

Production de logements locatifs sociaux



Figure 1 : Programme immobilier de Loire Habitat

Source : Le progrès



Loris HANI

Mathilde LACROIX

Thomas MICHELIN

Floriane PAGLIANO

Loïc PERRE

Antoine REYNAUD

Sarah SUTEAU

Elise VARENNE

Table des matières

Table des illustrations	2
Introduction.....	3
1. Loire Habitat : un bailleur social actif sur le territoire	4
1.1 Informations générales sur le bailleur Loire Habitat	4
a. Définition et organisation.....	4
b. Champs d'intervention et objectifs de Loire Habitat	4
1.2 Missions et compétences de Loire Habitat en matière de logement	5
1.3 Sa place dans le processus de production de logements sociaux	6
1.4 Ses relations avec les autres acteurs intervenant dans la production de logements sociaux	7
a. Des acteurs institutionnels	7
b. Des acteurs associatifs et privés.....	8
2. Un territoire aux caractéristiques singulières	9
2.1 Caractéristiques du territoire	9
a. Population.....	9
b. Environnement	9
c. Dynamique sociodémographique	10
d. Offre en logement	10
2.2 Capacité à produire et à atteindre les objectifs	12
2.3 Les difficultés et les freins	12
3. Stratégie d'action pour produire du logement social	14
3.1 Étude des documents cadres	14
3.2 Orientations stratégiques foncières	18
3.3 Programmation d'une opération	20
a. Le choix du terrain	20
b. Le choix du bâti et de la taille du projet	21
c. Le montage financier	22
Conclusion	24
Annexes	25
Bibliographie & webographie.....	26

Table des illustrations

Figure 1 : Programme immobilier de Loire Habitat	0
Figure 2 : Répartition classe sociale pour 15 ans ou plus à Saint-Romain-Le-Puy.....	9
Figure 3 : Informations sur les logements de la commune de Saint-Romain-le-Puy.....	10
Figure 4 : Foncier disponible sur la commune de Saint-Romain-Le-Puy	11
Figure 5 : PADD de Saint-Romain-Le-Puy	14
Figure 6 : Les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU de Saint-Romain-Le-Puy.....	15
Figure 7 : Secteur de développement du foncier.....	19
Figure 8 : Secteur 8, parcelle choisie pour notre projet	20
Figure 9 : Logements sociaux financés par type de produit et bénéficiaires	21
Figure 10 : Répartition des financements proposés dans notre projet	23
Figure 11 : Financement moyen par organisme	23
Figure 12 : Estimation des coûts	24
Figure 13 : Exemple de logement.....	25

Introduction

Le territoire national connaît des disparités d'accès au logement. Pour les atténuer l'Etat a mis en place la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain. L'article 55 de cette loi donne des obligations de taux de logement social dans les communes. Ce taux varie entre 20 à 25% selon les communes avec pour objectif majeur de favoriser la mixité sociale sur le territoire.

Dans le cadre du cours Production de Logements Locatifs Sociaux (PLLS), nous représentons un bailleur social nommé Loire Habitat. Ce dernier a pour objectif de produire 60 logements sociaux sur la période 2017-2019 sur la commune de Saint Romain le Puy actuellement déficitaire.

Ce dossier a pour but de proposer une stratégie à adopter par l'acteur Loire Habitat afin de répondre à cet objectif. Dans un premier temps, nous présenterons l'acteur qu'est Loire Habitat, puis nous réaliserons une analyse territoriale pour finalement proposer une stratégie et un projet de logements sociaux adapté.

1. Loire Habitat : un bailleur social actif sur le territoire

1.1 Informations générales sur le bailleur Loire Habitat

a. Définition et organisation

Nous représentons l'acteur **Loire Habitat**. C'est un Office Public d'Habitat (OPH) créé le 17 Avril 1914 dans le cadre de la législation sur les habitations. C'est le premier bailleur social public du département de la Loire avec un patrimoine de plus de 11 000 logements en 2009 sur ce territoire.

Il est rattaché au Conseil général de la Loire ce qui permet de favoriser la production de logements sociaux sur tout le territoire. Cette relation forte est d'ailleurs illustrée par le fait qu'il existe un Conseil d'Administration composé de conseillers généraux et des personnes qualifiées définies par le Conseil général de la Loire. Ce Conseil d'Administration permet de définir la politique de l'Office Public d'Habitat.

La mise en œuvre de cette politique est assurée par 4 départements :

- Le département financier et informatique
- Le département de l'habitat
- Le département de la maîtrise d'ouvrage
- Le département des ressources internes

En plus de ce Conseil d'Administration, il existe une autre instance plus spécifique au bailleur social qu'est Loire Habitat et qui se nomme le bureau. Il s'agit de l'organe décisionnel directement en lien avec le Conseil d'Administration. De plus, afin d'être au plus près de ses clients, 7 agences sont réparties sur le territoire afin de gérer l'accueil et la relations avec les locataires.

b. Champs d'intervention et objectifs de Loire Habitat

Loire Habitat possède un triple objectif d'action :

- Proposer une diversité de l'offre
- Proposer des prestations de qualité
- Maîtriser les coûts et les prix

En plus de cela, le bailleur que nous représentons a signé une Convention d'Utilité Sociale avec l'Etat et les collectivités territoriales de la Loire dans laquelle les objectifs sont :

- D'affirmer le rôle social de Loire Habitat
- Permettre l'accès à un logement social de qualité et abordable

Dans ce but, Loire Habitat doit proposer des logements sociaux adaptés aux populations du territoire et s'impliquer davantage dans les dispositifs et procédures d'accès aux logements sociaux.

