que cette démarche convient aux besoins exprimés par les personnes concernées, il est envisageable de loger certains ménages dans le **parc social existant, de faire construire des logements sociaux ou bien de réhabiliter un logement privé adapté**, qui peut selon les modalités de financement utilisées, devenir un logement social.

Les moyens de financement possibles

En bref

- Pour les terrains familiaux aménagés par une collectivité locale, il est possible de recourir aux moyens de financement prévus par la circulaire du 27 octobre 1999 pour les **aires d'accueil, avec une subvention étatique de 70%**. La construction en dur de logements est alors interdite.
- La production d'un **habitat adapté** aux besoins des gens de voyage peut s'inscrire dans une **mission de maîtrise d'œuvre sociale et urbaine (MOUS)**, une étude-action pouvant bénéficier d'un financement de l'Etat de 50%. Le plus souvent, cela débouche sur la production de **logement social financé en PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration)**.
- Certaines opérations d'habitat adapté peuvent faire l'objet de financements dans le cadre de la **Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI)**. Il s'agit d'opérations publiques, sous maîtrise d'ouvrage locale, bénéficiant de financements substantiels de l'Etat (70-100%) et ayant comme objectif de traiter l'insalubrité irrémédiable par acquisition publique de terrains ou d'immeubles impropres à l'habitation.

Guide pratique

PLH

avril
2018

DE MISE EN OEUVRE DU PLH -
Thème 4 : la production de logements

Fiche 4E Le bail à construction

Conçu pour encourager la construction sur des terrains à faible valeur vénale, le bail à construction présente un moyen pour les collectivités locales d'inciter la construction sur leurs terrains tout en restant propriétaires du sol.



A Sausheim, m2A Habitat a produit 6 logements sociaux dans le cadre d'un bail à construction.

Faire construire tout en gardant la maîtrise foncière sur le long terme

Conçu pour encourager la construction sur des terrains à faible valeur vénale, le bail à construction est attractif pour des communes qui souhaitent, sans pour autant céder leur propriété du sol, faire édifier par un professionnel des équipements d'intérêt général.

Dans l'idée d'encourager la construction sur les terrains inexploités, le bail à construction a été conçu pour inciter les propriétaires à débloquer leurs terrains afin de les fournir aux constructeurs à des conditions avantageuses. Il peut être utilisé par les collectivités pour **encourager la construction** d'équipements communs, commerciaux et industriels ou des logements sociaux.

A la différence du bail emphytéotique, il repose sur l'engagement du preneur « à titre principal, à édifier des constructions sur le terrain du bailleur et à les conserver en bon état d'entretien pendant toute la durée du bail » (Art L251-1 CCH). Il peut durer **de 18 à 99 ans**. Le preneur jouit, pendant la durée du bail, des droits réels du territoire et d'un droit de propriété temporaire pour les constructions. A échéance du bail, le bailleur bénéficie des constructions réalisées par le preneur sans indemnisation.

Le bail à construction présente également des avantages au plan **fiscal**. Lorsque la durée du bail est supérieure à 30 ans, la remise des constructions ne donne lieu à aucune imposition. Pour les baux d'une durée inférieure à 30 ans, l'imposition diminue chaque année.

Références juridiques*

Articles L.251-1 à L.251-9 et articles R.251-1 à R.251-3 du Code de la construction et de l'habitation (CCH)

Article L.2141-1 et suivants du Code général de la propriété des personnes publiques (CGPPP)

Liens autres fiches

Fiche 1H - Le bail emphytéotique

Fiche 5E - Le bail à réhabilitation

*** Les informations contenues dans cette fiche sont susceptibles d'évoluer largement dans le cadre des modifications législatives souhaitées par le Gouvernement (loi ELAN).**



A retenir



- Moyen d'encourager la construction sur les terrains vacants
- Bénéfice tiré de la valeur ajoutée issue des constructions
- Permet au bailleur de maîtriser l'affectation du sol sur le long terme
- Système fiscal favorable aux deux parties prenantes



- Applicable uniquement sur les terrains relevant du domaine privé
- Pour la durée du bail, le preneur jouit des droits réels immobiliers

Contexte et champ d'application

Un moyen de décharger la construction d'équipements sur un professionnel

Lorsqu'une collectivité possède des terrains inexploités relevant du **domaine privé** sur lesquels elle souhaite **inciter la construction**, elle peut donner à bail ces terrains. Le domaine privé regroupe les propriétés des personnes publiques qui **ne relèvent pas du domaine public**, soit les « *réserves foncières et des biens immobiliers à usage de bureaux* » (art. L2211-1 CGPPP). **Si le bien relève du domaine public, il convient de procéder à la désaffectation et au déclassement.**

Le moyen du bail à construction est particulièrement intéressant pour une personne publique qui souhaite faire édifier par un professionnel des **constructions nécessaires** ou utiles au développement urbain. L'attribution du terrain **permet au preneur de réduire le poids de l'investissement**. En revanche à la fin du bail, **le bailleur récupère la valeur ajoutée des constructions.**

Une **collectivité peut donc se décharger sur un professionnel de toute construction** dont elle n'a pas les capacités. Le bail à construction présente un avantage : la collectivité **garde la maîtrise de l'affectation du sol** à long terme pour des futurs projets urbains.

La loi prévoit que « *le prix du bail peut consister, en tout ou partie, dans la remise au bailleur, à des dates et dans des conditions convenues, d'immeubles ou de fractions d'immeubles ou de titres donnant vocation à la propriété ou à la jouissance de tels immeubles* ».

