

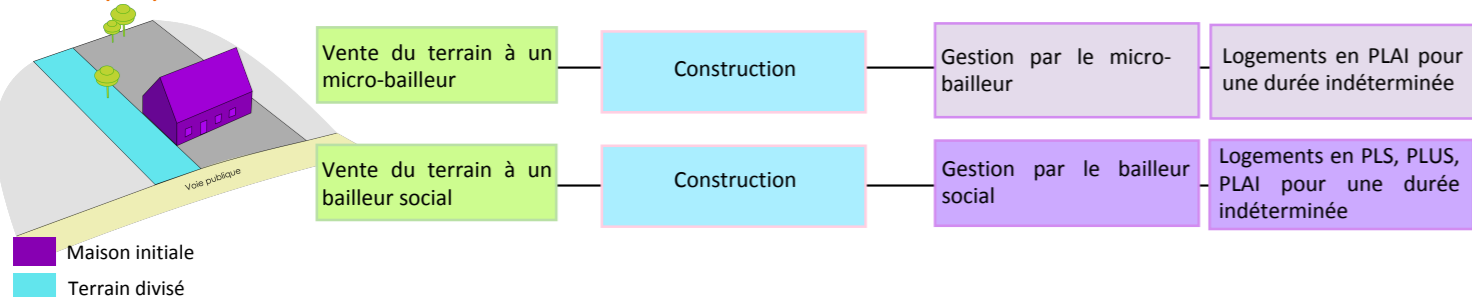
Les scénarios de production de logement social en diffus

Les scénarios élaborés **exposent les différentes possibilités** qui s'ouvrent aux propriétaires qui souhaitent produire du logement social et **guident ces propriétaires dans leur démarche** en indiquant dans chaque cas l'**acteur** à solliciter si besoin, le dispositif à utiliser et le type de logement produit. Sur cette double-page, la couleur des cases permet d'identifier l'acteur en charge de la gestion du logement : le **microbailleur**, le **bailleur social** ou le **propriétaire** (seul ou via une agence d'intermédiation locative). L'élaboration de ces scénarios est issue des divers **entretiens** menés auprès des **acteurs** du logement social. Pour chacun des scénarios, **le terrain doit être divisé** c'est-à-dire identifiable au cadastre.

Le propriétaire vend une partie de son terrain

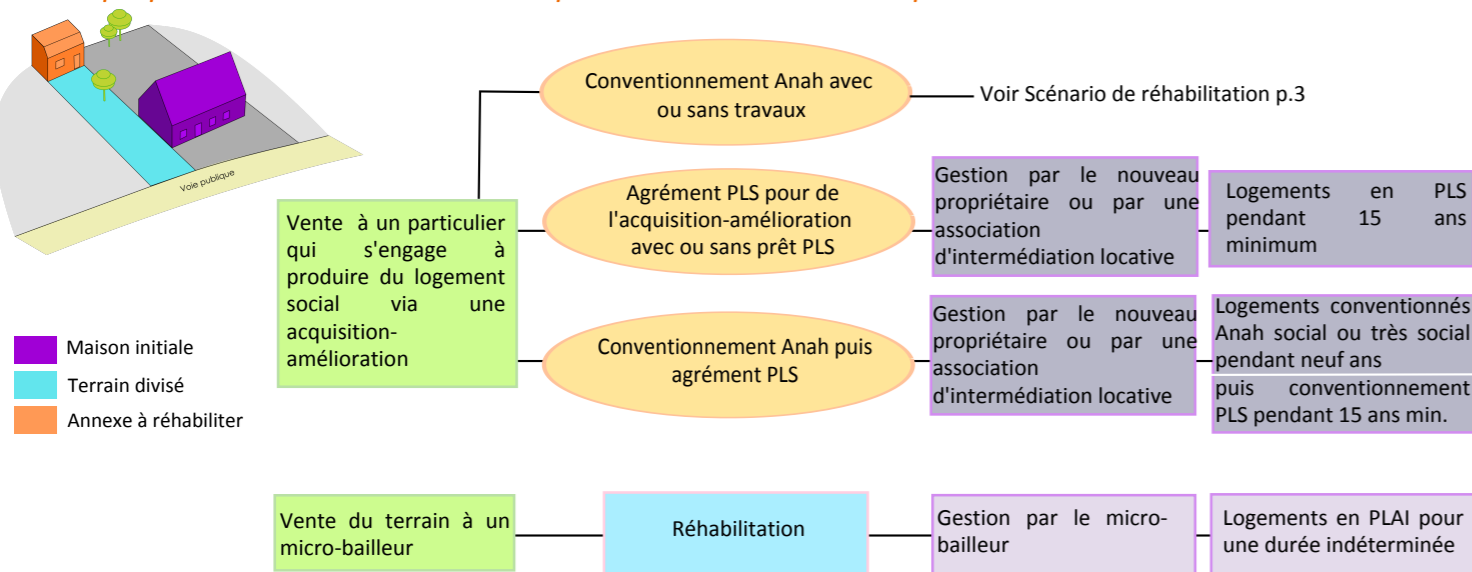
Il n'est plus propriétaire du terrain ni du futur logement

