

LE LOGEMENT AIDÉ



BOÎTE À OUTILS

Plan local d'urbanisme (PLU)

Déclaration d'utilité publique (DUP)

Programme Local de l'Habitat (PLH)

Lotissement

Zone d'aménagement concerté (ZAC)

Droit de Préemption Urbain (DPU)

Opération programmée d'amélioration
de l'habitat (OPAH)

CE QUE DIT LE SCOTERS

• Des objectifs quantitatifs

Une offre supplémentaire de 8 000 logements locatifs aidés doit être mise en place dans la région de Strasbourg entre 2006 et 2016.

• Pour réaliser cet objectif, toutes les communes sont concernées, notamment:

- les communes bien desservies par les transports en commun: une offre accessible et adaptée aux populations modestes doit être ménagée dans les quartiers proches des gares et des stations de transport en commun en site propre ;
- les communes disposant d'une proportion faible de logements aidés ;
- les bourgs centres: 20% de logements locatifs aidés pour les nouvelles opérations d'aménagement de plus de 12 logements, soit à l'échelle de l'opération, soit en contrepartie dans la commune.

• Des objectifs qualitatifs

Pour assurer la mixité sociale:

- toutes les communes: diffuser les logements aidés dans le tissu urbain ;
- au sein de l'agglomération de Strasbourg: rechercher une répartition spatiale équilibrée.

CE QUE DIT LA LOI ENL

Dans le cadre de la procédure d'évaluation du PLU instaurée par la loi du 13 juillet 2006 portant Engagement National pour le Logement (ENL), **3 ans au plus tard après l'approbation ou la dernière révision d'un PLU, le conseil municipal est tenu d'organiser un débat sur les résultats de l'application de ce plan au regard de la satisfaction des besoins en logements (art L.123-12-1 du Code de l'Urbanisme)**. Il délibère sur l'opportunité d'une mise en révision ou d'une mise en révision simplifiée de ce plan dans les conditions prévues à l'article L.123-13. **Ce débat est organisé tous les trois ans dès lors que le plan n'a pas été mis en révision.** Cette obligation s'applique a priori aussi au POS.



Programme locatif aidé de 22 maisons

individuelles à Lipsheim

Bailleur social: Habitat du Fonctionnaire

LE LOGEMENT AIDÉ, QU'EST-CE QUE C'EST ?

Est appelé logement aidé **tout logement qui bénéficie d'une aide de l'Etat et des collectivités** pour son acquisition ou sa construction.



60 %
des ménages bas-rhinois
peuvent prétendre
à un logement aidé



Plusieurs types de logements aidés existent :

- la plupart du temps, les logements aidés sont financés par un produit financier appelé PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) permettant des loyers maîtrisés pour des ménages à revenus modestes ;
- le PLS (Prêt Locatif Social) permet de financer du logement aidé pour des ménages intermédiaires, c'est à dire ayant des ressources un peu moins modestes ;
- pour des familles en situations particulières, le financement en PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) est possible.

L'ensemble de ces financements permet d'apporter des réponses diversifiées aux besoins d'une population évaluée aujourd'hui à **60 % des ménages bas-rhinois**.

Par ailleurs, les ménages modestes désirant accéder à la propriété peuvent bénéficier d'aides soit sous forme de prêts privilégiés (PAS: Prêt d'Accession Sociale, PTZ: Prêt à Taux Zéro) soit sous forme de location-accession (PSLA: Prêt Social Locatif d'Accession).

LES OUTILS : COMMENT RÉALISER CES LOGEMENTS ?

La commune dispose de nombreux outils pour réaliser des logements aidés ou inciter à leur réalisation en terme de :

- planification: Plan local d'urbanisme (PLU) ;
- programmation: Programme Local de l'Habitat (PLH) ;
- maîtrise foncière et suivi de l'action: Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), Lotissement, Droit de Préemption Urbain (DPU), Déclaration d'utilité publique (DUP) ;
- animation et négociation informelle avec les privés: Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH).

Du plus simple au plus complexe, tous s'appuient sur une stratégie communale en matière de production de logements et une implication forte de la commune.

1 De quelle assistance ma commune bénéfice-t-elle pour produire du logement aidé ?

De nombreuses aides existent pour informer et assister les communes désireuses de réaliser du logement aidé.

Ces aides, relayées par l'Etat et les collectivités territoriales (Région Alsace, Conseil Général du Bas-Rhin, Communauté Urbaine de Strasbourg...) peuvent prendre différentes formes :

- portage foncier ;
- subventions directes au projet ;
- prêts privilégiés (Caisse des Dépôts et Consignation ; 1% logement).