L'intérêt de la collectivité consiste donc moins dans le loyer éventuellement touché que dans le bénéfice tiré par le transfert de propriété, en fin de bail, des constructions édifiées par le preneur sur un terrain à faible valeur vénale. Pour cette raison, la jurisprudence considère que même un loyer symbolique ne met pas en cause la validité du contrat (Cass. civ. 1ère, 19 déc. 1995). Cette décision contribue à rendre le bail à construction intéressant pour les preneurs potentiels.

Le bail à construction « à l'envers »

Dans un contexte de marché immobilier tendu, il est possible de donner des baux à construction dits « à l'envers ». Il s'agit de baux dont les dispositions prévoient qu'**à leur échéance, le preneur devienne propriétaire du terrain**. Cette forme de bail à construction est particulièrement attractive pour le preneur. Elle peut intéresser une collectivité qui met des conditions à la nature de la construction réalisée. En revanche, après l'échéance du contrat, la commune **perd la maîtrise du terrain**.

Modalités d'application et de mise en oeuvre

1. Désaffectation et déclassement du domaine public

Compte tenu de l'interdiction de constituer des droits réels sur le domaine public, les collectivités ne peuvent donner à bail que les terrains relevant du domaine privé. Si le bien relève du domaine public, il est alors nécessaire de décider et d'effectuer sa désaffectation (*fait matériel*) et son déclassement (*acte juridique qui le fait entrer dans le domaine privé*). Cette décision appartient à **l'autorité exécutive de la personne publique qui possède le bien** (article L.2141-1 et suivants CGPPP).

2. Procédure d'aliénation

Contrairement à l'Etat, les collectivités territoriales **ne sont pas soumises à l'obligation de mise en concurrence préalable à la cession d'un bien**. Elles sont libres de choisir le preneur et de négocier avec lui les conditions du bail.



Exemple local d'application

Sausheim, 50 Grand Rue

La commune de Sausheim doit faciliter la production de logements sociaux sur son territoire afin de respecter les objectifs que lui assigne la loi SRU.

C'est dans ce cadre qu'elle s'est tournée vers m2A Habitat pour lui proposer un terrain en bail à construction situé dans le centre du village.

Le bailleur social a ainsi réalisé 6 logements et a, en complément, entièrement renoué une vieille maison située à proximité dans le cadre d'un bail à réhabilitation (voir fiche 5E).

Etroitement associée à toutes les étapes du projet, la commune voit son parc de logements sociaux augmenter. Cette opération lui a aussi permis d'urbaniser une dent creuse et de contribuer à la réhabilitation du patrimoine immobilier du village.

Le bailleur a quant à lui réalisé une opération de qualité avec une charge foncière réduite. La durée du bail à construction est ici de 55 ans.



3. L'élaboration du contrat

- Le contrat est conclu pour une **durée de 18 à 99 ans**. En cas de destruction par force majeure ou cas fortuit, la résiliation peut, à la demande d'une des deux parties, être prononcée par décision judiciaire, qui statue également sur les indemnités qui pourraient être dues.
- Le contrat peut prévoir d'autres dispositions. Par exemple, le propriétaire peut mettre des conditions à l'utilisation du sol. Il peut également comporter une clause sur la vente du terrain au preneur en fin du bail (bail à construction à l'envers).

Obligations des parties prenantes pendant et après l'échéance du bail

		Bailleur	Preneur
Pendant la durée du bail	Droits et avantages	Demeure propriétaire du sol. Peut mettre des conditions à l'utilisation du sol : fait édifier par le preneur des bâtiments qu'il souhaite utiles ou qu'il veut récupérer à long terme Le prix du bail est fixé par le contrat. Il peut consister : <ul style="list-style-type: none"> soit en un loyer payable en espèces, soit à la fois en loyer en espèces et dans la remise d'immeuble en fin de bail, soit uniquement dans la remise des constructions en fin de bail. 	Pour la durée du contrat, il détient les droits réels immobiliers sans avoir investi dans l'achat du terrain. Récupère les bénéfices tirés de son activité (location du bâti réalisé etc.) Peut démolir des bâtiments existants en vue de les reconstruire, peut céder ou porter en société ses droits réels ou les hypothéquer, peut consentir les servitudes passives indispensables à la réalisation des constructions prévues au bail.
	Contre-parties et obligations	Cède temporairement ses droits de propriété sur le sol et, le cas échéant, les bâtiments existants sans forcément récupérer un loyer important	Effectue les constructions envisagées par le bail. Tenu de toutes les charges, taxes et impôts relatifs tant aux constructions qu'au terrain. Sauf en cas de force majeure ou cas fortuit : tenu au maintien en l'état et à toutes réparations.
A l'échéance du bail	Avantages	Récupère les droits de propriété réels du sol. Devient propriétaire des constructions : récupère le bénéfice tiré de l'activité du preneur. Durée du bail supérieure à 30 ans : la remise des constructions ne donne lieu à aucune imposition. Durée du bail inférieure à 30 ans : le revenu brut foncier (correspondant à la valeur des constructions remises sans indemnité au propriétaire du terrain en fin de bail) est égal au prix de revient de ces constructions, sous déduction d'une décote de 8% par année de bail au-delà de la dix-huitième (soit un revenu foncier imposable de 92% pour une durée du bail de 19 ans, 84% pour 20 ans, etc.).	Si prévu par le bail : peut acheter le terrain (bail à construction à l'envers).
	Contre-parties et obligations	Si prévu (bail à construction à l'envers) : vend le terrain au preneur.	Cède la propriété des bâtiments construits pendant la durée du bail.

