

Caroline De Ruyck

CONSULTANTE FORMATRICE
EN POLITIQUES SOCIALES
SPECIALISTE DU LOGEMENT SOCIAL

**Habitat Conseil Solutions,
pour une autre vision du logement social**

Etude des besoins en logement social

AFUA Les Jardins de Sérignan

Eléments de cadrage généraux pour décliner une
programmation en logement social adaptée aux besoins
exprimés sur la commune.

L'AFUA Les Jardins de Sérignan a missionné Habitat Conseil Solutions (*) pour lui apporter conseil dans le cadre de la bonne réalisation des 200 logements sociaux relevant de son emprise foncière au sein de la ZAC Les Jardins de Sérignan.

La mission porte sur une aide à la décision et un appui opérationnel dans le cadre de la programmation en logement social tenant compte de plusieurs composantes :

- Respect du taux imposé dans le cadre de la loi SRU repris dans les différents documents d'urbanisme (PLH et PLU)
- Réponse aux besoins de la commune en matière de logement social
- Optimisation de la programmation par macro-lot de manière à maîtriser l'équilibre financier de l'opération

Cette étude est le fruit d'une analyse et recueils de données auprès de plusieurs partenaires, que sont la commune de Sérignan (CCAS), le service Logement de la CABM, une étude documentaire (Documents d'urbanisme, PLH, étude de programmation urbaine...) et la Direction Départementale de la Cohésion Sociale de l'Hérault.

Rappel de la méthodologie mise en œuvre

Phase 1 : Etude et repérage des besoins de la commune

Objectif : définir une surface de plancher ferme, répondant aux impératifs de programmation dictés dans les règlements d'urbanisme et identifier les macro-lots destinés au social (en accord avec les services compétents : repérage des demandes en logement social sur la commune et type d'habitat souhaité).

- Etude documentaire.
- Réunions de lancement.
- Recueil données Mairie, Communauté d'Agglomération, Etat, ect.
- Analyse des données et rédaction de l'étude des besoins et du projet de faisabilité globale.
- Validation avec le client des besoins, corrections et allers retours

Phase 2 : établir une programmation suivant le type d'opération (collectifs ou individuels) et les constructibilités de chacun des lots.

D'après l'étude de besoins et en lien avec l'architecte, nous établirons un projet de programmation pour chacun des macros lots.

Phase 3 : dresser un cahier des charges et fiche de lot pour encadrer précisément le type d'opération à réaliser sur chacun des macro-lots.

A ce stade, la validation des partenaires sera nécessaire avant de poursuivre en phase 4.

Phase 4 : définir, suivant les exigences du client, le cadre de la consultation à lancer auprès des bailleurs sociaux.

Phase 5 : consulter les bailleurs sociaux, au cas par cas, et/ou en lançant une consultation de manière à travailler avec le ou les plus offrants.

- Convocation chez le client de 3 bailleurs sociaux pour présentation du dossier de consultation.
- Suivi des rendez-vous.
- Analyse de la consultation au regard de la programmation et de la constructibilité (avis consultatif).
- Organisation des rendez-vous et participation aux réunions avec les bailleurs.

() Habitat Conseil Solutions, une identité développée par Caroline DE RUYCK, membre à ce titre de la SCOP SARL à capital variable Crealead, une coopérative d'activité et d'emploi, entreprise de l'économie sociale. Sociologue de Formation et riche de 15 années d'expérience en politiques sociales, Caroline DE RUYCK bénéficie d'un parcours qui s'articule autour de l'univers du logement social, de l'étude à l'analyse, du conseil au pilotage de projet en passant par la gestion, la stratégie et l'animation. Elle exploite ses connaissances en politiques sociales et de l'habitat et s'est spécialisée dans l'accompagnement à la mise en cohérence et la pérennité du logement social auprès des collectivités locales et des professionnels de l'acte de bâtir.*

- **Préambule**

La commune de Sérignan est située à environ 8,5 Km au Sud de Béziers, sur le littoral méditerranéen (département de l'Hérault) et à proximité de plusieurs stations balnéaires (Cap d'Agde, Valras-Plage, etc.)

De part sa proximité avec Béziers – ville centre de la Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée, dont Sérignan fait partie – la commune bénéficie d'un accès rapide à l'autoroute A9 « La Languedocienne ». Elle est également desservie par plusieurs routes départementales dont celle reliant Béziers à la mer.

Sérignan, commune résidentielle, se trouve à proximité de 2 des 4 pôles de développement économique d'intérêt territorial, identifiés dans le projet de SCoT du Biterrois, à savoir : Béziers Ouest et Béziers Est.

L'étude de programmation urbaine de juillet 2013 sur la commune démontre que la proximité immédiate d'un bassin d'emploi est un aspect favorable en terme de développement de l'habitat, d'autant que ce dernier est appelé à se renforcer avec la création de nouveaux emplois à l'horizon 2025 (SCoT).