Le propriétaire vend un terrain nu



Une autre possibilité s'ouvre au propriétaire. En effet, ce dernier peut vendre son terrain à un **Etablissement Public Foncier** qui "portera le foncier" jusqu'au moment de sa revente à un bailleur social ou un micro-bailleur pour la construction de nouveaux logements. Lorsque l'EPF achète un terrain, l'acte n'est pas soumis à des conditions suspensives, contrairement à une acquisition par un bailleur social ou un promoteur privé, ce qui est un atout pour un propriétaire.

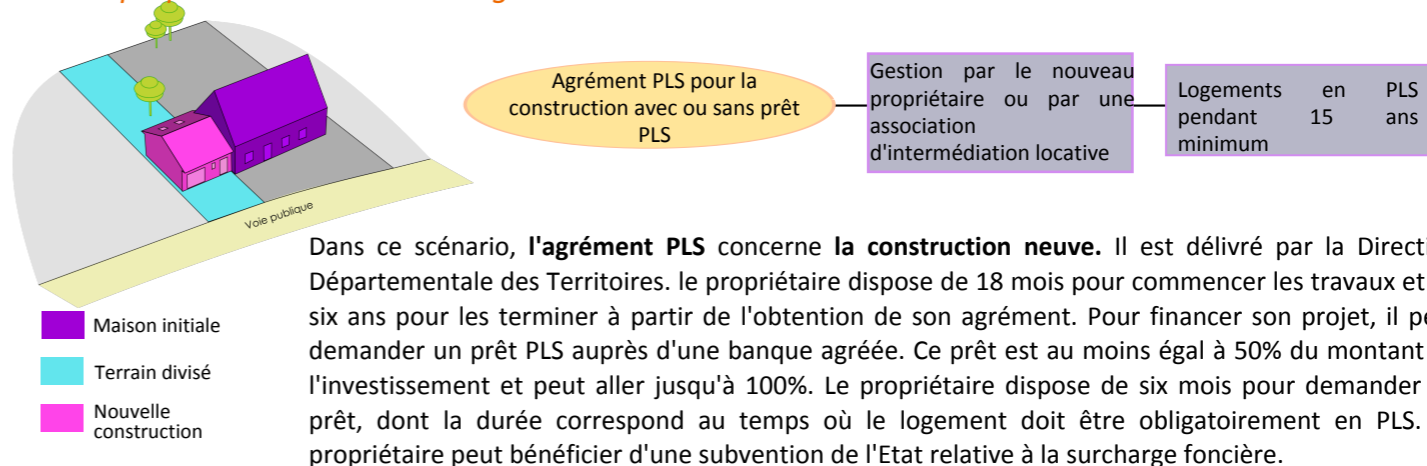
Le propriétaire vend un terrain bâti par une annexe ou une dépendance



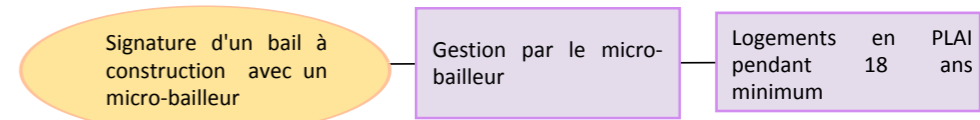
Le propriétaire est à l'initiative de la construction d'un logement social