Guide pratique

PLH

avril
2018

DE MISE EN OEUVRE DU PLH -
Thème 4 : la production de logements

Fiche 4F

La VEFA (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement)

La VEFA est l'achat sur plan d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble qui n'est pas encore construit. Elle constitue un outil original de mise en place d'une mixité sociale dans un quartier ou une ville.



A Illzach, m2A habitat a acquis en VEFA un des 3 immeubles du programme construit par SODICO, « les allées de Klimt ».

L'achat sur plan d'un bien immobilier à construire

Références juridiques*

Article 1601-3 du Code civil,

Articles L261-1 à L261-22 du Code de la construction et de l'habitation

Ordonnance 2015-899 du 23 juillet 2015 relative aux marchés publics

Décret 2016-360 du 25 mars 2016 relatif aux marchés publics

Loi MOP du 12 juillet 1985

La VEFA (Vente en l'état futur d'achèvement) est un mode de production de logement strictement encadré par la loi. Cela permet à la fois de sécuriser l'opération et de protéger les parties contractantes.

La VEFA est définie par le Code civil comme étant « **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 ». Ce mécanisme permet à l'acquéreur d'échelonner le financement du bien immobilier acheté et au constructeur de réduire le poids et le risque de l'investissement.

Généralement utilisée par les personnes privées pour l'achat d'un logement, la VEFA peut également être un moyen de favoriser la mixité sociale lorsqu'elle est utilisée par la personne publique. En effet, ce mécanisme est le moyen pour cette dernière d'acquérir, au sein d'une opération de construction, un bien immobilier qui peut être destiné à la **production de logements sociaux** ou bien à l'**installation de nouveaux équipements publics** (crèche, commissariat, parc de stationnement, etc.). Si cette possibilité a été couramment utilisée ces dernières années, le droit communautaire a considérablement restreint la possibilité d'y recourir.

*** Les informations contenues dans cette fiche sont susceptibles d'évoluer largement dans le cadre des modifications législatives souhaitées par le Gouvernement (loi ELAN).**



Exemple local d'application

Illzach, « les allées de Klimt ».

Aujourd'hui, la moitié de la construction neuve de logements sociaux est réalisée en VEFA.

En 2015, m2A Habitat s'est porté acquéreur d'un des trois bâtiments construits par le promoteur immobilier mulhousien SODICO.

Pour la commune, cette opération permet de répondre à ses objectifs de production de logements sociaux et de respecter ainsi la loi SRU.

Cette acquisition en VEFA permet au bailleur social de disposer d'un parc immobilier avec un bon niveau de prestations car il réalise en amont un travail systématique de redéfinition des plans initiaux proposés par le promoteur (distribution des pièces, surfaces,...).



Contexte et champ d'application

La VEFA peut concerner des immeubles à usage d'habitation ou mixte. Les personnes privées peuvent y recourir pour devenir propriétaire occupant ou propriétaire bailleur. La personne publique peut également se servir de ce dispositif mais dans des hypothèses strictement encadrées et qui ont été récemment restreintes par le droit communautaire : l'ordonnance 2015-899 du 23 juillet 2015 relative aux marchés publics et son décret d'application 2016-360 du 25 mars 2016.

Lorsque **l'immeuble est existant** c'est-à-dire que sa construction ou sa réalisation sur plan est entamée lorsque la personne publique s'y intéresse (commercialisation démarrée, financements obtenus, autorisations administratives délivrée, etc.), la personne publique peut acquérir tout ou partie du bien immobilier en VEFA sous certaines conditions :

- **la personne publique doit saisir une opportunité du marché** : le bien immobilier est commercialisé sur le marché, que la personne publique s'en porte acquéreur ou non. L'objet du contrat ne doit pas être de faire construire un ouvrage mais d'acheter un bien existant ou en passe de l'être,
- **la part de travaux réalisée par le vendeur en l'état futur d'achèvement** pour la personne publique doit présenter un **caractère accessoire**. Il peut s'agir d'une adaptation de l'ouvrage mais elle ne doit pas avoir d'incidence sur la nature ou la conception de l'immeuble.

Lorsque **l'immeuble n'est pas existant** (commercialisation non démarrée, financements non obtenus, etc.), le contrat peut être qualifié de VEFA **si l'ouvrage ne répond pas aux exigences fixées par l'acheteur**. Dans ce cas, conformément à la loi MOP du 12 juillet 1985, la personne publique ne peut acheter qu'une partie de l'immeuble.

En dehors de ces hypothèses, si la VEFA est utilisée, elle sera requalifiée en marché public de travaux, soumis à ce titre aux obligations de publicité et de mise en concurrence qu'impose le code des marchés publics.

