

# Plan départemental de l'habitat du Vaucluse 2016 - 2022

## La mobilisation des opérateurs pour développer l'offre de logements locatifs abordables

### 6/ Mettre en place des conditions d'aides financières adaptées

- La création d'un dispositif d'aide ou l'adaptation des aides existantes en appliquant une logique de « bonification » afin de prendre en compte un zonage défavorable (zone 3), ou les « surcoûts » d'opérations en acquisition amélioration et les petites opérations qui sont plus difficiles à équilibrer,
- L'adaptation des dispositifs financiers avec une prise en compte des opérations en acquisition – amélioration aussi bien pour les logements en sortie de vacance que pour les logements occupés,
- L'application d'une modulation des marges locales en zone 3.

### 7/ Proposer des logements en individuel groupé, semi-collectif et collectif

L'optimisation foncière en petits volumes et en densité permet d'améliorer les conditions d'équilibre financier.

### 8/ Construire une relation étroite dans le partenariat opérationnel commune / opérateur

Il est important d'apporter un soutien au bailleur pour être

facilitateur au niveau de l'enchaînement des étapes et du planning, et pour l'aider à faire face aux difficultés durant toute la période d'élaboration et de mise en œuvre de l'opération (recours et contentieux...).

### 9/ Inciter une logique « inter bailleurs » notamment sur les franges territoriales

Chaque bailleur a son propre schéma directeur de développement. Favoriser une démarche inter-bailleurs de cohérence territoriale en croisant le « projet d'entreprise » porté par les bailleurs au travers de leur CUS et leur plan de développement territorial avec le projet de territoire porté par les collectivités (SCOT, PLH et PLU). Les franges territoriales en bordure de département peuvent représenter des opportunités de mobilisation de nouveaux bailleurs extra départementaux.

### 10/ Engager des garanties d'emprunt pour le logement social

Le fait de bénéficier d'une garantie d'emprunt des collectivités territoriales facilite l'accès au crédit des bénéficiaires de la garantie. Il est à noter qu'un nombre restreint d'intervenants facilite le montage des dossiers et leur suivi administratif.



*Résidence Les Bastides neuves - Maubec - Grand Delta Habitat  
Aménagement d'une résidence au sein d'un nouveau noyau villageois en greffe de centre village, intégrant un commerce au rez-de-chaussée, une placette et des places de stationnement.*



Les Assises du Plan Départemental de l'Habitat de Vaucluse (PDH 84) tenues le 23 mars 2021 ont défini une orientation prioritaire portant sur la mobilisation des opérateurs départementaux et extra-départementaux en faveur du développement de l'offre de logements locatifs abordables.

Pour les collectivités, en particulier les petites communes rurales et péri-urbaines, la difficulté d'attirer et mobiliser des opérateurs bailleurs est une problématique récurrente.

Cet enjeu de mobilisation a été identifié lors de l'élaboration du PDH en 2015 :

Le chantier n°1 du PDH définit notamment comme objectif d'améliorer la connaissance des modalités d'intervention de plusieurs catégories d'opérateurs dont les bailleurs sociaux.

Le chantier n°3 du PDH de Vaucluse intitulé « Rassembler les conditions pour développer la production locative aidée » fixe comme axe d'intervention la mobilisation des opérateurs, aussi bien locaux qu'extra-départementaux.

A cet effet, une équipe projet\* réunissant plusieurs collectivités et bailleurs sociaux a permis de croiser les logiques de chacun des acteurs pour identifier les facteurs favorables et défavorables pour la mobilisation des opérateurs bailleurs sur un territoire. Ce travail a abouti à la création de ce document, synthétique, à vocation pédagogique, qui apporte un éclairage sur les éléments pouvant avoir une influence positive ou négative sur l'attractivité d'un territoire pour les bailleurs sociaux.

L'objectif est d'accompagner les communes de Vaucluse portant un projet ou une volonté de produire du logement abordable sur leur territoire, de les aider à créer les conditions favorables, dans une démarche proactive de « marketing territorial ».