1.2 Missions et compétences de Loire Habitat en matière de logement

En tant qu'OPH, les missions de Loire Habitat sont nombreuses, le tout ayant pour but de proposer des hébergements pour tous les publics concernés :

- Des missions de **construction, acquisition et rénovation**, le tout pour plusieurs types de biens qui composent son patrimoine. Loire Habitat possède un patrimoine de logement locatif social important et propose des logements diversifiés en termes de localisation, superficie, type de logement (logements locatifs individuels ou en immeuble, logements collectifs ou individuels destinés à la vente, dépendances, hébergements spécifiques), moyen de chauffage, équipements etc.
- Des missions de **gestion** concernant l'accueil et le suivi des demandeurs, l'attribution des logements et l'accompagnement des locataires, l'entretien et les prestations de présences de tout le patrimoine géré (logements, équipements, communs etc.). Cette gestion comporte également la prise en compte des réclamations techniques et leurs suivis.
- Des missions **d'amélioration et de réhabilitation en concertation avec les locataires** concernant le bâti ancien, la requalification d'immeubles et du patrimoine existant en général, en appuyant sur le patrimoine devenu obsolète.
- Des missions **d'aménagement**, consistant à acquérir des tènements immobiliers pouvant être urbanisés, la création de lotissements ainsi que la résorption d'habitats insalubres destinés à être rénovés dans le cadre des règlements d'urbanisme.
- Des missions de **prestations de service**, comportant la conduite d'opération pour les collectivités locales (sous mandats), la gestion de copropriété à la manière d'un syndic ou encore la gestion d'immeuble pour le compte de tiers (gestion du patrimoine de collectivités etc.).

1.3 Sa place dans le processus de production de logements sociaux

Loire Habitat propose différentes solutions pour créer du logement social :

- Renouvellement urbain : destructions puis reconstructions
- Réhabilitation et mise en accessibilité : acquisitions et améliorations d'immobiliers n'étant pas conventionnés en tant que logement social ou rachat de patrimoine à d'autres logements HLM.
- Constructions neuves :
 - Construction en propre par maîtrise d'ouvrage directe
 - Vente en état de futur achèvement en passant par un promoteur

Les deux premiers points sont d'ailleurs ceux privilégiés par Loire Habitat car ils correspondent principalement aux caractéristiques du territoire de la Loire. Cependant, les caractéristiques de la commune de Saint-Romain-Le-Puy, qui seront développés dans une seconde partie, sont plus spécifiques et le renouvellement urbain ne semble pas être adapté à cette échelle plus locale.

Afin de produire du logement social, Loire Habitat possède différentes stratégies dans le respect des documents d'urbanisme (SCOT, PLU, PLH).

- Axe économique :
 - Développer de nouvelles offres locatives sociales (HLM, EHPAD, foyers, rachat de patrimoine)
 - Elaborer un programme de réhabilitation du patrimoine, de travaux de mise en accessibilité et de renouvellement urbain (démolition, reconstruction)
 - Vente de logements aux locataires
- Axe social :
 - Bien accueillir les ménages en difficultés
 - Améliorer la qualité des services rendus quotidiennement et développer les services de proximité
- Axe environnemental :
 - Améliorer les performances énergétiques
 - Proposer des constructions plus respectueuses de l'environnement

Cette stratégie a été élaborée à la suite d'un diagnostic territorial qui permet à Loire Habitat de bien connaître la demande et l'offre en logement sur son territoire. Loire Habitat n'hésite pas à s'associer avec différents partenaires pour mettre aux points des stratégies adaptées aux besoins et caractéristiques du territoire.

Cependant, Loire Habitat connaît quelques freins. Ces derniers sont notamment financiers. En effet, les subventions de l'Etat étant réduites, le bailleur social a dû revoir à la baisse quelques-uns de ses objectifs. De plus, le territoire de la Loire étant parfois peu attractif, Loire Habitat doit prendre le risque de construire des logements sans pour autant que ses biens soient loués.

1.4 Ses relations avec les autres acteurs intervenant dans la production de logements sociaux

Loire Habitat n'agit pas seul sur le territoire, cet office public de l'habitat est en collaboration et en partenariat avec d'autres acteurs. Certains sont ancrés sur leur territoire afin de mieux répondre aux besoins de ce dernier et d'autres plus institutionnels.

a. Des acteurs institutionnels

Loire Habitat est en lien étroit avec des acteurs institutionnels. Ensemble, ils élaborent des stratégies communes à travers différents documents afin de proposer une offre et des services adaptés aux caractéristiques et besoins du territoire. De plus, ces acteurs participent aux financements de l'OPH qui permet de mener à bien les différents projets de production de logements sociaux.

Ces acteurs institutionnels sont :

- Le Conseil général de la Loire qui oriente la politique de l'organisme à travers le Conseil d'Administration, décrit plus haut. Cet acteur institutionnel joue un rôle important en matière de politique sociale.
- La Région Auvergne-Rhône-Alpes qui soutient financièrement les actions en termes de logements sociaux définies au préalable.
- L'Etat fixe le cadre politique nationale du logement et participe à certains financements (aide à la pierre, aide à la personne)
- La Direction Départementale des Territoires de la Loire met en place sur le territoire les directives de l'Etat en matière de politique de logement.

- La Caisse des Dépôts et Consignations : cet établissement financier public est un organisme important car il prête de l'argent pour la construction de logements sociaux et le financement des politiques urbaines.
- La CAF : qui aide les locataires financièrement.

b. Des acteurs associatifs et privés

Dans un second temps, Loire Habitat travaille de concert avec d'autres acteurs tels que :

- Synergie : groupement d'intérêt économique spécialisé dans la conduite d'opération de développement de l'habitat dans le département de la Loire et l'agglomération de Saint-Etienne.
- L'Union Sociale pour l'habitat : mouvement social pour l'habitat à l'échelon national.
- L'association des Maîtres d'ouvrage sociaux de la Loire qui représente les organismes de logements sociaux auprès des institutions. Elle participe amplement au processus de concertation dans le champ des politiques de logement et d'habitat. Cette association réalise également le suivi des opérations et est porteuse de projet.
- La Caisse d'épargne : un partenaire financier local ?

Ces partenariats permettent de favoriser les actions locales en lien direct avec les citoyens et les demandeurs de logements sociaux. Mais également de favoriser les projets d'un point de vue technique, opérationnel et financier.