Sur le plan du logement social, l'offre de la commune est sous-représentée d'autant plus que l'obligation des 25% de logements locatifs sociaux, induite par la Loi SRU doit être respectée, tout comme les objectifs inscrits dans le PLH.

- Aujourd'hui, avec 67 logements le parc locatif social de la commune ne représente qu'un faible pourcentage par rapport au nombre de résidences principales (hors foyers soit moins de 2%).

- Ces 67 logements sociaux se répartissent comme suit (source : CCAS):

Gestionnaire	Nombre de logements	T2	T3	T4	T5
Hérault Habitat	22	9	8	5	
FDI	21		9	12	
Angelotti	9			9	
Un Toit Pour Tous	8		1	6	1
Privés	7		1	3	3
TOTAL	67	9	19	35	4
		13,4%	28,4%	52,2%	6,0%

Pour atteindre les engagements de production inscrits dans les documents de programmation et la loi SRU, un pourcentage minimum de 30% de logements sociaux est imposé dans le cadre du PLU concernant la programmation de la ZAC les Jardins de Sérignan.

- **Contexte local et aides en faveur du logement social**

La commune de Sérignan est située en zone 5 (zone urbaine, ancienne zone B2). Localement, les règlements d'aides sont votés tous les ans par les principaux financeurs que sont le Conseil Général, la Région et les Communautés d'Agglomération.

On constate depuis 2012 une baisse sensible des dotations de l'Etat répercutée dans le règlement d'aide 2014 de la Communauté d'agglomération de Béziers, délégataire des aides à la pierre. Dans le cadre de cette délégation, elle subventionne les logements dans la proportion suivante : 29% pour le PLAI et 71% de PLUS soit 6 400 € par logement en PLAI et 200 € pour le PLUS. En plus de ces aides, il est prévu une subvention pour l'aide à la surcharge foncière et une subvention spécifique pour l'OPH Béziers Méditerranée.

En complément, la Région Languedoc Roussillon intervient à parité de l'aide à la surcharge foncière locale dans la limite de ses forfaits d'intervention, soit maximum 4000 € par logement pour le PLAI (3000 € pour la VEFA) et 2000 € pour le PLUS (1 000 € pour la VEFA).

Concernant les calculs des loyers « plafonds », Sérignan est située en zone 3, ce qui permet de peu valoriser les loyers : 4,53 €/m² de SU pour un PLAI et 5,11 €/M² de SU pour un PLUS. En fonction des barèmes de qualité, une possibilité de majoration de loyer est prévue par la CABM (plafonnée à 20%).

Compte tenu de ces niveaux de loyer et des aides apportées il est important de minimiser les coûts et les montages complexes (absence de commerces en RDC, privilégier les stationnements extérieurs, minimiser les charges et les loyers accessoires...).

L'étude ci-après porte sur la demande de logement en locatif social. Il sera question de qualifier cette demande au regard de composantes connues émanant du travail important de recensement exercé par le CCAS : caractéristiques de la demande au niveau socio-économique, profil des demandeurs et besoins en terme de typologie et d'habitat. A cette demande active pourrait se rajouter également une demande « passive » non exprimée, par manque d'offre locative adaptée (l'offre créant souvent la demande) mais également une demande annexe en accession sociale à la propriété qui permettrait à certains ménages actuellement logés dans le parc privé ou social d'acquérir un bien immobilier de type familial à moindre coût.

Outre les données recueillies au CCAS, la DDCS a mis à notre disposition des données statistiques émanant du Système National d'Enregistrement (SNE) pour les communes de Sérignan, Valras et Sauvian. Ces données correspondent aux demandes en cours de validité renseignées par les bailleurs au niveau du serveur numéro unique départemental. Elles sont présentées en complément des données CCAS mais n'ont pas pu être traitées à l'identique, faute de base de données « à plat ».

■ Caractéristiques de la demande

Le nombre de demandes « actives » recensée par le CCAS est officiellement de 180. Ces demandes sont uniquement celles connues par la commune, (avec un numéro unique en cours de validité).

Cette demande correspond à un vivier de 258 adultes et 215 enfants.