*Résidence Paul Aymard - Morières-les-Avignon - Vallis Habitat  
Opération d'ensemble en mixité sociale et urbaine : logements sociaux / logements privés, logements collectifs / logements individuels groupés*



## Une démarche stratégique de programmation

Etape 0 :	Etape 1 :	Etape 2 :	Etape 3 :
Le temps de la réflexion préalable	Cerner, appréhender et définir clairement le besoin de la commune	Répondre aux besoins avec l'accompagnement d'un opérateur bailleur	Préciser la faisabilité et les conditions de réussite
<ul style="list-style-type: none"> <li>➔ Définir les bases d'un management de projet participatif : méthode de travail</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➔ Définition préalable du besoin de la commune, public ciblé (jeunes, seniors, actifs, étudiants, familles...)</li> <li>➔ Elaboration d'un diagnostic et d'un pré programme (le « fondement du projet »)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➔ Définition d'un programme adapté avec l'opérateur bailleur pour répondre aux besoins et enjeux identifiés</li> <li>➔ Elaborer le programme avec une ingénierie adaptée : équipe projet, AMO spécifique(s), prise en compte du contexte social, technique, environnemental, etc...</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➔ Définition des conditions de mise en œuvre avec l'opérateur bailleur (Maîtrise d'Œuvre, AMO consultés - Etudes de conception)</li> <li>➔ Adéquation programme et projet à vérifier</li> </ul>

#### \* Equipe projet :

- Collectivités : Conseil départemental de Vaucluse (pilotage - animation), Etat - DDT de Vaucluse, Communauté d'agglomération Ventoux Comtat Venaissin, Communauté de communes du Pays Réuni d'Orange, Communauté d'agglomération Les Sorgues du Comtat
- Bailleurs sociaux : Association Régionale HLM PACA, Vallis Habitat, Grand Delta Habitat, Erilia, CDC Habitat, Habitat Dauphinois

## L'attractivité territoriale pour levier

L'attractivité d'un territoire désigne sa capacité à attirer les ressources dont il a besoin pour se maintenir ou se développer.

C'est un concept multidisciplinaire : attractivité résidentielle, économique, touristique... Il peut être question d'attirer des actifs, des étudiants, des touristes...

C'est aussi un concept avec une double entrée d'analyse :

- Des facteurs endogènes : la volonté et la capacité d'un territoire à se rendre attractif,
- Des facteurs exogènes : la vision et la représentation des acteurs qui guident leur choix de localisation, ce qui fait qu'ils vont être attirés par un territoire.

La combinaison de ces deux facteurs est constitutive de la « force d'attraction d'un territoire ».

Cette dualité nécessite de s'intéresser aux logiques des acteurs pour comprendre et agir sur les déterminants qui feront qu'un bailleur social pourra choisir et décider de s'implanter ou pas sur un territoire.



*Résidence La Tour - Faucon - Vallis Habitat  
Opération de 5 logements en coeur de centre village*



# Les freins à l'intervention des bailleurs sociaux

## 1/ L'inadéquation entre l'habitat, l'emploi et l'activité économique

Un bassin économique insuffisant peut être un facteur défavorable au développement de l'habitat, car il ne permet pas de garantir une pérennité suffisante de l'activité de gestion en termes de besoin et de demande de logements (impact sur la vacance et les rotations).

Une offre de logements insuffisante ou mal adaptée aux besoins des salariés sur un territoire peut également être un facteur défavorable au développement économique et impacter l'attractivité de ce territoire. Les coûts liés à l'habitation et aux déplacements entre lieu de travail et d'habitation peuvent impacter le budget et le pouvoir d'achat des ménages et représenter ainsi un frein à l'accès à l'emploi et à la mobilité professionnelle.