Il reste propriétaire du terrain et du nouveau logement

Le propriétaire construit un logement social sur son terrain nu



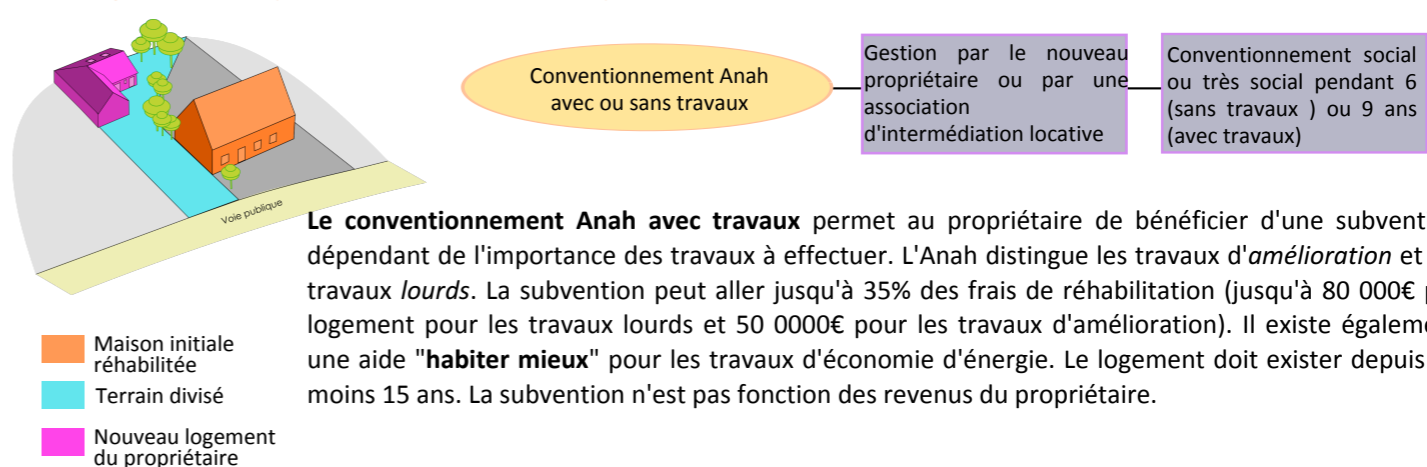
Le propriétaire fait construire par un micro-bailleur un logement social sur son terrain nu



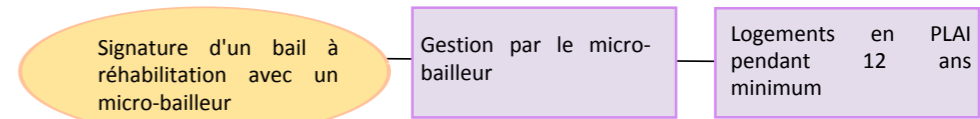
Le propriétaire est à l'initiative de la réhabilitation d'un logement

Il reste propriétaire du terrain et du nouveau logement

Le propriétaire réhabilite son logement initial en logement social et se construit un nouveau logement adapté à ses besoins sur sa parcelle divisée



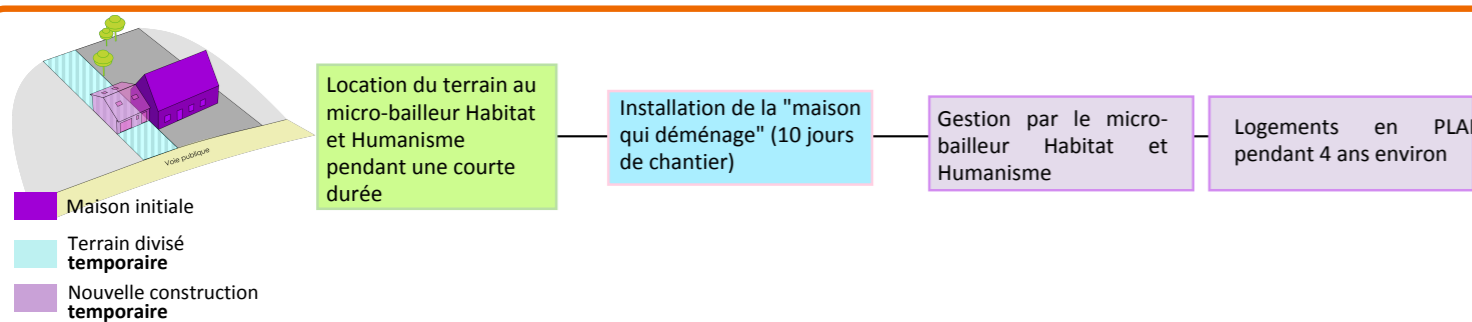
Le propriétaire fait réhabiliter par un micro-bailleur son logement initial en logement social et se construit un nouveau logement adapté à ses besoins sur sa parcelle divisée



Des déclinaisons de scénarios sont possibles. Par exemple, le propriétaire fait appel à un micro-bailleur pour la réhabilitation de sa maison et habite en tant que locataire dans un des logements produits. Le propriétaire peut aussi vendre sa maison initiale à un propriétaire souhaitant produire des logements sociaux et se construire un nouveau logement sur la parcelle divisée...