Modalités d'application et de mise en oeuvre

1. Le contrat préliminaire ou contrat de réservation

Bien que **non obligatoire**, un contrat de réservation préliminaire à la VEFA est **recommandé**. Il peut être réalisé chez un notaire ou bien sous seing privé, c'est-à-dire directement entre l'acquéreur et le vendeur. **Ce contrat permet de réserver un logement et d'en déterminer les caractéristiques essentielles.**

Il doit contenir au minimum certaines informations et documents :

- les **coordonnées du vendeur et de l'acquéreur**,
- un **descriptif détaillé** du logement : nombre de pièce, localisation du logement dans l'immeuble ou le lotissement, etc.,
- une **notice descriptive sommaire** du logement indiquant notamment la nature des matériaux utilisés, les éléments d'équipements des parties privatives et communes prévus, etc.
- le **prix de vente prévisionnel** et les conditions de sa révision éventuelle,
- la **date à laquelle le contrat de vente définitif sera conclu**,
- le **délai d'exécution des travaux**,
- un **dépôt de garantie si la signature du contrat de vente définitif intervient moins de 2 ans après la signature du contrat de réservation** : ce dépôt de garantie est plafonné à 5% du prix de vente si la signature du contrat de vente définitif intervient dans l'année qui suit la signature du contrat de réservation, et de 2% du prix de vente si elle survient entre 1 et 2 ans après la signature de contrat de réservation,
- les **conditions de récupération du dépôt de garantie** en cas de renoncement à l'achat.



“ A retenir



- Permet de favoriser la mixité sociale.
- Implique un financement anticipé.
- Le prix définitif est fixé par le contrat de vente. Après, il ne peut plus augmenter sans l'accord de l'acquéreur.
- Permet l'acquisition de fractions d'immeuble.



- Champ d'action très restreint pour la personne publique, risque de requalification en contrat de marché public de travaux.
- Ne peut être utilisée pour acquérir un immeuble ou une partie d'immeuble conçu pour répondre aux besoins propres de la personne publique

Le contrat de réservation signé doit être notifié à l'acquéreur par lettre recommandée avec accusé de réception ou remis en main propre. **A compter du lendemain de la première présentation de la lettre ou de la remise en main propre, l'acquéreur non professionnel a un délai de 10 jours pour se rétracter.**

2. L'acte de vente et le paiement du prix

Dans un souci de protection de l'acquéreur, **l'acte de vente doit obligatoirement être un acte authentique établi par un notaire.**

Il doit comporter les éléments suivants :

- les **coordonnées du vendeur et de l'acquéreur**,
- une **description exacte et détaillée du logement**, conforme aux engagements pris dans le contrat de réservation,
- le **prix et l'échelonnement des paiements. Le législateur fixe un pourcentage maximum du prix à payer en fonction de l'avancement des travaux** : 35% à l'achèvement des fondations, 70% à la mise hors d'eau (murs et toiture achevés), 95% à l'achèvement de l'immeuble et les 5% restant lors de la mise à disposition du bien à l'acquéreur,
- la **date d'achèvement** du logement,
- le **délaï de livraison**,
- les **garanties financières d'achèvement des travaux**. Celles-ci peuvent être extrinsèques (assurée par un organisme bancaire) ou, sous certaines conditions, intrinsèques (reposant sur la solidité financière du promoteur),
- les **garanties assurance-construction** (biennale, décennale, etc.),
- en annexe, le **règlement de propriété**.

Si le contrat n'est pas précédé d'un contrat de réservation, l'acquéreur dispose d'un délai de réflexion de 10 jours pour revenir sur son engagement. Ce délai commence à courir à compter du lendemain de la remise en main propre de l'acte de vente ou de la première présentation de la lettre recommandée notifiant l'acte.

3. La réception et la livraison du bien immobilier

Le vendeur a une **obligation de délivrance** à l'égard de l'acquéreur : il doit lui livrer un logement conforme aux prévisions contractuelles et dans les délais convenus.

A l'achèvement des travaux, **la réception** intervient entre le vendeur-promoteur et les entrepreneurs. Un procès verbal est dressé. Il consigne les éventuelles malfaçons et défauts apparents.

Le vendeur-promoteur procède ensuite à **la livraison** du bien à l'acquéreur par la remise des clés. L'acquéreur dispose alors d'un délai d'un mois à compter de la remise des clés pour faire un état des lieux et lister les vices apparents. Ceux-ci doivent être réparés dans un délai d'un an.

Liens autres fiches

Fiche 5F - La Vente d'Immeubles à Rénover (VIR)

Guide pratique

PLH

avril
2018

DE MISE EN OEUVRE DU PLH -
Thème 4 : la production de logements

Fiche 4G

Le logement pour les personnes âgées

Produire du logement pour les personnes âgées, c'est prendre en compte des besoins et souhaits divers.



Source: RNB/MAP

L'autonomie d'une personne âgée dépend souvent d'aménagements simples.

Références juridiques*

Articles L231-1 à L233-6, L342-1 à L342-6 et L441-1 à L442-4 du Code de l'action sociale et des familles

Articles R231-1 à R233-20 du Code de l'action sociale et des familles

Loi Handicap du 11 février 2005 n°2005-102

LOI n° 2015-1776 du 28 décembre 2015 relative à l'adaptation de la société au vieillissement

Grille nationale AGGIR

Liens autres fiches

4B - Le programme mixte

Produire une offre diversifiée pour une catégorie hétérogène

Le vieillissement de la population est une tendance nationale qui doit être prise en compte immédiatement et pour longtemps.

Le champ du logement n'échappe pas à cette tendance. Aujourd'hui, la vieillesse n'est plus nécessairement associée à la perte d'autonomie : la catégorie des personnes âgées est extrêmement hétérogène.

Il s'agit donc de proposer aux personnes âgées des solutions adaptées à leurs souhaits, à leurs besoins et à leurs capacités financières. Si l'on constate une tendance des personnes âgées à revenir vers les centres urbains, qui concentrent une offre répondant à leurs besoins et à leurs capacités, il convient aussi de proposer des réponses adaptées au maintien des personnes âgées à proximité de leur entourage social habituel.