2. Un territoire aux caractéristiques singulières

2.1 Caractéristiques du territoire

a. Population

Sur la commune de Saint-Romain-Le-Puy, il y a une population de 4000 habitants. Celle-ci est croissante depuis les années 50 et a augmenté de 30% entre 1962 et 2016 (en 54 ans). **Un quart de la population fait partie de la tranche des retraités**, et un tiers sont des ménages avec enfants. La répartition de la classe sociale quant à elle est comme suit :

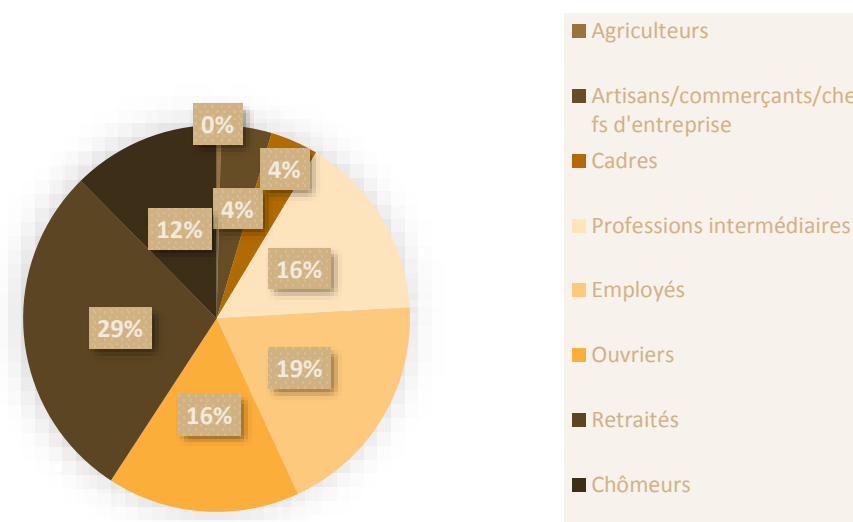


Figure 2 : Répartition classe sociale pour 15 ans ou plus à Saint-Romain-Le-Puy

Source : INSEE

b. Environnement

La commune est identifiée comme cœur vert à préserver et à valoriser. Elle est classée en centralité locale dans le SCoT à 25 logements à l'hectare en tissu aggloméré, 15 logements à l'hectare sur les zones d'extension en espaces agricoles naturels.

c. Dynamique sociodémographique

La commune est assez jeune puisque le rapport jeunes/séniors est de 1.27. En effet, ce rapport est au-dessus des communes aux alentours :

- 1.07 à l'échelle de la communauté d'agglomération Loire Forez
- 0.92 à l'échelle du département.

Elle a un profil familial spécifique, la taille moyenne des ménages est de 2,5 personnes en 2012. Cette moyenne est supérieure à celle du département qui est de 2,2. Cependant, elle est en baisse constante depuis 1968.

Ainsi, nous sommes effectivement sur une commune assez jeune avec un rapport jeune ménage avec enfant important, mais au détriment des **60-74 qui ont tendance à quitter le territoire**.

Cependant la commune est relativement bien équipée dans le domaine médical. On dénombre sur le territoire : trois médecins généralistes, un chirurgien-dentiste, un cabinet de kinés, un cabinet d'infirmière, un podologue, un pharmacien, une société d'ambulance. Ces éléments induisent que la commune peut subvenir à un vieillissement de sa population.

d. Offre en logement

Sur la commune de Saint-Romain-Le-Puy, voici l'état du bâti/patrimoine, où nous remarquons bien que les résidences principales sont majoritaires :

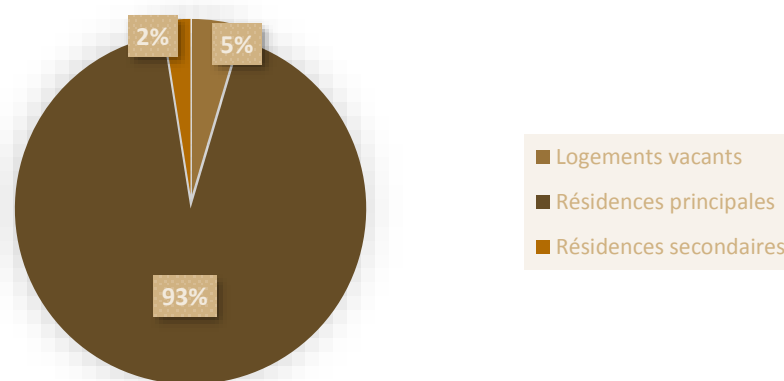


Figure 3 : Informations sur les logements de la commune de Saint-Romain-le-Puy

Source : INSEE

Concernant le foncier, les terrains disponibles sont nombreux comme nous pouvons le voir sur la carte du zonage PLU (Figure 4) :