Le propriétaire loue temporairement une partie de son terrain à un micro-bailleur social

Il reste propriétaire du terrain mais pas de la "maison qui déménage"



Ce scénario est proposé par le micro-bailleur Habitat et Humanisme. Ce nouveau concept de logement passerelle financé en PLAI permet au micro-bailleur d'avoir du foncier pour loger une famille le temps de la réinsérer dans un parcours résidentiel social classique et permet au propriétaire de profiter d'un temps de réflexion pour déterminer l'usage qu'il fera de son foncier.

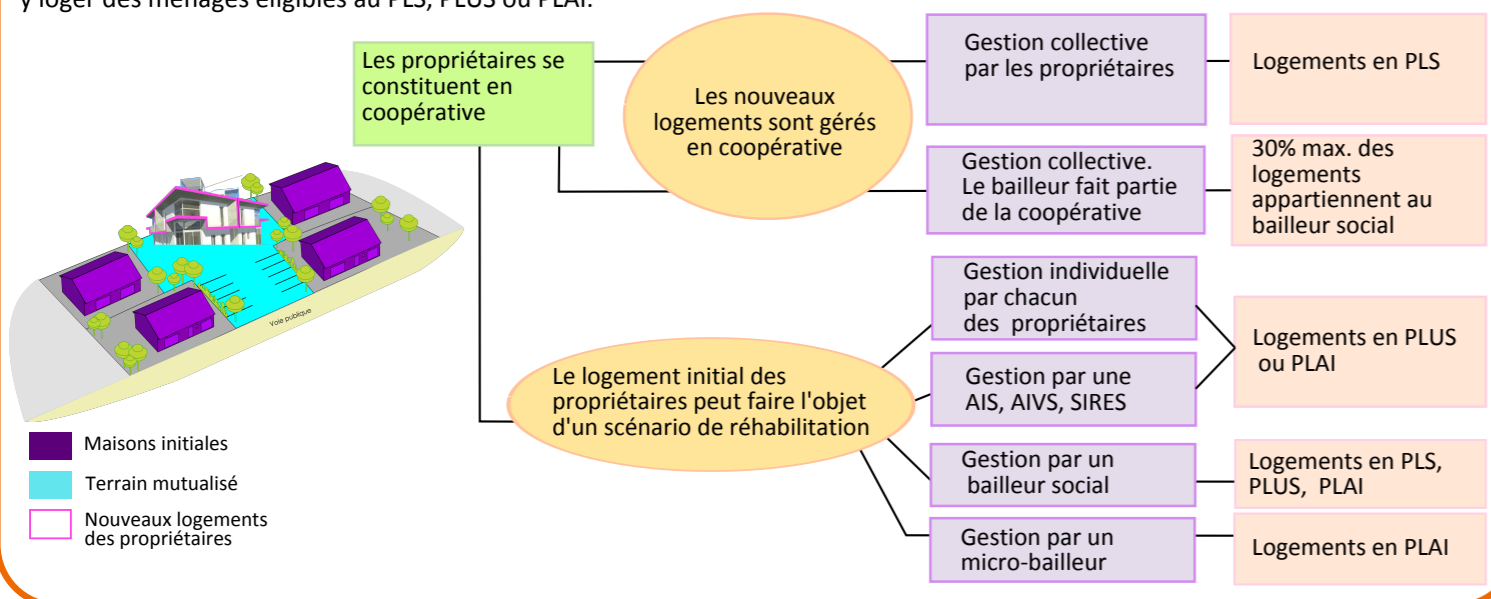
L'Habitat participatif

L'habitat participatif se veut être une nouvelle façon de vivre ensemble et d'être acteur de son logement. Il s'agit d'un **groupe de personnes qui décide de créer et de gérer leur habitat collectivement**. Ce système permet, entre autres, de **réduire les coûts de construction et de créer de véritables liens** entre les habitants d'un même immeuble grâce à une participation collective au projet d'habitat et à des pièces communes à tous. Ce type de production se veut être une **solution à la spéculation immobilière**. En effet, la valeur des parts sociales acquises par les habitants n'est pas annexée sur la valeur du bien immobilier à la revente.