*** Les informations contenues dans cette fiche sont susceptibles d'évoluer largement dans le cadre des modifications législatives souhaitées par le Gouvernement (loi ELAN).**



“ A savoir:

La grille nationale AGGIR (*autonomie gérontologique groupes iso-ressources*) permet d'évaluer le degré d'autonomie d'une personne. Il s'agit d'un classement administratif en 6 catégories GIR. Les personnes dépendantes sont classées dans les catégories 1 à 4, tandis que les catégories 5 et 6 désignent les personnes qui n'ont besoin que des aides ponctuelles (5) ou autonomes dans tous les actes de la vie courante (6). Critiquée pour son caractère imprécis, le classement dans cette grille est pour autant déterminant dans certaines démarches : attribution d'aides financières, de places en résidence-service ou EHPAD ...

➔ Contexte et champs d'application

La tendance : rester dans un logement de plus en plus inadapté

Parmi toutes les classes d'âge, les ménages âgés sont **les moins mobiles**. L'ancienneté dans un appartement augmente jusqu'à 30 ans en moyenne chez les personnes âgées de 80 ans et plus. Il en résulte une forte **sous-occupation** : des logements ayant servi à héberger des familles ne sont plus habités que par une personnes seule ou un couple âgé. 68% des personnes âgées de plus de 65 ans vivent - longtemps après le départ des enfants - dans une **maison individuelle**.

Ces logements peuvent être **inadaptés aux aptitudes physiques** de leurs habitants vieillissants. Leur **entretien** devient de plus en plus **coûteux**.

A partir de 65 ans, on constate une légère tendance à se diriger vers les appartements, le plus souvent situés dans les centres-ville. Or cette **décision** est souvent **retardée : attachement au logement dont on est propriétaire** (*selon une enquête de l'INSEE réalisée en 2010, 73 % des ménages retraités sont propriétaires de leur résidence principale, contre seulement 53% chez les actifs*), à son quartier, à la **proximité de la famille** ou des amis, volonté d'**accueillir des membres de la famille** et de garder les meubles et objets personnels ... sont autant de raisons légitimes qui favorisent le maintien dans une maison ou un appartement de plus en plus inadapté ou trop grand.

L'enjeu : offrir une solution attractive pour chaque situation

Un logement attractif pour les personnes âgées doit **être un compromis** entre le maintien des liens sociaux et l'adaptation aux besoins liés à l'âge. En fonction du degré d'autonomie de la personne, de sa situation financière, des liens entretenus avec le voisinage et la proximité de la famille, de la nature du logement habité etc., **les solutions ne sont pas les mêmes**.

➔ Modalités d'application et de mise en oeuvre

Le maintien dans le parc « ordinaire »

Le choix d'un nouveau logement

Si le logement habité est devenu trop grand ou inadapté par sa nature (ex : escaliers raides), les personnes âgées (même si elles sont encore valides et autonomes) peuvent avoir intérêt à s'installer dans un logement qui correspond mieux à leurs nouveaux besoins. Il peut s'agir d'un logement social ou privé, à l'achat ou à la location.

Pour cibler ces personnes, il convient de **s'intéresser à leurs souhaits**. La proximité de services et commerces ou de transports publics, un environnement agréable, la situation dans le même quartier ou la commune, l'intégration dans le quartier, etc. sont autant de facteurs d'attractivité. Le plus souvent, le **bâti neuf offre des solutions satisfaisantes**, puisqu'il doit obligatoirement répondre à certains critères d'accessibilité et être facilement adaptable aux besoins d'une personne handicapée (*loi du 11 février 2005*).

Les aides à l'adaptation du logement

Pour les personnes âgées plutôt autonomes mais qui rencontrent certaines difficultés, il suffit souvent d'adapter le domicile. L'**Anah** octroie des aides aux propriétaires occupants (sous conditions de ressources) ou bailleurs pour **adapter des logements du parc privé à la diminution des aptitudes physiques des résidents**. Ce financement couvre, avec un plafond de 20 000€, 35 à 50% du coût des travaux (ou 70% pour les travaux d'accessibilité d'un immeuble en copropriété). Or comme le bénéficiaire doit justifier la difficulté de la personne résidente, cette subvention ne peut servir à adapter des logements que s'ils sont, à la date de la demande, habités par une personne dont l'état de santé le nécessite.

D'autres financements peuvent être demandés auprès du Conseil Départemental, de la Caisse nationale d'assurance-vieillesse, des caisses de retraite et de certaines associations.



“ A retenir



- Une offre diversifiée permet aux personnes âgées de trouver un logement adapté, elle évite le maintien à domicile « à tout prix » ou l'intégration précoce en maison de retraite.



- Le logement doit être adapté ou adaptable, mais l'image stigmatisante est à éviter pour inciter le déménagement des personnes relativement autonomes.

Aides au maintien au domicile

Dans certains cas, si la personne n'est que partiellement dépendante, le maintien à domicile peut être une solution satisfaisante. En revanche pour les personnes très dépendantes, les services deviennent très onéreux.

Il existe certaines subventions :

- **la commune** peut mettre en place un **service de repas à domicile**, aidé en fonction de ressources.
- L'aide sociale sous conditions de ressources ou par défaut la caisse de retraite avec une participation de la personne prend en charge une **aide ménagère**.
- **L'allocation personnalisée autonomie (APA)** (non cumulable avec la subvention d'une aide ménagère) pour les personnes classées GIR 1 à 4. Cette subvention est attribuée par le Conseil Départemental. Les personnes classées GIR 5 et 6 peuvent s'adresser à leurs caisses de retraite.