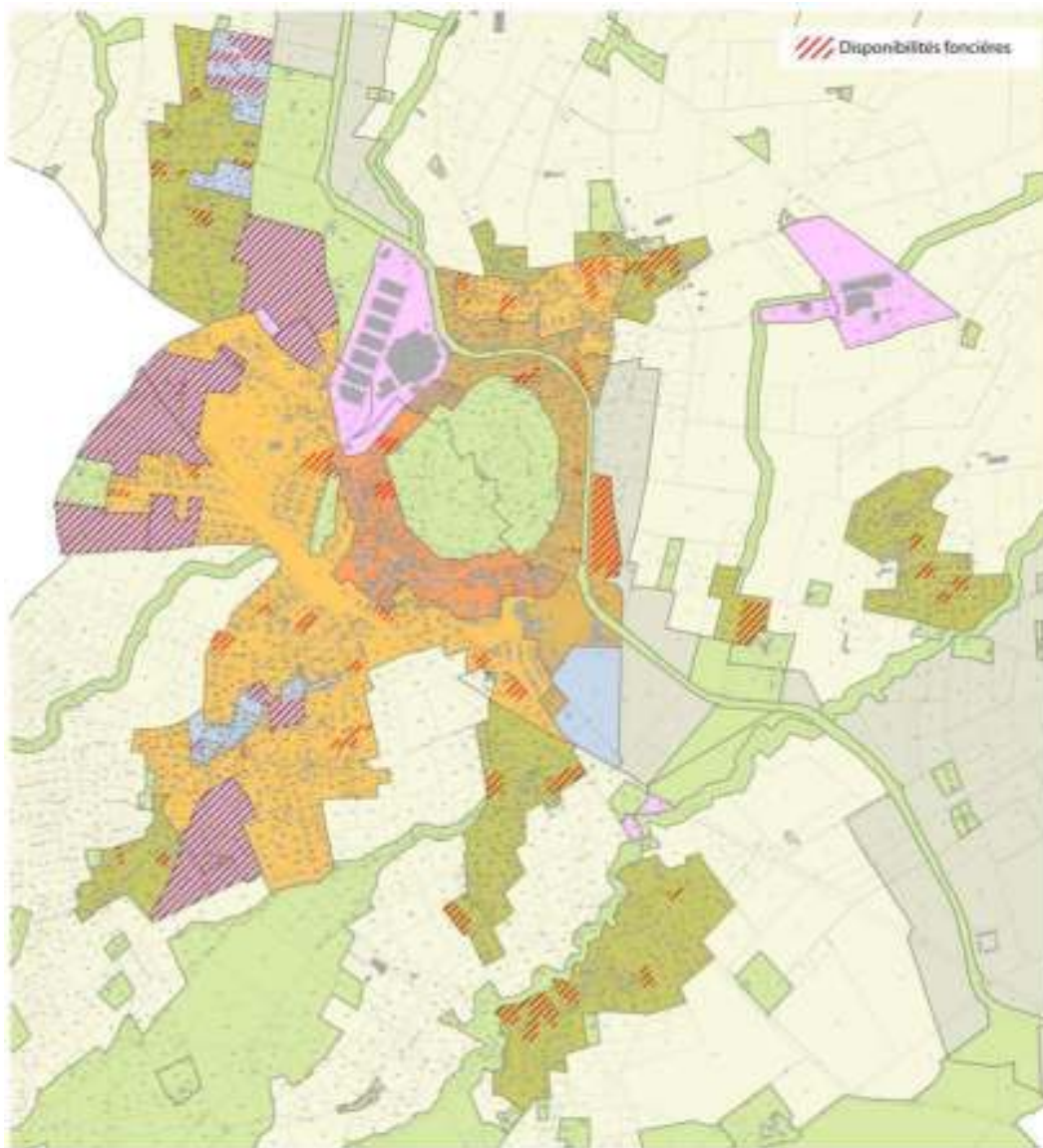


Figure 4 : Foncier disponible sur la commune de Saint-Romain-Le-Puy

Source : PLU de Saint-Romain-Le-Puy

En 2015, 1700 logements sont présents sur la commune, contre 1211 en 1999 et 1536 en 2010. En 47 ans, il y a eu une augmentation de 17% de logements sur la commune.

Concernant les logements sociaux, il y en a 193 en 2015, ce qui représente 11% du nombre total de logements. Un taux de 15% est attendu avec le projet de construction de 60 nouveaux logements.

2.2 Capacité à produire et à atteindre les objectifs

La commune de Saint-Romain-le-Puy est soumise à l'art. 55 de la loi SRU mais n'est pas concernée par le décret du 1er août 2014. A ce titre, elle doit répondre à un objectif de 20% de logements sociaux. En 2015, la commune avait 193 logements sociaux d'après le RPLS, ce qui représente 11% du parc immobilier. Elle est donc actuellement en dessous des objectifs fixés par la loi SRU.

Malgré les quelques 520 logements créés entre 1999 et 2012, seule une cinquantaine répond aux critères d'occupations des logements sociaux (loyers plafonnés). Les bailleurs sociaux, qu'ils soient de nature privée ou publique ont certainement rencontré des difficultés à s'implanter sur le territoire de St-Romain-le-Puy.

Cette dernière est rentrée tardivement dans le dispositif SRU (2012) et a signé un contrat de mixité sociale alors qu'elle n'était pas carencée. De nombreux outils ont été mis en place pour le long terme : conventions avec l'EPORA, PLU prescriptif. Cela prouve que la commune est volontaire. Cependant, le bilan triennal 2014-2016 montre que la commune a un taux de réalisation d'objectif de 73%. Ce taux reste assez bas : la commune peut être sous le coup d'une carence.

La dynamique socio-démographique est plutôt bonne. La population ne fait que croître depuis les années 60. On peut supposer que cette croissance va continuer dans le temps. Offrir un programme de logements sociaux ne paraît donc pas dénué de sens.

2.3 Les difficultés et les freins

La piste de reconquête des logements vacants pour les transformer en logements conventionnés peut être utilisée même si le taux de logement vacant est d'environ 5%.

La difficulté principale est de faire venir des bailleurs sociaux sur un territoire détendu. D'autant plus qu'une commune comme Saint Romain le Puy n'a pas nécessairement besoin d'une opération de logements sociaux conséquente. En effet, les demandes se tournent vers du petit voire très petit collectif pour garder une cohérence dans la commune.

Le prieuré ainsi que l'église du prieuré sur le haut de la colline sont classés aux Monuments Historiques. Ainsi des prescriptions particulières en termes d'architecture sont alors mises en place à l'intérieur du rayon de protection de 500 mètres autour du monument.¹ Il faut donc prendre en compte ces prescriptions et travailler en amont avec l'ABF du territoire afin de ne pas être bloqué dans un projet.

¹ Source : Ministère de la Culture

Il est nécessaire d'être innovant dans les programmes proposés pour rester en concurrence avec les métropoles des alentours. Pour cela, il faut s'appuyer sur les atouts du territoire comme les services proposés.

Dans une démarche de développement durable ainsi que de reconquête des centres bourgs, il est nécessaire de limiter l'étalement urbain. Pour cela, une stratégie de comblement de dents creuses ou encore de renouvellement urbain peut être mise en place.