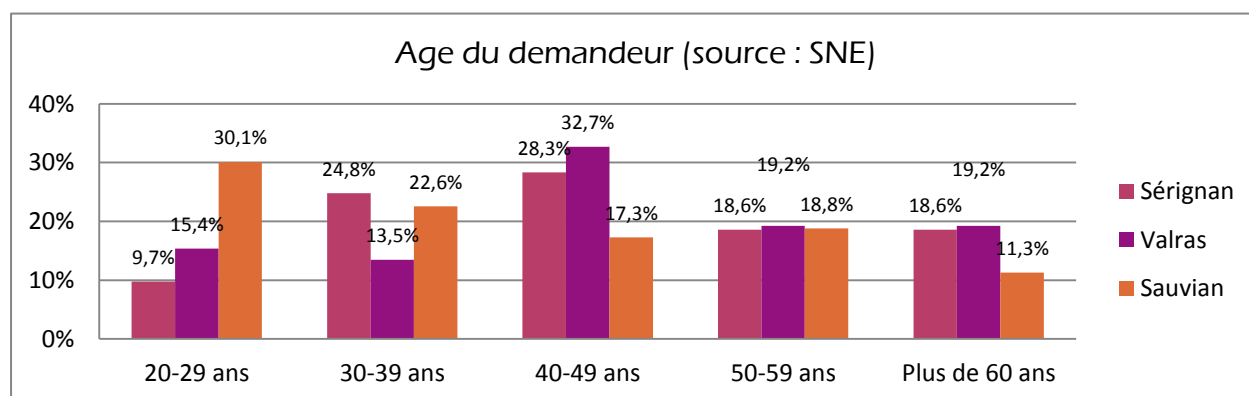
Lieu de résidence du demandeur

79% des demandeurs résident à Sérignan (142).

Le reste des demandeurs (38) habite principalement Béziers (11), Valras-Plage (8), Sauvian (3).

Commune	Effectif	Pourcentage
Sérignan	142	79%
Béziers	11	6%
Valras Plage	8	4%
Sauvian	3	2%
Reste Hérault	10	6%
Aude	1	1%
Hors LR	5	3%
TOTAL	180	100%

Age du demandeur (source : SNE)



Logement actuel du demandeur

La grosse majorité des demandeurs est locataire du parc privé, ce qui est une donnée très fréquemment rencontrée dans les études de besoins en demande de logement social et révèle la problématique du coût élevé du secteur privé en locatif. En revanche, un nombre important de ménage est en situation d'hébergement : 17% (en tenant compte des personnes logées à titre gratuit), ce qui témoigne de situations assez délicates en terme d'occupation et réfère au coût important que représente la location d'un logement privé.

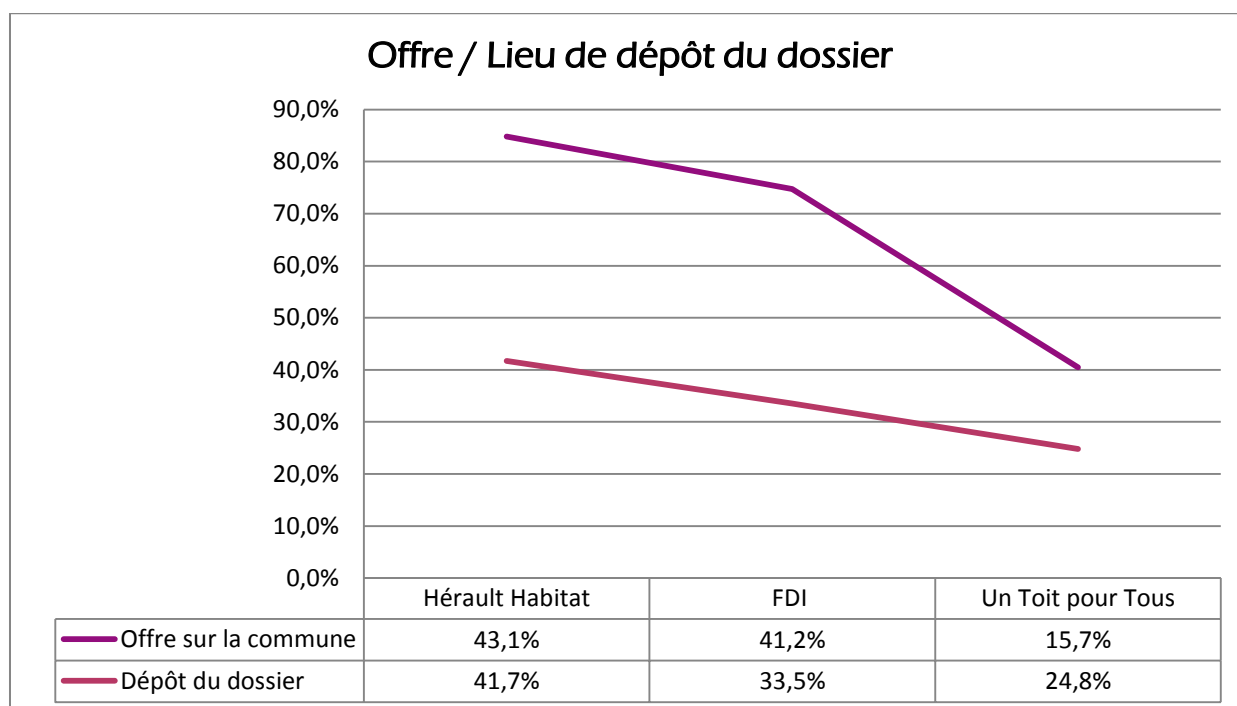
Notons néanmoins que 18 demandeurs sont déjà locataires du parc social, (par conséquent en demande de mutation), ce qui met l'accent sur l'offre insuffisante sur la commune, ne favorisant que très peu le parcours résidentiel.