L'hébergement en famille

L'hébergement en famille permet à la personne âgée de **maintenir des liens sociaux**. En cas de dépendance, cela peut représenter un coût important pour l'aidant familial. Le ménage d'accueil doit disposer d'un logement suffisamment grand et adapté. Les familles hébergeant une personne âgée de plus de 75 ans peuvent déduire de leurs revenus imposables une somme forfaitaire pour les dépenses en logement (maximum de 3 411€ par personne hébergée en 2017).

Les maisons intergénérationnelles et la cohabitation avec un jeune

Les **maisons intergénérationnelles** sont des cohabitations de personnes de toutes classes d'âge dans un esprit de solidarité et d'entraide. Il peut s'agir d'immeubles ou d'îlots divisés en plusieurs logements ou alors des véritables cohabitations dans un appartement.

La **cohabitation avec un jeune** repose sur l'accueil, contre un loyer très modéré ou à titre gratuit, d'un jeune au domicile d'une personne âgée.

Ces deux formes d'habitation s'adressent à des **personnes âgées seules et encore autonomes**, qui peuvent avoir besoin d'aide pour certaines tâches de la vie quotidienne. En revanche, **les jeunes cohabitants ne doivent pas remplacer des aides professionnelles**. Des associations organisent ce type de cohabitation.

Les logements spécifiques

Les résidences-services

Les résidences-services, ou foyers-logement (en zone rurale, les MARPA) sont des **logements** ouverts aux personnes **à partir de 60 ans et valides** qui souhaitent profiter de certains services d'aide ou de convivialité tout en gardant un **appartement individuel**. En fait, cette forme d'habitat permet de **maintenir une vie « normale » tout en profitant de prestations liées à l'âge**. Il s'agit de résidences composées de studios ou de petits appartements, ou alors de pavillons (villages retraites). Les logements sont proposés à l'achat ou à la location et **peuvent comporter des logements sociaux**. Les résidences sont gérées soit par le domaine public, par une association ou bien par une société commerciale à but lucratif.

Le loyer pour un appartement oscille entre 450€ et 1 000€ par mois, avec possibilité d'APL ou d'ALS. S'y ajoutent des **services payants au choix de l'occupant** : restauration, aides ménagères, blanchisserie, animations... Les prestations médicales sont assurées par des intervenants externes. Le rapport entre la situation, la nature des logements et des services et le niveau de prix et de charges courantes détermine bien souvent le succès de ces résidences.



Exemple local d'application

- **La résidence-service les Dahlias à Kingersheim**

Cette résidence, composé de 33 logements (studios, T1 bis, T2) privés, comporte également une salle d'activité pour des animations et une salle commune pour les repas et moments festifs. Dans le cadre d'un partenariat entre l'association A.P.A., la Ville de Kingersheim et Mulhouse Habitat, elle a été aménagée pour développer une offre locative pour personnes âgées. Les logements sont attribués par l'A.P.A. en concertation avec la Ville.



Source: apalib.fr

Pour en savoir plus

Contact : RESIDENCE LES DAHLIAS
Tél. : 03 89 53 89 86

Les maisons de retraite (les EHPAD)

Entrant dans le champ de l'hébergement, pas du logement, les maisons de retraite sont des **structures collectives dotées de toutes sortes de services médicaux et à la personne**. Elles peuvent être rattachées à un hôpital ou indépendantes, publiques ou privées. Depuis 2001, elles changent progressivement de statut en devenant des EHPAD, ce qui implique une médicalisation des services et une prise en charge personnalisée des résidents. Avec un âge moyen de 85 ans et une durée de séjour moyen de 3,8 ans, elles sont plutôt destinées aux personnes âgées dépendantes, soit temporairement avant le retour au domicile, soit pendant leur dernière période de vie.

Le **coût moyen mensuel** d'une place en maison de retraite est de **2 892€** en 2014 (www.maisons-de-retraite.fr). Ces frais sont composés d'un tarif habitation (éligible à l'APL ou l'ALS), d'un tarif dépendance établi selon le classement dans la grille AGGIR, et d'un tarif soins versé par l'Assurance-Maladie. Si la personne est éligible à l'aide sociale, elle doit néanmoins verser 90% de ses ressources à l'établissement. Les frais sont récupérables auprès de la personne elle-même lorsque ses ressources ont augmenté ou, après son décès, auprès des héritiers.

Pour briser la stigmatisation de ces établissements et ouvrir un cadre agréable à leurs résidents, il est souhaitable de les intégrer le mieux possible dans le tissu existant : privilégier les petits structures intégrées dans les quartiers ou villages, favoriser l'accès aux transports en commun, inciter la convivialité dans l'établissement mais aussi l'ouverture vers son environnement.



Les facteurs d'attractivité à considérer

- **Liés à l'environnement et la situation du logement :**

Possibilité de maintien de l'environnement social habituel, situation dans le quartier ou le village,

Proximité de transports en communs et de commerces, situation dans un immeuble à usage mixte,

Environnement agréable,

Proximité des lieux de vie sociale et culturelle,

Situation dans un immeuble à usage mixte, dans une résidence-services etc.

- **Liés au logement lui-même :**

Possibilité d'adaptation progressive à la diminution d'aptitudes physiques,

Facilité d'accès, situation au rez-de-chaussée ou dans un immeuble avec ascenseur,

Prix et niveau des charges,

Taille du logement : possibilité d'accueillir des membres de la famille,

Confort, présence d'une terrasse, d'un balcon, d'une loggia ...