La position médiane de la commune entre Montbrison et la conurbation Andrézieux / St-Just-St-Rambert (environ à 10 km de part et d'autre) lui confère une attractivité invariable au fil des temps. Cette attractivité est par ailleurs pleinement soutenue par la proximité d'infrastructures majeures (D8 et voie ferrée avec gare ferroviaire). La commune semble ne pas pouvoir répondre pleinement au parcours résidentiel de chacun, avec un faible taux de logements sociaux et de logements de petite taille, malgré les efforts fournis ces dernières années.

3. Stratégie d'action pour produire du logement social

3.1 Étude des documents cadres

Au regard des documents planificateurs de Saint-Romain-le-Puy, la commune semble s'être positionnée pour produire davantage de logements sociaux. La thématique de la mixité sociale est une notion mise en avant à plusieurs reprises dans ces documents, et la production de logements sociaux est devenue le levier principal pour y répondre.

Le PADD identifie la nécessité d'inciter le développement urbain à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, ce qui correspond aux zones urbaines sur la carte de zonage du PLU (Figure 5).

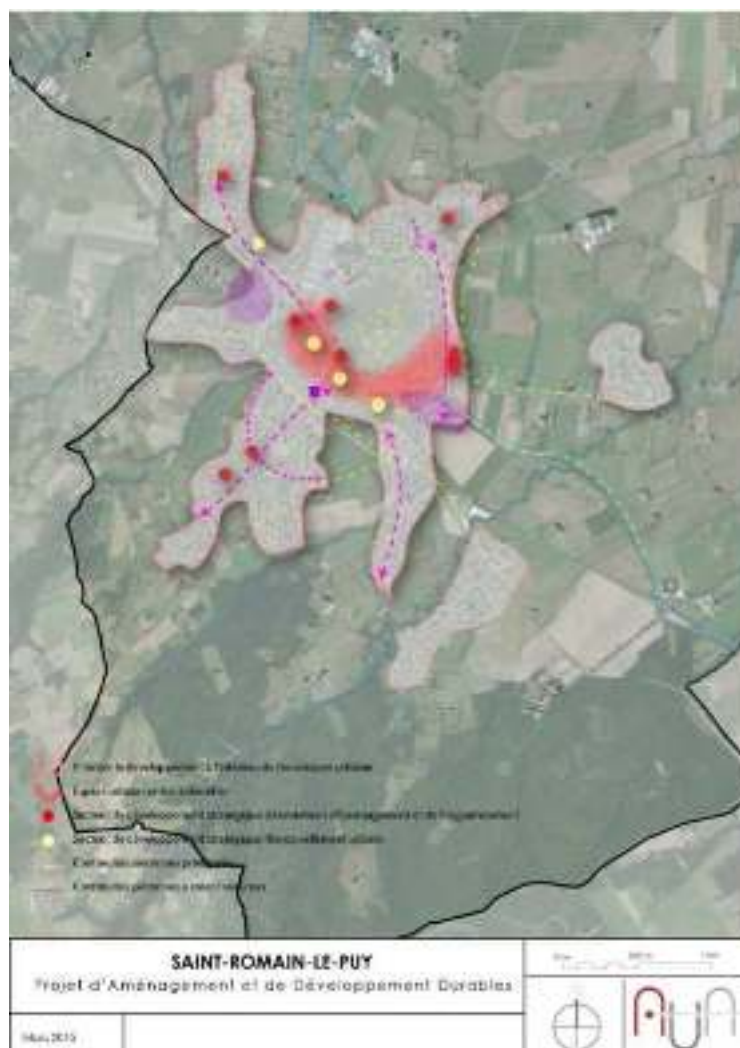


Figure 5 : PADD de Saint-Romain-Le-Puy

Source : Carte du PADD, PLU de Saint-Romain-le-Puy, approuvé le 13 décembre 2013

L'ensemble des OAP du PLU est situé dans cette même enveloppe. Pour toute stratégie de développement de logements sociaux, il est essentiel de s'inscrire dans ce zonage.





Dans le PLU, les terrains possibles pour le développement d'une stratégie de logements correspondent à des zones U ("urbaine") et AU ("à urbaniser"). Ces zones ont pour but d'encourager le développement de la commune grâce à la création de nouveaux quartiers équipés et aménagés de manière cohérente. Leur vocation principale est l'habitat, ce qui correspondrait à la stratégie d'implantation de nouveaux logements sociaux de la commune. (Règlement du PLU Saint-Romain-le-Puy, Modification n°2, 2016).





L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur n'est possible qu'à la seule initiative publique et nécessite la mise en œuvre d'une modification du PLU. En continuité avec le PADD, les Orientations d'Aménagement de Saint-Romain-Le-Puy vont dans le sens d'inciter à la construction de nouveaux logements sociaux.





Figure 6 : Les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU de Saint-Romain-Le-Puy

Source : PLU Saint-Romain-Le-Puy

Secteur de l'OAP	Programmation	Nombre de logements sociaux prévus dans l'OAP	Servitude mixité sociale	OAP
Secteur n°1 (Puy Chassain)	<i>Partie Sud</i> : environ 10 logements collectifs (R+2) ; des locaux de services en rez-de-chaussée <i>Partie Nord</i> : environ 50 logements intermédiaires (R+1) répartis dans 4 ou 5 opérations de 10 à 12 logements	50% logements locatifs sociaux (30 logements)	50%	
Secteur n°2 (Citées)	<i>Partie Nord</i> : environ 6 logements locatifs sociaux individuels jumelés ou groupés (R+1) <i>Partie Sud</i> : environ 2 logements locatifs sociaux individuels libres (R+1)	Environ 8 logements locatifs sociaux (15 logements/ha)	100%	
Secteur n°3 (Centre-ville)	Environ 20 logements collectifs et intermédiaires (R+2)	7 logements locatifs sociaux	30%	
Secteur n°4 (Avenue de la Libération)	Environ 8 logements intermédiaires	8 logements locatifs sociaux	100%	