Logement actuel du demandeur	Effectif	Pourcentage
Locataire Parc Privé	73	43,7%
Chez un particulier	35	21,0%
Hébergement	25	15,0%
Locataire parc social	18	10,8%
Propriétaire Occupant	7	4,2%
Caravane	4	2,4%
Logé à titre gratuit	4	2,4%
Sans domicile	1	0,6%
TOTAL	167	100,0%

Sans réponse = 13

Les dossiers déposés / bailleur social

Le choix du dépôt du dossier par bailleur social est corrélé avec l'offre présente sur la commune, avec une tendance plus faible pour FDI et plus marquée pour Un Toit Pour Tous.



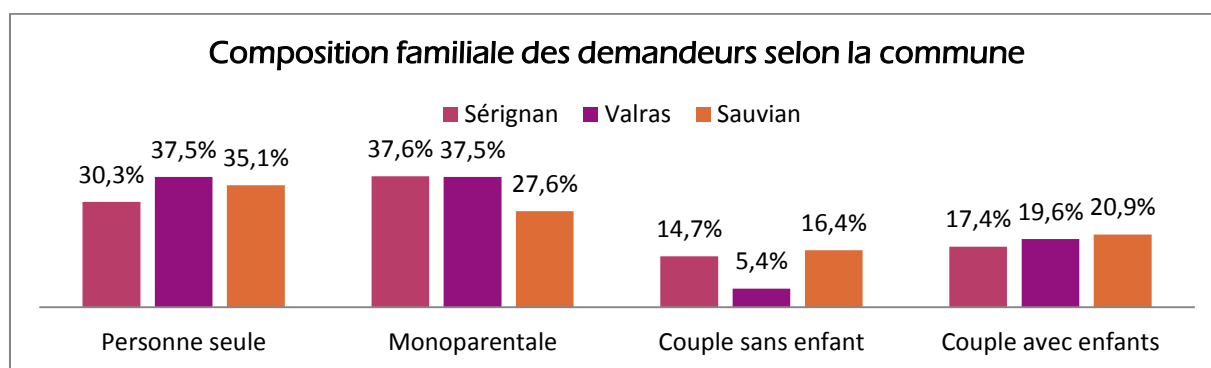
Caractéristiques socioéconomiques des demandeurs (source = CCAS)

Plus d'un tiers des demandeurs est une famille monoparentale, avec essentiellement 1 ou 2 enfants mais aussi 3, voir 4.

Cette composante, en plus d'impliquer un habitat de type familial (T3, T4 voir T5) nous amène à la nécessité de proposer des loyers à des prix modérés, idéalement en PLAI (4.53€/m² SU).

En outre, le taux d'inactivité des demandeurs est important (seulement 31% des demandeurs sont actifs), ce qui renforce cette nécessité de limiter le coût du loyer.

Composition familiale	Effectif	Pourcentage
Personne seule	42	23,33%
Monoparentale	66	36,67%
Couple sans enfant	24	13,33%
Couple avec enfants	48	26,67%
TOTAL	180	100,00%



Activité des demandeurs	Effectif	Pourcentage
Non actif	85	48,6%
Actif	55	31,4%
Retraité	25	14,3%
Handicap	7	4,0%
Précaire	3	1,7%
TOTAL	175	48,6%