Par ailleurs, les opérateurs et les bailleurs sociaux, par leurs expériences, peuvent aider les communes pour le portage et l'ingénierie de leur projet.

2 Je veux inciter à la réalisation de logements aidés dans mon PLU

Une simple modification de POS ou de PLU permet la mise en place de secteurs réservés ou d'emplacements réservés pour le logement aidé. La loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) et la Loi Engagement National pour le Logement (ENL) donnent à la commune la possibilité d'élaborer un plan sur mesure pour rééquilibrer la production de logement aidé sur son territoire. Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) peut définir **des secteurs réservés** en zones urbaines (U) ou à urbaniser (AU). Dans ces secteurs, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage sera affecté à des logements locatifs aidés (*art L.123-2 d du Code de l'Urbanisme*). La commune a simplement à préciser le pourcentage souhaité.

Le propriétaire bénéficie d'un droit de délaissement spécifique, moins contraignant pour la commune que le droit de délaissement traditionnel.

La loi ENL permet également une approche ponctuelle par emplacement réservé dans une perspective de mixité sociale (*art L.123-2b du Code de l'Urbanisme*). La commune définit pour ces emplacements le pourcentage de logements aidés à construire et précise le programme de logements dans les documents graphiques du PLU. Le propriétaire bénéficie d'un droit de délaissement. Le PLU peut



fixer le programme exact à réaliser ou imposer le nombre de logements ou de m² de Surfcae Hors d'Oeuvre Nette (SHON) aidés en laissant le constructeur choisir le reste du programme. L'emplacement réservé peut aussi être utilisé pour réaliser des opérations mixtes à l'échelle de l'immeuble.

3 Puis-je autoriser les dépassements de COS pour le logement aidé ?

Le conseil municipal peut délibérer pour autoriser un dépassement de 20 % maximum du Coefficient d'occupation des sols (COS) pour le logement aidé (art L.127-1 du Code de l'Urbanisme) sur l'ensemble de son territoire couvert par un PLU à condition que :

- les logements locatifs bénéficient d'un concours financier de l'Etat ;
 - le coût foncier imputé à ces logements locatifs soit inférieur au montant fixé à l'article R.127-2 du Code de l'Urbanisme :
- > de 90 €/m² à 140 €/m² de SHON (Surface hors Oeuvre Nette) dans la CUS ;
- > de 45 €/m² à 70 €/m² de SHON hors CUS.

Cette dernière condition est très restrictive vu le prix du foncier dans la région de Strasbourg.

Pour les communes de plus de 20000 habitants et les communes de plus de 1500 habitants appartenant à une intercommunalité de plus de 50000 habitants compétent en matière d'habitat, la majoration de COS peut aller jusqu'à 50 % pour des secteurs ou les programmes comporteront au moins 50% de logements locatifs aidés (applicable pour les permis de construire délivrés avant le 1^{er} janvier 2010).

4 Je veux programmer la réalisation de logements aidés à l'échelle de mon intercommunalité

Toute intercommunalité ayant compétence habitat peut mettre en place un Programme Local de l'Habitat (PLH). Ce PLH définit avec précision les programmes d'actions prévus, notamment la proportion de logements aidés par secteur géographique. Le PLU doit être compa-

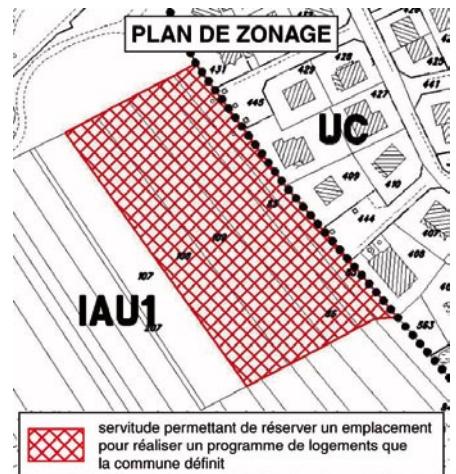
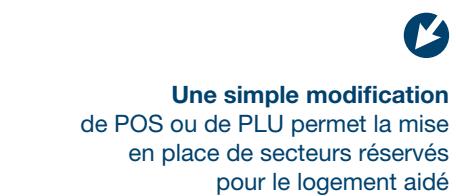
tible avec le PLH, donc ne pas entraver la réalisation de ses objectifs. Il n'est pas pour autant obligé d'instaurer des emplacements réservés pour le logement aidé.