Secteur n°5 (Galata)	Environ 15 logements intermédiaires (R+1) et 6 logements individuels jumelés ou groupés (R+1)	10 logements locatifs sociaux	50%	
Secteur n°6 (La Roue)	Environ 9 logements intermédiaires (R+1) et 6 logements individuels jumelés ou groupés (R+1)	8 logements locatifs sociaux	50%	
Secteur n°7 (Cruchin)	Environ 6 logements individuels jumelés ou groupés (R+1)	3 logements sociaux	50%	
Secteur n°8 (Terland Nord)	Environ 6 logements intermédiaires locatifs sociaux répartis dans deux bâtiments distincts	6 logements intermédiaires sociaux	-	

Secteur n°9 (Terland Sud)	Environ 6 logements individuels jumelés dont 3 logements locatifs sociaux	3 logements sociaux	-	
Secteur n°10 (Cruchin Nord)	Environ 3 à 4 logements individuels	-	-	

3.2 Orientations stratégiques foncières

Pour la recherche de terrain, il semble plus pertinent de rester à l'intérieur du périmètre de 500 mètres autour de la gare. En effet, les publics les plus précaires ont besoin de services publics de transport pour leurs mobilités du quotidien y compris celles liées à l'emploi.

1. **Le secteur 8** (Terland Nord) entre dans nos critères prioritaires puisqu'il s'agit d'un secteur de servitude de mixité sociale couplée d'une OAP. La superficie de ce tènement est de 2900 m² avec la possibilité d'y construire 25 logements par hectare mais l'OAP précise que 6 logements intermédiaires² locatifs doivent être répartis dans deux bâtiments distincts.
2. **Le secteur 9** (Terland Sud) se situe plus loin de la gare mais la commune a des attentes précises quant à la servitude de mixité sociale et son programme d'OAP. La superficie de ce tènement est de 2900 m² avec la possibilité d'y construire 16 logements par

² À mi-chemin entre la maison individuelle et l'immeuble de logements collectifs, l'habitat intermédiaire offre une alternative intéressante aux modes d'habitat traditionnel. De faible hauteur, rassemblant en moyenne 5 à 20 logements au sein d'une unité bâtie ainsi que des parties communes réduites, il doit offrir aux habitants des qualités d'usages proches de l'habitat individuel.

hectare. Ici, l'OAP précise qu'elle attend un programme de 6 logements individuels jumelés (habitat groupé) dont 3 logements locatifs sociaux.

3. **Pour le reste des secteurs en bleu** sur la carte ci-dessous, les opportunités seront à étudier au cas par cas en fonction des intentions des propriétaires fonciers.

Une attention particulière doit être portée sur la programmation des projet envisagés sur les zones UC ou UB :

- **UB** : Zone urbaine centrale dense à caractère multifonctionnel correspondant au centre du bourg et à ses abords immédiats.
- **UC** : Zone urbaine mixte, à dominante d'habitat, correspondant aux extensions du bourg, vouée à être densifiée.

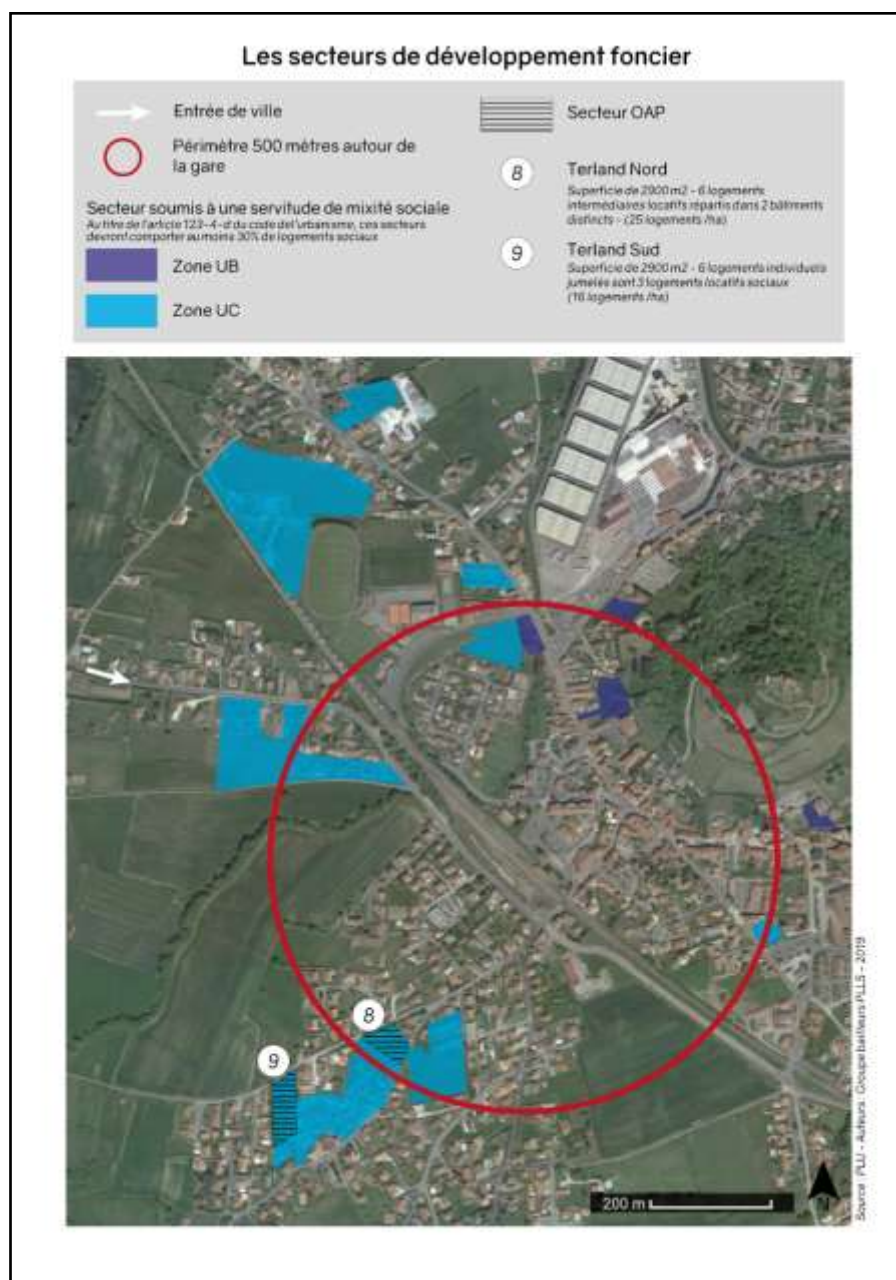


Figure 7 : Secteur de développement du foncier

Source : PLU Saint-Romain-Le-Puy

3.3 Programmation d'une opération

a. Le choix du terrain

Nous avons ainsi pu déterminer trois secteurs pouvant répondre à notre stratégie d'aménagement. Les secteurs 8 et 9 sont ainsi les deux secteurs permettant un aménagement d'un plus grand nombre de logement.