Les coopératives d'habitants constituent un modèle d'habitat participatif. **Chacun des participants apporte des fonds propres** pour créer une coopérative qui contractera l'emprunt nécessaire à la réalisation des logements et deviendra propriétaire de ces nouveaux logements. Les participants acquièrent des parts sociales au fil du temps et paient au coût réel un loyer pour leur logement et les parties communes. **Les ménages sont à la fois locataires et associés**. Ce système de production de logement est également adapté à la création de logements sociaux.

Un cas intéressant est celui du groupement de propriétaires d'un même îlot mutualisant une partie de leur jardin et produisant ainsi un nouveau foncier pour bâtir ensemble leur nouvelle habitation. Les propriétaires, constitués en coopérative, deviennent les locataires des nouveaux logements. **Ce déménagement permet aux propriétaires des maisons initiales d'en disposer pour réaliser un scénario de réhabilitation** et donc d'y créer éventuellement des logements sociaux.

Un bailleur social peut également intégrer la coopérative et disposer d'une partie de logements de la nouvelle construction pour y loger des ménages éligibles au PLS, PLUS ou PLAII.



L'acceptabilité sociale : quelle réalité ?

L'acceptabilité sociale est présentée comme un frein important à la production de logement social, alors qu'une étude réalisée en 2005 par TNS Sofres a montré que **87% des personnes interrogées sont favorables à l'implantation de nouveaux logements sociaux en France et 73% dans leur quartier**. De plus, **70 % de la population française est éligible au logement social de type PLUS** (source Union Sociale pour l'Habitat, 2014). Il répond donc au besoin du plus grand nombre, et en particulier à certaines situations de plus en plus fréquentes (familles monoparentales, ...).

L'importance d'informer les particuliers de ces possibilités

Cette réelle acceptabilité montre qu'il est nécessaire d'**informer les propriétaires de maisons individuelles** sur les atouts de l'agrément PLS et du conventionnement Anah. En effet, ces dispositifs sont mal connus de la population alors qu'ils répondent à la fois aux objectifs de mixité sociale, par l'intégration de logements sociaux dans des quartiers pavillonnaires, et de préservation des terres naturelles et agricoles, puisque ces constructions se font dans le tissu existant.

Les collectivités territoriales sont les acteurs à privilégier pour promouvoir la création de logement social en diffus. En effet le principal acteur de cette production est aujourd'hui le micro-bailleur. Or, celui-ci ne pourrait répondre à l'ensemble des besoins en logement de toutes les communes pavillonnaires en raison des coûts élevés et dans certains cas du manque de bénévoles. Le développement du logement social en diffus passera donc soit par **des bailleurs**, qui produisent des logements dans le cadre d'opérations mutualisées, soit par **les particuliers**, qui utilisent des financements PLS et/ou Anah. Cependant, ces particuliers auront besoin d'un **accompagnement fort pendant les travaux et la réalisation du ou des logements**, mais aussi sur le long terme, afin **d'assurer la pérennité de ce type de produit, accompagnement ou appui que peuvent assurer les collectivités territoriales**.



La filière Bimby : un soutien possible à la production de logement social

La filière Bimby a pour objectif de **favoriser et de maîtriser la production en diffus de nouveaux logements à l'initiative de particuliers** qui divisent leur jardin ou construisent un second logement sans division. Cette filière permet de produire de nouveaux logements sans étalement urbain en favorisant une densification douce du tissu urbain.

Le nombre de logements produits par cette filière sera par principe faible. Toutefois, pour **les petites communes soumises à la loi SRU et qui ne disposent plus de foncier**, la construction de logements sociaux en diffus peut être un moyen de remplir une part importante de leurs objectifs de production de logements sociaux tout en préservant le cadre de vie et l'unité architecturale de la commune.

Les demandes en logement social se concentrent sur les petits logements, souvent rares dans les communes à dominante pavillonnaire. La production de logement social par la filière Bimby permettrait d'**apporter de la mixité sociale dans les zones d'habitat individuel** et de faciliter l'insertion des locataires dans la commune.