Sans réponse = 5

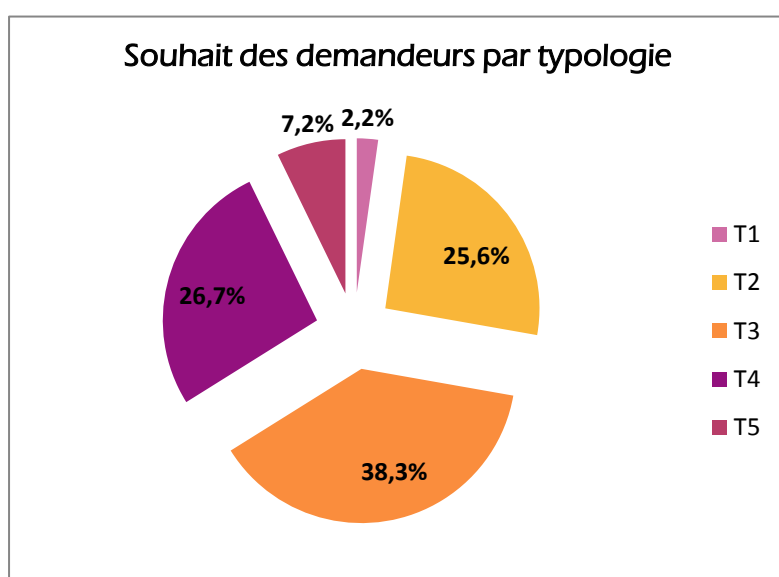
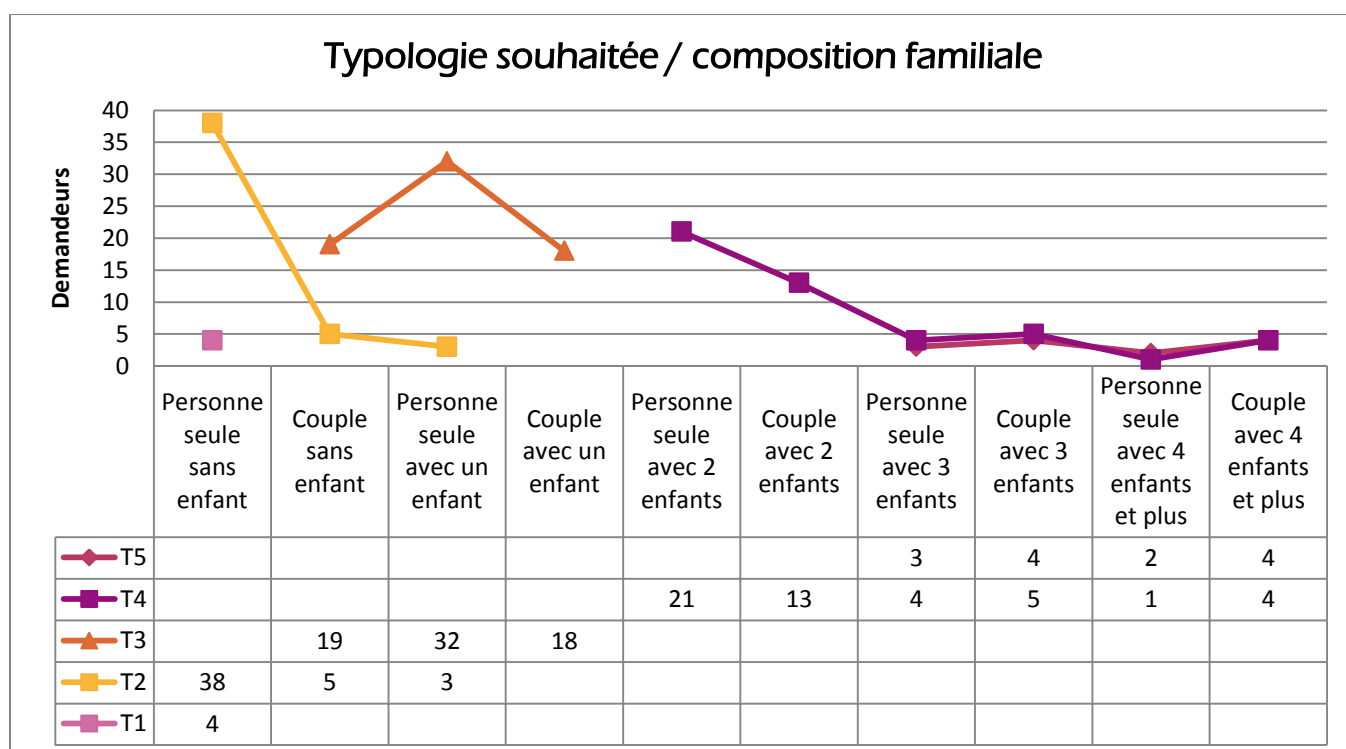
A noter : le coût du loyer est calculé par rapport à la surface utile du logement (surface habitable + la moitié des annexes dans la limite de 9 m²), c'est ce qu'on appelle le « loyer principal ». S'ajoute à ce loyer, des charges (contrats d'entretiens, ménage, TOM...) et un ou des loyers accessoires : c'est le « loyer chargé ». Le loyer accessoire correspond à la valorisation des jardins et stationnements inclus dans le bail habitation. Le montant de ces loyers accessoires est plafonné et différencié par type de financement.

Le calcul de l'APL se fait uniquement sur le loyer principal.

Dans un souci de respect de la solvabilité des ménages il est important de maîtriser au maximum le coût des charges et loyers accessoires.

Analyse de la demande par typologie (source = CCAS)

L'analyse de la typologie a été faite en concordance avec la composition familiale de chaque ménage, et non au regard des souhaits propres à chacun, de manière à être le plus en cohérence possible avec les volontés en terme d'attribution, les pratiques des bailleurs sociaux relevant de leurs commissions d'attribution. De même, la logique des différents intervenants rencontrés (CCAS, CABM et DDCS) serait de réserver les grands logements aux familles avec enfants. Par conséquent, les couples sans enfants se verraient plus attribuer un type 2 ou, en fonction de leur solvabilité un petit T3. Notons que le T3 est vecteur comme très souvent d'une grande attractivité : il attire autant les personnes en couples, que les familles monoparentales avec 1 ou les couples avec 1 enfant.