## 2/ La difficulté de gestion des rotations produisant de la vacance

L'insuffisance de la demande engendre une difficulté pour trouver des candidats futurs locataires sur un territoire, ce qui peut alimenter une vacance qui pénalise la gestion financière.

## 3/ L'éloignement géographique par rapport au point de gestion (exploitation des sites)

Il y a des règles communes appliquées pour un bon fonctionnement et une saine gestion patrimoniale et locative :

- Un temps de déplacement n'excédant pas 1 heure entre un site de gestion et la localisation de nouvelles opérations (règle variable selon le bailleur). Ce critère est important pour garantir un « temps de trajet » acceptable pour assurer un service rendu optimal aux locataires : réalisation des interventions, traitement des réclamations et relation client de proximité ;
- Un nombre de logements minimum permettant de créer et d'optimiser une agence de gestion de proximité ;
- Un nombre de logements minimum pour créer un poste de gardien.

## 4/ Les contraintes liées au foncier

- La contrainte du site : localisation, topographie, géologie, accès voirie, dent creuse...
- La dureté foncière : difficulté de maîtrise et opportunités foncières parfois difficiles à trouver,
- Le déséquilibre des sollicitations des communes auprès des promoteurs privés et des bailleurs sociaux.

## 5/ Un PLU non adapté

- Un manque de cohérence entre intention communale et orientation du PLU (distorsion),
- Un PADD et un règlement ne favorisant pas le logement social (absence d'emplacement réservé ou de secteurs de mixité sociale),
- Des OAP à vocation habitat peu adaptées ou mal situées.

## 6/ La représentation et l'appréhension du logement social

Le logement locatif social peut susciter certaines craintes et réticences, jusqu'à provoquer une difficulté d'acceptation pour les riverains d'opérations et représenter un frein pour la construction de logements sur les territoires. Ce constat est lié à l'association subjective logement social / public en difficulté sociale / quartiers en difficulté/ grands ensembles.

Cette représentation négative perdure dans le temps, ce qui peut parfois engendrer pour le bailleur une exposition aux risques de recours impactant le déroulement de l'opération.

## 7/ La difficulté à équilibrer l'opération au niveau financier\*

Le coût global d'une opération se répartit environ entre 25% en coût de construction et 75% en coût d'exploitation. Il y a une logique et une réalité économique de prix de sortie à prendre en compte.

Plusieurs facteurs sont limitants :

- La taille critique des opérations : les petites opérations sont plus compliquées à équilibrer et nécessitent une ingénierie similaire à de grandes opérations,
- Le zonage réglementaire définissant un classement des communes (1/2/3 et A/B/C) qui impacte le financement des opérations. Ce zonage sert de cadre applicable pour : le calcul des aides au logement, aides fiscales, plafond de loyer et de ressources,
- Le coût du foncier qui pèse sur l'équilibre des opérations.

**\* Cas particulier des opérations en Acquisition – Amélioration**

- Un surcoût financier de 15 à 20% par rapport à une opération classique : désamiantage, fouilles archéologiques, patrimoine...
- Un portage plus long que le neuf avec une gestion d'aléas plus importante
- Des marges financières locales pouvant être peu favorables (notamment lors d'aides fléchées uniquement sur les logements vacants)
- La difficulté de répondre aux besoins de stationnement des résidents



**Résidence La Coconnière - Visan - Grand Delta Habitat**  
Opération mixant bâti existant et bâti neuf renforçant la centralité du centre bourg (21 logements, 4 locaux commerciaux, une salle de convivialité et d'échanges intergénérationnels)

# Les facteurs favorables à l'attractivité d'un territoire pour les bailleurs

## 1/ Favoriser l'articulation entre l'habitat, l'emploi et le développement économique afin de pérenniser le besoin et la demande locale

Cet équilibre habitat / emploi doit se baser sur un lien et une mise en perspective des dynamiques de construction de logements avec celles liées à la création d'emploi et au développement économique. Il s'agit de positionner le logement abordable en tant que vecteur d'accompagnement du développement économique, par la réponse aux besoins en logements des actifs sur les territoires. Cet axe d'intervention vise à renforcer l'attractivité territoriale en croisant ses deux composantes majeures que sont l'attractivité résidentielle et l'attractivité économique.