Guide pratique

PLH

avril
2018

DE MISE EN OEUVRE DU PLH
THÈME 4 La production de logements

Retour d'expérience communale : Riedisheim

« Etre un facilitateur pour l'émergence de projets immobiliers privés ou sociaux innovants permet d'améliorer la mixité de la commune »

Hubert Nemett,
Maire de Riedisheim

Outils mis à profit

- Le logement privé abordable
- Le programme mixte
- Le logement social
- Zone d'Aménagement Concerté



Riedisheim est une commune périurbaine située immédiatement au sud de Mulhouse.

Produire des logements dans un tissu urbain dense : une dynamique à entretenir

Riedisheim est une commune située dans la première couronne de l'agglomération mulhousienne. En 2014, elle comptait 12 102 habitants. Depuis plusieurs années, Riedisheim a fait le pari de produire des logements dans le tissu urbain existant, privilégiant ainsi la densification.

En faisant ce choix, Riedisheim a décidé d'**assumer son caractère périurbain**. Cela lui permet aussi de **répondre à ses objectifs de production de logements sociaux** imposés par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains.

La commune porte aussi un important projet de transformation de friches économiques en écoquartier. Pour assurer la réussite de sa politique urbaine, la mairie de Riedisheim a un **usage proactif de son droit de préemption**, qui s'accompagne aussi de la mise à disposition du foncier de l'Etat (et de la SNCF). Cette dynamique est mise en oeuvre dans le cadre d'une stratégie intégrée pour **améliorer la mixité sociale et fonctionnelle de la commune**.



Une stratégie dynamique fondée sur la préemption et la mutualisation

pour entretenir la mixité sociale et fonctionnelle de la commune

⊕ Une politique équilibrée entre conventionnement privé, préemption et mixité des usages.

La stratégie mise en oeuvre par la commune de Riedisheim repose sur des mesures et des outils simples :

- la mutualisation d'équipements permet de faire baisser les coûts des projets,
- une politique de préemption proactive permet de proposer des immeubles ou des terrains aux promoteurs et bailleurs sociaux,
- en complément d'un travail de repérage de la vacance, la mise en avant du conventionnement privé permet de produire des logements sociaux dans le parc immobilier existant.

Pour répondre à ses objectifs SRU, la Mairie a la volonté d'avoir une politique dynamique sur le logement social. Il s'agit d'en produire dans les secteurs où il n'y en a pas, et d'en enlever là où il y en a trop, comme le montre par exemple l'opération de démolition/reconstruction menée par la SOMCO dans le quartier Lorraine.

Il s'agit avant tout de travailler à améliorer la mixité sociale et fonctionnelle de la commune, en complément d'une réflexion menée aussi sur les équipements et espaces publics.

Cette approche nécessite donc d'avoir une stratégie intégrée, car la commune dispose d'assez peu de moyens sur ce sujet.

“ Témoignage

Comment parvenez-vous à pérenniser la mixité sociale et fonctionnelle d'une commune attractive comme Riedisheim ?

« La loi nous impose des contraintes, comme par exemple un nombre de logements sociaux à atteindre, mais nous offre aussi de nombreux outils qu'il s'agit d'utiliser à bon escient. C'est tout l'enjeu de la stratégie que nous avons dessinée depuis 2008.

Avec notre boîte à outils, nous nous positionnons en tant que facilitateurs des projets. Nous sommes à l'écoute des promoteurs et bailleurs sociaux et n'hésitons jamais à défendre des idées originales, comme la mutualisation d'équipements par exemple.

Par ailleurs, notre action de préemption est dynamique et proactive, ce qui nous permet de proposer aux acteurs de l'immobilier des immeubles ou des terrains. »

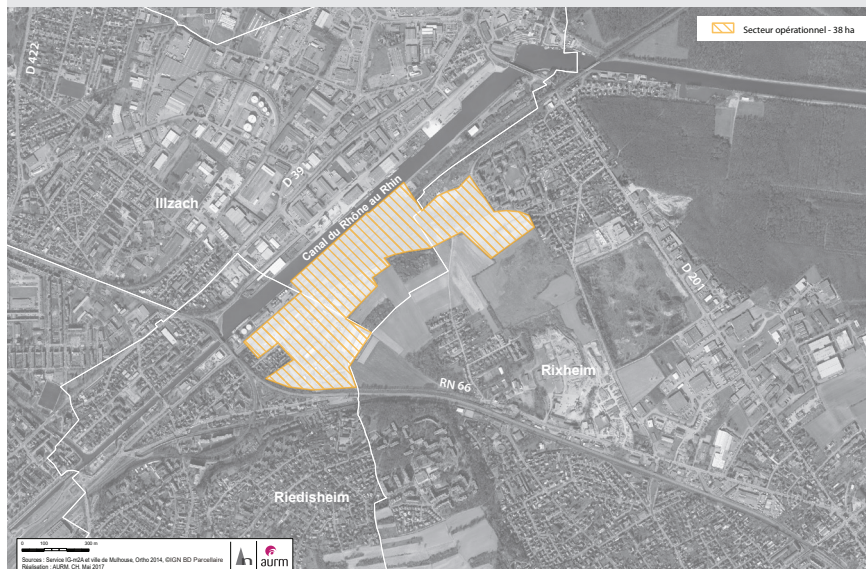
Hubert NEMETT,
Maire de Riedisheim

⊕ Le projet d'écoquartier intercommunal Riedisheim/Rixheim/ Illzach.