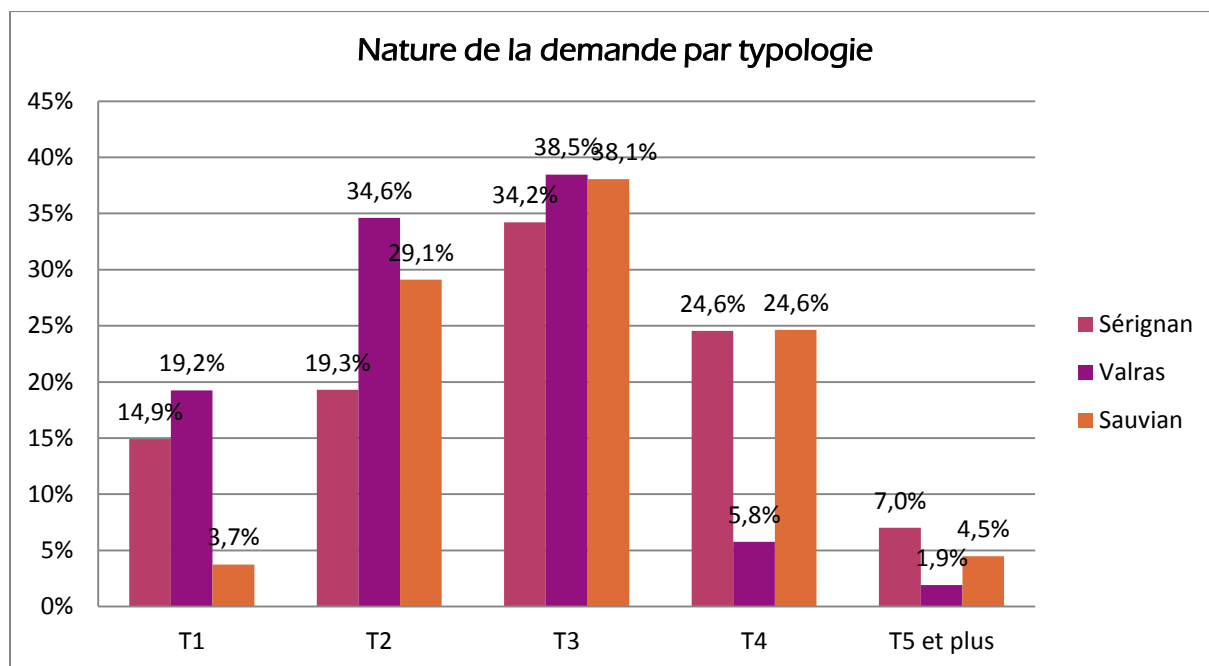


Le besoin en T3 est conséquent, puisque près de 40% des demandeurs de la commune a une composition familiale en adéquation avec ce type de produit. Cependant, le besoin en T2 est T4 existe et ne devra pas être négligé.

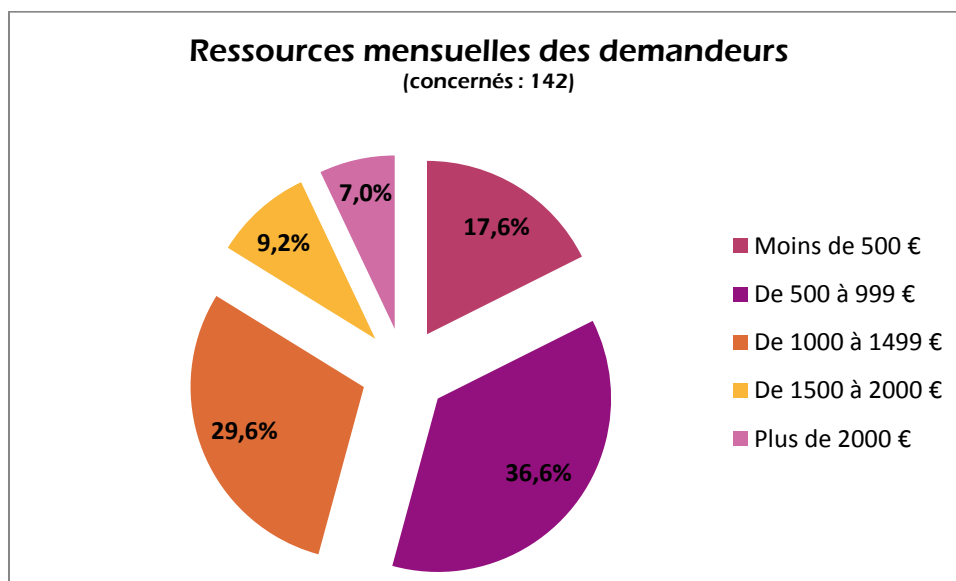
Un produit de type mixte collectif avec jardins et individuel groupé est à privilégier, de manière à avoir une diversité d'offre locative et répondre favorablement aux attentes de chacun.

Analyse de la demande par typologie (source = DDCS)

Le graphique ci-dessus puisé dans le recueil de données SNE est basé sur des statistiques brutes, où le souhait du demandeur n'a pas été retravaillé avec la composition familiale. Nous y voyons néanmoins un besoin en T4 et T5, respectivement de 25% et 7% ce qui est cohérent avec l'analyse précédente. En revanche, la dominance « type 3 » est légèrement moins marquée et un fort taux de T1 et T2 est observé (34%).