Notre intention est de construire 60 logements dont 20 seraient à destination des personnes âgées afin de répondre partiellement au manque de logements sociaux sur le territoire. En comparant les OAP des deux secteurs, on remarque que celui du secteur 9 ne nous laisserait pas construire les 60 logements que nous souhaitons puisqu'il ne permet de construire uniquement 16 logements par hectares, nous amenant à un total de 46 logements. L'OAP du secteur 8 quant à lui permet de construire jusqu'à 25 logements par hectares soit 72 logements sur les terrains disponibles. De plus le terrain 8 a la particularité de se situer à moins de 500 mètres de la gare. Cela permet de faciliter l'accès au centre-ville ainsi qu'à la gare et aux transports en communs. La localisation proche des secteurs 8 et 9 rend le choix économique moins important entre ces deux secteurs. De plus le secteur 9 ne se trouve pas à moins de 500 mètres de la gare, même s'il en est proche, cela le rend moins attractif.



C'est pourquoi nous avons choisi d'occuper le **secteur 8**. Nos intentions sont alors d'y construire deux bâtiments contenant SRU de la ville. Ce dernier n'a eux deux, représenteraient 60 logements permettant ainsi de favoriser la réalisation de l'objectif qui ne serait pas atteint avec notre opération. Mais n'étant pas les seuls promoteurs sur la zone, cet objectif pourra alors être atteint avec une autre opération.

Source : PLU de Saint-Romain-Le-Puy

Figure 8 : Secteur 8, parcelle choisie pour notre projet

b. Le choix du bâti et de la taille du projet

Nous pouvons alors remarquer sur le plan du secteur 8 que deux zones sont à disposition pour construire des logements intermédiaires, tous deux séparés par une zone naturelle. Nous avons alors décidé de construire deux bâtiments. Le premier bâtiment se situera au nord du cœur vert, cet espace étant plus grand que le second nous avons décidé d'y installer 36 logements en R+2 à raison de 12 logements par étages. Ainsi le second bâtiment, située sous le cœur vert, contiendra 24 logements aussi en R+2, correspondant alors à 8 logements par étages.

Les deux bâtiments seront aménagés de la même façon. Le rez-de-chaussée sera à destination des logements adaptés aux personnes âgées. Cela représente un total de 20 logements qui seront déclinés en 16 logements PLS et 4 logements PLUS. Nous avons fait ce choix, en cohérence avec les besoins de la ville ainsi qu'avec les statistiques concernant les habitats pour personnes âgées (Figure 9). Selon ces derniers, un logement sur huit en moyenne serait alors en PLUS et le reste en PLS. Ces logements correspondants aux rez-de-chaussée des deux bâtiments, ils se répartiraient à raison de 12 logements, dont deux en PLUS, pour le premier bâtiment et de 8 logements, dont deux en PLUS, dans le second bâtiment.

	PLAI	PLUS	PLS	Produit spécifique hébergement (PSH)	Total
Ménages ordinaires	23 941	47 580	17 765		89 286
Étudiants		1 787	5 264		7 051
Demandeurs d'asile	5			139	144
Gens du voyage	31				31
Jeunes	1 696	153	75		1 924
Personnes âgées		1 132	7 045		8 177
Personnes handicapées		181	1 601		1 782
Publics issus de FTM	1 785				1 785
Pension de famille ou res. d'accueil	756				756
Autres publics spécifiques	1 929			176	2 105
Total	30 143	50 833	31 750	315	113 041

Figure 9 : Logements sociaux financés par type de produit et bénéficiaires

Source : Bilan 2017 des logements aidés, Ministère de la cohésion des territoires

Nous avons réparti les logements de façon à favoriser la mixité sociale. Ainsi en réponse à l'OAP, nous avons placé 3 logements PLI dans chacun des bâtiments. Le premier bâtiment serait alors plus composé de 12 logements PLAI ainsi que de 12 logements PLUS. Le bâtiment 2 serait alors pourvue de 9 logements PLAI et de 7 logements PLUS. Cette répartition permettant d'équilibrer les revenus des ménages qui s'installeraient sur la zone et répond aux nouvelles lois, notamment celle de 2013 demandant un minimum de 30% de PLAI lors d'un nouveau projet.

Les typologies des logements pour personnes âgées seraient des T1 bis pour permettre à ces dernières un confort optimal : une surface assez grande pour ne pas se sentir trop à l'étroit mais toutefois assez petite pour ne pas se sentir seul et permettant une accessibilité adaptée. Pour le reste des logements, nous avons remarqué avec notre étude des logements sur la commune que cette dernière possède un déficit de logement individuel notamment pour les jeunes. Nous avons alors décidé de réaliser 10 logements en T2 et 30 logements en T1. Cela permet de proposer une nouvelle offre de logement individuel sur la ville et ainsi de proposer aux jeunes actifs des logements à leur disposition et proche de transports en commun.

Ce projet souhaite donc utiliser les capacités du terrain identifié dans la partie précédente afin de densifier St-Romain le-Puy.

