

1 LE CONTEXTE ET LES ATTENTES DU LOGEMENT SOCIAL

Une fois la décision prise de lancer une opération de construction de logements sociaux ou de restructuration urbaine des quartiers, la commune choisit l'organisme d'habitat social qui interviendra.

Ensemble, ils déterminent les caractéristiques de l'opération (nombre, taille de logements, qualité architecturale...).

L'opération devra répondre aux objectifs :

- de mixité sociale et urbaine fixés dans le Programme Local de l'Habitat (PLH) intercommunal,
- d'urbanisation envisagés dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune.

Trédrez Locquémeau - Côtes d'Armor Habitat



Pour répondre au mieux aux besoins de la population, la commune se doit de réfléchir en amont de l'opération en se posant notamment les deux questions suivantes :

1. Où localiser au mieux les logements sociaux ?

Toute opération de logements sociaux s'inscrit dans le cadre d'une programmation cohérente au sein de l'intercommunalité, dans une perspective de développement équilibré des territoires.

Les populations les plus à même de bénéficier d'un logement social peuvent rencontrer, plus que d'autres, des difficultés de mobilité (un seul ou aucun véhicule par famille). Par conséquent, les services de proximité (commerces, services médicaux et para-médicaux, école, emploi...) doivent être facilement accessibles, soit par une offre de transport performante, soit par une localisation du logement proche des services.

Une offre diversifiée de logements doit être recherchée, quelle que soit la taille de la commune, pour permettre d'atteindre l'objectif de mixité de la population.

2. Quels logements pour accueillir quelle population ?

La mixité sociale et urbaine est favorisée non seulement par une offre de types d'habitat diversifiés (de l'appartement à la maison individuelle), mais également par des logements aux loyers ou prix de vente différenciés correspondant aux moyens financiers des ménages à accueillir.

Le large panel des logements sociaux permet d'apporter des réponses adaptées aux besoins des différentes catégories sociales éligibles :

■ **locatif**: trois produits (PLAI, PLUS et PLS) visent un large panel de ménages répondant à des niveaux de ressources différents et/ou avec une situation sociale particulière. Par ailleurs, l'accès à ces logements donne aux locataires un « droit au maintien dans le parc social », principe fondamental du logement locatif social.

■ **accession**: deux produits logements permettent d'accéder à la propriété en fonction de la volonté et des capacités financières du ménage: une accession progressive financée dans le cadre du PSLA (Prêt Social Location Accession), et une accession directe financée par le PAS (Prêt Accession Sociale) et/ou le PTZ (Prêt à Taux Zéro).

L'offre locative sociale se constitue au fil du temps par les logements nouvellement construits et par la rotation dans le parc existant. Lorsqu'elle est plurielle (en taille, forme, prix...), elle est mieux adaptée à chaque étape de la vie des ménages et favorise leur parcours résidentiel (c'est-à-dire leur mobilité d'un logement à un autre en fonction de leurs besoins).

En complément de cette offre de logement, d'autres solutions existent pour l'accueil de populations spécifiques: foyers personnes âgées, foyers jeunes travailleurs, résidences universitaires, EHPAD...



COMMENT FAVORISER LA MOBILITÉ DANS LE PARC LOCATIF SOCIAL ?

- par une offre en collectif, plus propice à la rotation des occupants que la maison individuelle (le taux de rotation est en moyenne plus élevé en collectif qu'en individuel),
- par le développement d'une combinaison d'offre locative et d'accession sociale et privée. Les locataires déjà installés sur la commune ont, de ce fait, une opportunité à devenir propriétaires, et libèrent ainsi leurs logements pour de nouveaux locataires,
- par une meilleure adéquation de la taille des logements à la taille des ménages,
- par les mutations internes qui permettent une meilleure adaptation des caractéristiques du ménage à son logement.

Données chiffrées sur le parc social régional

Sources: ARO Habitat Bretagne - Décembre 2007

145 000 logements familiaux,
574 résidences collectives représentant
27 000 places,

12% de rotation
(soit 17 000 logements libérés par an),
moins de 0,8% de logements vacants
(soit 1100 logements),

Un logement sur deux occupé par une personne seule,
30% des nouveaux locataires ont moins de 30 ans.