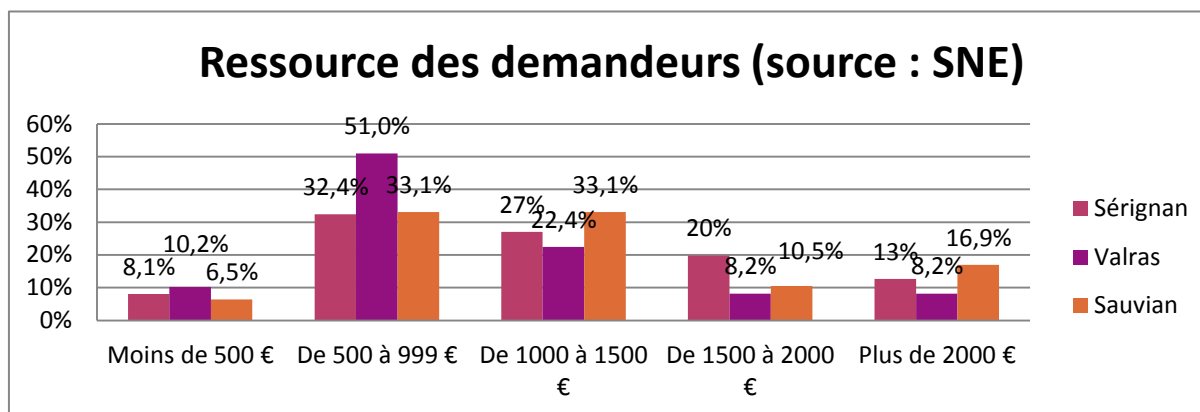


Les ressources des demandeurs



Les demandeurs sont plus de la moitié percevoir moins de 1000 € par mois (54,2%), avec pourtant 40% des ménages en couple (avec ou sans enfant). Le revenu moyen par ménage est de 1082 €.

L'analyse des données recensées au niveau du SNE révèle une moins grosse difficulté économique : les moins de 500 € sont 8,1% au lieu de 17,6% dans le fichier CCAS. Cela permet d'affirmer que le demandeur de logement social ne s'adresse pas prioritairement à la commune pour faire connaître sa demande, mais plutôt au bailleur. Ce constat permet d'induire qu'une plus grande diversité des ménages viendrait équilibrer l'occupation.



A noter : Les constructions à venir en terme de logement social vont drainer une demande nouvelle de personnes extérieures non connues par les services du CCAS, travaillant à Béziers ou résidant dans les communes limitrophes. Cette donnée, non maîtrisée à ce jour, permettrait d'équilibrer l'occupation sociale du groupe, fragilisée par taux d'inactivité important et un niveau de revenu faible. Une communication et un partenariat auprès des collecteurs 1% serait envisageable de manière à attirer une nouvelle demande d'actifs sur la commune.

Les profils des demandeurs

Le profil d'un demandeur correspond au rapport entre la catégorie de ménage et le revenu fiscal de référence de l'année N-2 (RFR N-2). Il permet de déterminer si la personne ou le ménage est éligible au logement social mais également à quel profil elle correspond pour orienter son attribution (vers un PLAI ou un PLUS).

Dans le cas de figure ci-après, nous observons que non seulement la totalité des demandeurs (donnée présente chez 160 demandeurs) est éligible au logement social mais également que 85% des personnes ont un profil PLAI donc des ressources à 60% en dessous du plafonds PLUS qui est le plafond de référence du logement social.

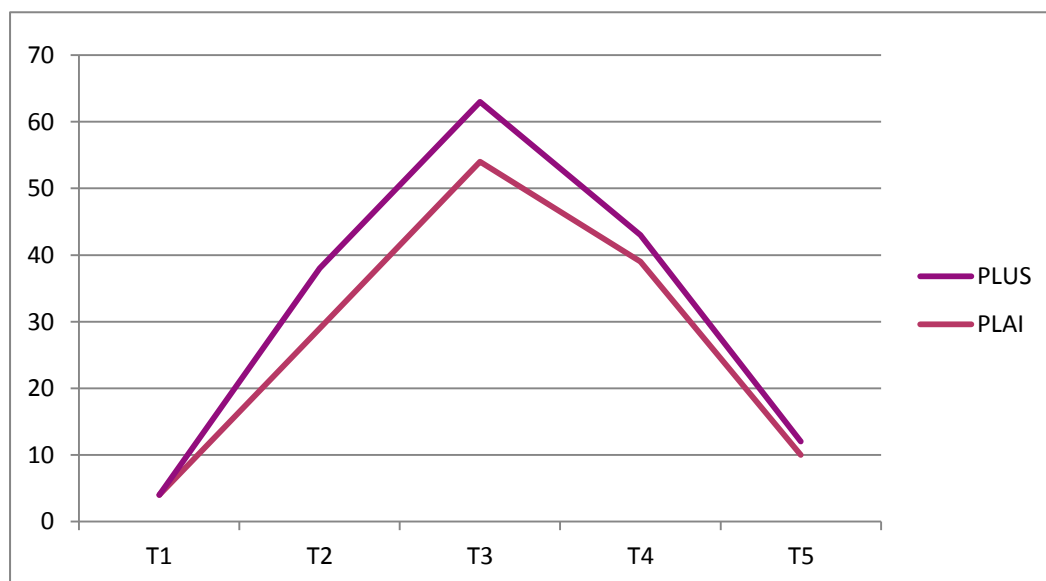
Profil	Effectif	Pourcentage
PLAI	136	85,0%
PLUS	24	15,0%
TOTAL	160	100,0%

Sans réponse = 20

Note : La donnée « profil » a été calculée en fonction du dernier RFR connu renseigné dans la base transmise par le CCAS (addition des RFR pour les couples), il ne s'agit pas forcément du RFR n-2.