Ce projet ambitieux promeut une mixité fonctionnelle et sociale en facilitant l'accès aux services de proximité aux personnes âgées et aux transports à un public plus jeune et précaire.

c. Le montage financier

Dans un premier temps, nous proposerons une estimation du coût global de l'opération en se basant sur les précédents projets produits par Loire Habitat. Dans un second temps nous verrons les différences d'aides à la construction, portées par les différents acteurs ayant un intérêt dans les politiques du logement social.

En utilisant les données fournies par Loire Habitat, nous pouvons estimer le coût de l'opération. Notre projet propose la construction hors VEFA de logements collectifs. Or les précédentes opérations permettent d'estimer un coût TTC par logement de **116 436 €**.

En estimant que les surcoûts liés à la construction de logements adaptés aux personnes âgées sont compensés par une construction exclusivement de T1 et T2, nous ferons l'hypothèse que le montant précédent approche le coût de notre projet.

Coût approché de notre projet :

Nombre de logement * Coût approché TTC/lgt ≈ 7.000.000 €

Le logement social se caractérise par son financement et les aides que les collectivités et l'Etat apportent afin d'aider les bailleurs sociaux à pouvoir sortir leurs projets et équilibrer leurs balances financières.

En utilisant les statistiques fournies par le Ministère de la Cohésion du Territoire³ réunies en lien avec les services déconcentrés, nous allons étudier les opportunités offertes à notre bailleur de limiter son auto-financement.

Ces aides sont accordés en fonction du type de financement et par conséquent du plafond de loyers défini dans la partie précédente.

Type de financement	PLAI	PLUS	PLS	Total
Batiment 1	12	14	10	36
Bâtiment 2	9	9	6	24
Total	21	23	16	60

Figure 10 : Répartition des financements proposés dans notre projet

Source : Ministère de la cohésion des Territoires

En extrapolant la base de données fournissant les aides moyennes accordées en fonction des sources de financement et de la localisation des logements, nous avons constitué un tableau récapitulant l'argent qui devrait être prévu par le bailleur et ses partenaires.

Source de financement	PLAI	PLUS	PLS
Subventions Etat	4,40%	0,10%	0%
Subventions Collectivité	5,80%	3,60%	2,60%
Prêts	79,10%	78,40%	87,60%
Fonds propres	11%	18%	10%

Figure 11 : Financement moyen par organisme

Source : Ministère de la cohésion des Territoires

Ce qui nous permet d'estimer, en combinant les deux tableaux précédents, la part que chaque organisme est susceptible d'avoir et in fine, l'argent qui serait mobilisé par notre bailleur Loire Habitat.

³ Bilan 2017 des logements aidés, Ministère de la cohésion des Territoires, <http://www.financement-logement-social.logement.gouv.fr/bilan-des-logements-aides-2017-a2024.html>

	PLAI	PLUS	PLS	Total
Nb de logements	21	23	16	60
Etat	107587	2678	0	110265
Collectivité	141819	96409	48437	286665
Prêts	1934118	2099574	1631967	5665659
Fonds propres	261632	479367	182572	923570
Total	2445156	2678028	1862976	6986160

Figure 12 : Estimation des coûts

Notre projet nécessite donc que Loire Habitat mobilise de l'ordre d'un million d'euros de ses fonds propres.

Conclusion

En tant que bailleur social, il est important de répondre aux besoins du territoire. Ainsi, après avoir réalisé le diagnostic territorial, nous avons proposé un projet de logements dont une partie sera réservée aux personnes âgées. En effet, même si nous avons vu que la commune possédait un taux de jeunes/vieux assez élevé lors du diagnostic, il est intéressant de proposer un parcours résidentiel aux personnes âgées qui quittent actuellement le territoire et pour anticiper le futur des ménages actuellement domiciliés sur la commune. Ce développement est cohérent avec les équipements médicaux déjà présents qui seront donc valorisés par ce type de logement. De plus étant donné que la commune possède un nombre de logements sociaux inférieur à ce que demande la loi SRU, Loire Habitat souhaite l'augmenter en construisant de nouveaux logements sociaux de différents types. L'objectif principal est de favoriser la mixité sociale en densifiant le centre-ville.

Pour prendre plus de recul sur l'exercice et sur l'enseignement tiré du cours de PLLS, nous avons apprécié découvrir plus en profondeur la question du logement social et s'impliquer dans ce projet d'opération immobilière spécifique. À travers ces nombreuses séances, nous avons pu comprendre les différents enjeux liés à la production de logement social, les difficultés, les avantages et les intérêts que ce domaine apporte aux différents ménages. L'intervention des professionnels de ce domaine a été une plus-value intéressante pour appréhender la réalité du terrain. Ce projet vient mettre en perspective de nombreux éléments que nous avons tirés de cet enseignement et sera certainement utile pour le futur professionnel de chacun d'entre nous.

Annexes



Figure 13 : Exemple de logement

Source : Orientation d'Aménagement et de Programmation - PLU approuvé le 13 décembre 2016.

Bibliographie & webographie

Loire Habitat (Consulté en Janvier 2019) disponible sur <https://www.loirehabitat.fr>

Convention d'utilité sociale (2011 – 2016) entre l'Etat, le Conseil Général de la Loire et Loire Habitat

Les partenaires de Loire Habitat (Consulté en Février 2019) disponible sur <https://www.loirehabitat.fr/EspacePartenaires/Pages/default.aspx>

Rapport de présentation PLU de Saint-Romain-Le-Puy

Compte rendu de réunion du comité régional de l'habitat et du logement de mai 2017

Atlas patrimoine (consulté en janvier 2019) disponible sur <http://atlas.patrimoines.culture.fr>

Dossier INSEE complet Saint Romain le Puy

Loi SRU Decret sur légifrance (Consulté en Février 2019) disponible sur

<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000034604561&dateTexte=&categorieLien=id>

SCoT Sud Loire

PDAHLPD (2015-2019)

Bilan 2017 des logements aidés, Ministère de la cohésion des territoires

Bilan 2017 des logements aidés, Ministère de la cohésion des Territoires, <http://www.financement-logement-social.logement.gouv.fr/bilan-des-logements-aides-2017-a2024.html>