Exemple d'une OAP habitat combinée à une servitude de mixité sociale  
PLU de Vedène (Citadia)

## 2/ Favoriser une « péréquation territoriale » entre plusieurs projets sur un même territoire

Il est primordial de développer une approche globale basée sur une projection à moyen terme intégrant un engagement sur plusieurs projets ou sites différents d'une même commune permettant de constituer un « bouquet d'opérations ». Cette démarche globale de dialogue commune / opérateur bailleur permet de mutualiser et de réaliser un équilibre financier par croisement d'opérations en multi-sites (partenariat gagnant – gagnant). Pour les petites communes rurales et périurbaines, cette démarche peut être groupée avec plusieurs communes limitrophes partageant un même besoin, afin de trouver des potentialités de plusieurs petites opérations sur un périmètre rapproché.

## 3/ Elaborer un PLU adapté

Le PLU traduit le projet d'aménagement et de développement d'une commune. Il est nécessaire d'apporter une attention particulière au moment de l'élaboration des PLU pour créer des conditions favorables à la réalisation de logements abordables. Les sites en OAP à vocation habitat représentent des territoires de projets pour la commune dans le cadre de son PLU arrêté. La conception des OAP est une phase importante pour favoriser en amont leur passage à l'opérationnel avec les opérateurs bailleurs pour la réalisation des projets de logements qui y sont définis.

Le degré de précision d'une OAP peut être variable :

- OAP « détaillée » sur des secteurs où le projet est avancé et en fonction de la stratégie d'aménagement de la commune à court terme : zone U ou AU ouverte à l'urbanisation,
- OAP « légère » sur des secteurs où les intentions et les projets sont peu avancés, en fonction de la stratégie d'aménagement de la commune à moyen - long terme : zone AU fermée.

Pour aller plus loin, Fiches pédagogiques PLU - OAP Habitat, et Servitude de mixité sociale, téléchargeables sur les sites du Département de Vaucluse et du CAUE de Vaucluse.

**\* Le rôle d'aménageur de certains opérateurs bailleurs sociaux**

Utiliser la compétence d'aménageur - constructeur des bailleurs pour leur confier des opérations d'ensemble en mixité sociale et fonctionnelle. Ce type d'opération permet d'équilibrer plus facilement des opérations en logements avec des marges de financements complémentaires : vente de terrains, lots à bâtir, immeubles à des opérateurs privés...

## 4/ Engager une communication « positive » sur le logement social

Il est nécessaire d'engager une démarche « active » d'information et de communication sur le modèle d'habitat contemporain que représente le logement locatif social, sa qualité architecturale, paysagère et urbaine. L'objectif est de rassurer en amont les riverains pour éviter les recours abusifs. La gestion des attributions est également un point particulier qui nécessite un dialogue étroit commune/bailleur.

L'utilisation des documents d'information et de sensibilisation sur l'image du logement abordable réalisés dans le cadre du PDH de Vaucluse sont des supports à mettre à profit lors des réunions de concertation avec les riverains sur les nouvelles opérations.



**Résidence Les Jardins d'Antoine - Vedène - Famille et Provence**  
Logements collectifs au sein d'un lotissement paysager

## 5/ Favoriser une « péréquation financière » avec plusieurs types d'opérations\*

Il est essentiel de développer des opérations d'ensemble en mixité de produits pour favoriser un équilibre d'opération :

- Locatif social et en accession sociale à la propriété (PSLA),
- Accession libre (VEFA inversée) sur des opérations d'ensemble avec un nombre de logements adapté,
- Logements intermédiaires : PLS (Prêt Locatif Social), PLI (Prêt Locatif Intermédiaire),
- Lots à bâtir.