Typologie souhaitée	Profil PLAI	Profil PLUS	Total
T1	4		4
T2	29	9	38
T3	54	9	63
T4	39	4	43
T5	10	2	12
TOTAL	136	24	160

Sans réponse = 44



Il n'y a pas de souhait différencié en fonction du profil. Ramené sur une échelle de 100, les 2 profils suivent la même courbe. Néanmoins, une tendance se dégage pour privilégier les T3 en financement PLUS, sachant que la programmation en PLAI ne pourra excéder 29% de l'opération.

Pour information : correspondance catégorie de ménage (base de calcul du plafond de ressource) et typologie

Catégorie de ménages (*)	Nombre de personnes	Typologie privilégiée
1	Une personne seule	T1, T2
2	Un couple ne comportant aucune personne à charge, à l'exclusion des jeunes ménages	T2, T3
3	Un couple ou une personne seule avec une personne à charge ; (ou jeune ménage sans personne à charge)	T3
4	Un couple ou une personne seule avec deux personnes à charge.	T4
5	Un couple ou une personne seule avec 3 personnes à charge.	T4,T5
6	Un couple ou une personne seule avec 4 personnes à charge.	T5

(*) Arrêté du 29 juillet 1987 modifié.

- **Programmation par macrolot**

Seront considérées sur l'ensemble du projet AFUA, 7 macrolots d'environ 28-29 logements chacune, soit 200 logements au total, pour une surface de plancher approximative de 13 680 m².

Une SDP par logement de 60 m² en moyenne pour les macrolots collectifs sera privilégiée et 80 m² pour de l'individuel.

Les ensembles devront comprendre obligatoirement 1 place de stationnement minimum par logement pour le collectif et étudier la possibilité d'affecter 2 places par logement en individuel (un garage et une place extérieure). Ces logements devront respecter les valeurs d'usages définies par le règlement d'aide de la communauté d'agglomération de Béziers Méditerranée.

Rappel des besoins / projection pour 200 logements

	Effectif	%	Projection	
T1	4	2,2%	4	2,0%
T2	46	25,6%	51	25,6%
T3	82	38,3%	77	38,7%
T4	35	26,7%	53	26,6%
T5	13	7,2%	14	7,0%
TOTAL	180	180	199	100,0%

Trames collectives

Les poches de logements collectifs sociaux nécessiteront une SDP d'environ 1740 m².

Il convient de prévoir des terrasses de 9m² minimum en étage.

La surface de terrain destinée à recevoir ce type de bâtiment devra inclure notamment une zone de stationnement extérieure et devra permettre une résidentialisation. Les appartements du rdc pourront bénéficier d'un jardin individuel.

Les places de stationnements sont également un élément très important à prendre en compte du fait pour le bailleur de ne pas pouvoir lier les baux d'habitation et de stationnement sur le logement collectif. La transition logement-stationnement devra être fluide, de manière à accéder aisément du logement à la place de stationnement et empêcher tout stationnement « intempestif ».

Projection sur trame collective (4 trames collectives de 29 logements par trame environ).

Collectif	Effectif	%
T1	1	3,4%
T2	13	44,8%
T3	11	37,9%
T4	4	13,8%
TOTAL	29	100,0%

Le bâtiment collectif (R+2) devra quant à lui être pensé de façon à privilégier les logements avec terrasses et/ou jardins pour chacun d'eux.

Enfin, pour ne pas alourdir les charges des locataires, il serait judicieux d'éviter l'ascenseur. Les logements du Rez-de-Chaussée devront par conséquent tous être accessibles aux personnes à mobilité réduite et bénéficier de terrasses ou jardins.

Projection sur trame individuelle (3 trames individuelles de 28 logements par trame environ).

Individuel	Effectif	%
T3	11	39,3%
T4	15	53,6%
T5	2	7,1%
TOTAL	28	100,0%

Au niveau de l'individuel, 3 typologies sont représentées : T3, le T4 et le T5 à la marge. Ces logements sont essentiellement destinés aux familles. Les poches de logements individuels groupés nécessiteront une SDP d'environ 2240 m².

Il convient de privilégier la construction d'habitat individuel en secteur pavillonnaire et de respecter les tailles de jardin minimum imposées par la CABM pour permettre une valorisation des loyers.

Récapitulatif : programmation d'ensemble

Récapitulatif	Effectif	%
T1	4	2,0%
T2	52	26,0%
T3	77	38,5%
T4	61	30,5%
T5	6	3,0%
TOTAL	200	100%