Sur un site industriel en déshérence situé le long du canal du Rhône au Rhin, les trois communes concernées se sont associées pour réfléchir à la mise en oeuvre d'un nouveau quartier résidentiel. En effet, ce secteur cumule plusieurs atouts : présence de la nature, proximité du réseau de chaleur de Rixheim, très bonne desserte (voies ferrées, bus, voie navigable), qui en font à terme un lieu intéressant pour la création d'un écoquartier intercommunal.

Les communes, et notamment Riedisheim, mènent actuellement une politique de préemption active sur le secteur pour acquérir une majorité des terrains.

Le secteur se déploie sur 36 ha et 3 communes : 19 ha à Illzach, 6 ha à Rixheim et 11 ha sur Riedisheim.





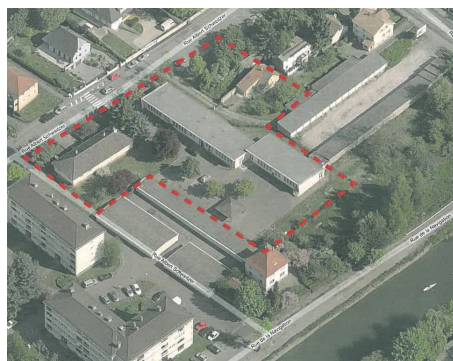
Utiliser toutes les dents creuses

Le projet de réhabilitation d'une école a permis de créer 36 logements sociaux

Pour aller plus loin

<http://www.archicontemporaine.org>

<http://www.dea-architectes.com/fr/projets/logements/item/60-schweitzer>



Le plan d'ensemble avant travaux montre bien la volonté d'intervenir sur le quartier.



La cour de l'école aujourd'hui : des arbres remarquables ont été conservés. Cette partie de la cour abrite un jardin pédagogique.

➔ Des logements dans la cour de l'école du quartier Schweitzer !

En 2012, la ville de Riedisheim décide de réinvestir le quartier Schweitzer, qui avait l'image d'un secteur déconnecté du reste de la ville. L'option choisie est de renforcer la visibilité des espaces et équipements publics. Dans ce cadre, un projet de démolition/reconstruction de l'école maternelle est acté. Il s'agit de maintenir l'école sur site, car elle symbolise le rattachement psychologique du secteur à Riedisheim, tout en densifiant le site pour y intégrer un programme mixte.

Le bailleur social SOMCO est retenu pour produire 36 logements sociaux (11 logements individuels accolés et 25 logements collectifs) dans le cadre d'un projet contenant aussi l'école maternelle et une salle de motricité. Le projet s'inspire du modèle des cités ouvrières. Quatre bâtiments sont implantés parallèlement à la rue et au canal. L'école maternelle de plain-pied est intégrée dans la volumétrie des logements. On y accède depuis la cour de récréation qui ouvre directement sur la future place de quartier. L'ensemble est parcouru de venelles piétonnes, liées par les espaces de distributions qui traversent les alignements de logements.

Le quartier dispose ainsi d'un équipement public de qualité, ouvert sur une place et sur la vie de proximité. La ville a quant à elle, au-delà de la création de l'école maternelle, réussi à produire 36 logements sociaux. Cela lui permet de se rapprocher des objectifs assignés par l'Etat dans le cadre du respect de l'article 55 de la loi SRU.

Source : dossier de PC - SOMCO/DEA Architectes



L'arrière du bâtiment principal est composé de logements sociaux individuels avec de petits jardins privés.



L'entrée de l'école se fait directement sur la cour et donne sur un espace public. La continuité est juste rompue par un grillage bas.



Utiliser la préemption pour des projets expérimentaux

Depuis plusieurs années, la Mairie de Riedisheim utilise son droit de préemption notamment pour favoriser la création de projets de logements sociaux sur son ban communal.

➔ Un projet expérimental pour accompagner 12 jeunes vers l'autonomie par le logement

Rue de Bâle, à proximité immédiate de Mulhouse, ALEOS va rénover, en 2018, 2 immeubles vacants pour produire 48 logements sociaux. La Mairie de Riedisheim avait auparavant préempté ces immeubles.

Parmi ces 48 logements, 12 studios seront réservés à des jeunes majeurs. Il s'agit d'un projet expérimental bâti en partenariat avec l'Aide Sociale à l'Enfance, le Conseil Départemental du Haut-Rhin, la Direction Départementale Cohésion Sociale et Protection des Populations (DDCS/PP) et ALEOS. Le principe est d'accompagner vers l'autonomie des jeunes de 18 ans sortis des établissements sociaux. Le projet prévoit de les accompagner pendant 2 ans (soit jusqu'à 20 ans) en utilisant le logement comme moteur de leur autonomisation.

Les 12 studios seront disséminés dans les 2 immeubles.



Le site occupe un emplacement stratégique. Il se situe au débouché du pont des Bateliers quand on quitte Riedisheim pour aller vers Mulhouse. Il constitue ainsi le premier front bâti en rive nord du canal du Rhône au Rhin.



Le site aujourd'hui : deux immeubles défraîchis en recul sur la rue de Bâle, sans aucun traitement paysager des espaces libres en front d'immeuble.



Le site demain : deux immeubles joliment rénovés, une façade principale originale en bardage bois et un traitement paysager des espaces libres en front d'immeuble.

Source : ALEOS

Pour en savoir plus ...

Contact : Mairie de Riedisheim,
10, rue du Général de Gaulle,
68400 Riedisheim
03 89 44 00 50