5 Un opérateur privé a un grand projet sur ma commune: puis-je imposer du logement aidé ?

En dehors des emplacements et secteurs réservés, le PLU ne peut pas imposer la création d'un quota de logements aidés. Par contre, les projets d'aménagement de plus de 5 000 m² de SHON (notamment les lotissements) doivent être compatibles avec les orientations du SCOTERS en matière de logement aidé. Une grande opération, située dans un secteur identifié par le SCOTERS comme devant faire l'objet d'un rééquilibrage en faveur du logement aidé (en l'occurrence secteurs bien desservis, secteurs ayant une proportion faible de logements aidés, bourgs centre) pourrait être jugée incompatible si elle ne prévoit pas ou trop peu de logements aidés.

6 J'ai un projet: je veux réaliser du logement aidé dans ma ZAC

La commune peut imposer un pourcentage de logements locatifs aidés dans une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) par le biais d'un secteur réservé du PLU. Le prix de vente ZAC des charges foncières pour le logement aidé peut alors être abaissé par péréquation avec des prix de sortie moins élevés pour le logement aidé et un peu plus élevés pour les autres logements (nécessite une étude de marché préalable). La commune peut également utiliser la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) pour acheter les terrains concernés.



7 Je veux inciter les propriétaires privés à réhabiliter leur patrimoine et à louer ces logements pour les ménages modestes

Des aides et subventions de l'Agence Nationale pour l'Aménagement de l'Habitat (ANAH) permettent aux propriétaires bailleurs de réhabiliter leur patrimoine :

- soit par l'intermédiaire des Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) ou des Programmes d'Intérêt Général (PIG), initiés par la



commune. Ils nécessitent la définition d'un périmètre au sein duquel les subventions peuvent être allouées ; - soit de façon ponctuelle à la demande d'un propriétaire. Les collectivités, dont les communes, ont la possibilité d'abonder ces subventions rendant alors ces incitations plus attractives pour les propriétaires. En contrepartie de ces aides, les propriétaires louent leurs biens à des loyers modérés permettant à des ménages modestes de se loger. Des aides de l'ANAH existent également pour les propriétaires occupants.

8 J'ai un projet: je veux réaliser du logement aidé en cœur de village

La commune, ou l'intercommunalité, dispose d'un outil simple, le Droit de Préemption Urbain (DPU) pour réaliser du logement aidé :

- sous forme de petites opérations disséminées dans le tissu urbain existant (zones U) ;
- dans les zones à urbaniser (AU).

Le Conseil municipal instaure le Droit de Préemption Urbain sur un périmètre défini, pour un projet défini, dans l'intérêt général. La préemption se fait ensuite au gré des opportunités à travers le suivi des Déclarations d'Intention d'Aliéner (DIA). Le propriétaire dispose d'un droit de délaissement, mais la commune n'est pas tenue d'acheter le bien.

EXEMPLES DE LOGEMENT AIDÉ

A) Illkirch-Graffenstaden

Bailleur social: Habitat de l'Ill.

Programme: 3 maisons de ville en locatif sur 7 ares, ayant un garage chacune. Construction neuve.

Pourquoi ce programme: choix de la maison pour s'intégrer au quartier de maisons existantes.

Financement: PLUS.

Rôle de la commune: partenariat étroit avec le bailleur dans l'élaboration du projet.



A) Logement aidé, les Villas Renouard à Illkirch-Graffenstaden

B) Hœnheim

Bailleur social: Immobilière 3F

Programme: 12 maisons de ville et 3 appartements, en locatif, sur 17 ares. Construction neuve et maison réhabilitée.

Pourquoi ce programme: choix de la maison pour s'intégrer au quartier de maisons individuelles et développer une offre aujourd'hui rare de maisons individuelles en locatif social.

Financement: PLS et PLUS.

Rôle de la commune: «prise en charge» de la deuxième place de parking en permettant le foisonnement du stationnement de l'opération sur le parking de la mairie située en face.



B) Logement aidé à Hœnheim

C) Eckbolsheim

Bailleur social: CUS Habitat.

Programme: 6 logements locatifs Réhabilitation d'un presbytère.

Pourquoi ce programme: volonté de répartir le logement aidé dans la commune pour éviter les «ghettos».

Financement: PLUS et PLAI.

Rôle de la commune: suivi des Déclarations d'Intention d'Aliéner (DIA), préemption du bien par la collectivité, consultation des bailleurs sociaux, puis choix du projet qui correspond à ses attentes.



C) Logement aidé à Eckbolsheim

Crédits photos : DELAHAYE Mathilde/ADEUS - DARGAUD Julie/ADEUS - Mairie d'Eckbolsheim • Conception graphique : www.ratatam.com