Ce type de production permettrait aussi à des personnes résidant déjà sur la commune, mais dans des conditions inadaptées (jeune adulte contraint de rester vivre chez ses parents, personne âgée occupant une maison devenue trop difficile à entretenir), de **rester vivre dans leur quartier dans un logement conforme à leurs besoins et à leurs ressources**. De plus les actifs travaillant sur la commune, mais ne pouvant y résider en raison d'un coût du logement prohibitif, pourraient accéder au parc social et améliorer leur qualité de vie en limitant le temps passé dans les transports.

Ce gain de population permettrait à la commune de **pérenniser ses équipements publics sans consommation d'espaces naturels et agricoles**.

Actuellement un **acteur est déjà fortement impliqué dans la création de logements sociaux en diffus : les micro-bailleurs** ou opérateurs de Maîtrise d'Ouvrage d'Insertion sont des bailleurs sociaux dont les opérations comprennent moins de 18 logements (entretiens menés avec les bailleurs sociaux en 2013). Ils logent des personnes très modestes en voie de réinsertion (loyer PLAII). Ils disposent de **groupes locaux composés de travailleurs sociaux et parfois de bénévoles qui accompagnent les locataires** afin de les aider au quotidien dans cette démarche.

Outre les micro-bailleurs, d'autres acteurs, et en particulier les propriétaires eux-mêmes, peuvent être à l'initiative, voire créer de nouveaux logements sociaux au sein du tissu urbain. Les dispositifs existants sont présentés ci-dessous, et seront développés dans la double-page suivante. Les propriétaires bénéficient alors d'avantages fiscaux. Il peuvent confier la gestion de leur bien à une agence spécialisée et bénéficier de garanties liées aux risques locatifs.

Les différents financements du logement social

- **Le Prêt Locatif à Usage Social (PLUS)** : principal financeur du logement social. Le plafond de ressources pour un ménage avec deux enfants est de 53 843€ à Paris, 49 536€ en Ile de France (hors Paris) et de 38 800€ pour les autres régions.
- **Le Prêt Locatif Social (PLS)** : destinés aux logements accueillants des ménages dont les revenus sont supérieurs à 30% de ceux exigés pour le PLUS.
- **Le Prêt Locatif Aidé d'Insertion (PLAII)** : destinés aux logements accueillants des ménages dont les revenus sont inférieurs de 55 à 60% de ceux exigés pour le PLUS.

Les avantages fiscaux pour un propriétaire créant du logement social

- **Exonération de la taxe sur la plus-value immobilière** dans le cas d'une vente
- **Exonération de la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties** durant la période où le bien est comptabilisé comme logement social
- **TVA réduite à 5.5% et abattement fiscal de 30 à 60%** lors d'un agrément PLS ou un conventionnement Anah

Les obligations du propriétaire-bailleur

- **Respect d'un plafond de loyer**
- Le locataire doit répondre à un **plafond de ressources**
- Le locataire n'est ni un **descendant** ni un **ascendant**
- Le logement est à **usage locatif social jusqu'à la fin de la convention ou de l'agrément**, ou du prêt si le propriétaire en contracte un

Les dispositifs de production de logement social sur parcelle déjà bâtie ou issue de division

- **Agrément PLS** : délivré par les DDT, il autorise la **construction neuve ou l'acquisition-amélioration** d'un bien en vue de la production d'un logement social en PLS. Il permet également d'obtenir un **prêt PLS** auprès d'une banque habilitée.
- **Conventionnement Anah** : dispositif qui concerne **les logements existants**. Le propriétaire loue son logement avec un loyer intermédiaire (non comptabilisé comme logement social), **social ou très social**. Il existe deux types de conventionnement selon le choix du propriétaire : il peut réaliser des travaux d'amélioration de l'habitat en contrepartie d'une subvention de l'Anah (**conventionnement avec travaux**) ou louer son bien en l'état (**conventionnement sans travaux**).
- **Bail à construction** : délégation de gestion de la parcelle à un **opérateur de Maîtrise d'ouvrage d'Insertion (MOI)** dans le but d'y construire un ou des logements en **PLAII**.
- **Bail à réhabilitation** : délégation de gestion de la parcelle à un **opérateur MOI** qui réhabilite le bâti existant en logement social à loyer **PLAII**.