

# ***CRHH DU 9 MARS 2023***

**TABLE RONDE :**

**COMMENT PRODUIRE DES  
LOGEMENTS SOCIAUX MOINS  
CONSOMMATEURS D'ESPACE ?**

*FARID ADDA – EPF D'OCCITANIE*

## **DAVANTAGE DE BESOINS EN PETITS LOGEMENTS EN RÉPONSE AUX ÉVOLUTIONS SOCIO-DÉMOGRAPHIQUES ET À LA SOUS-OCCUPATION DU PARC EXISTANT**

- 40000 habitants supplémentaires par an dont la moitié se concentrent sur les deux métropoles, induisant de fait d'importants besoins en logt
- Poursuite de la diminution de la taille des ménages en lien avec la décohabitation, le vieillissement, les séparations... induisant davantage de besoins en petits logements.  
=> Le vieillissement de la population va considérablement impacter le profil des besoin en logements (un habitant sur trois aurait plus de 65 ans en 2070)
- Près du tiers du parc de RP (échelle Régionale) est en situation de sous-occupation

## **LA MAISON INDIVIDUELLE DEMEURE LE PRINCIPAL MOTEUR DU DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL AU SEIN DES ESPACES PÉRIURBAINS ET RURAUX ALIMENTÉ PAR UN MARCHÉ FONCIER ENCORE ACCESSIBLE**

- Plus d'un logement mis en chantier sur deux l'est sous forme d'habitat collectif, toutefois ce segment est très largement porté par les grandes Villes.
- Mais la maison individuelle demeure le principal moteur du dvpt résidentiel dans les espaces ruraux et périurbains, et aux abords même de plusieurs grandes villes de la Région.  
=> Accentue davantage la pression foncière (prix, conso d'espace, impact sur les paysages,...) et développement du parc vacant dans les centre villes et villages.

# QUELQUES LEVIERS EN FAVEUR D UN DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL MOINS CONSOMMATEUR D ESPACE



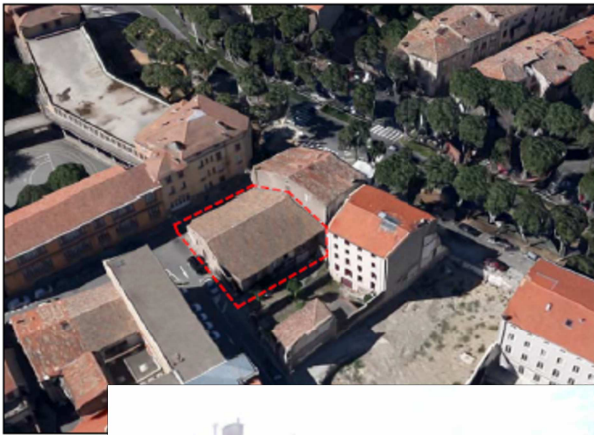
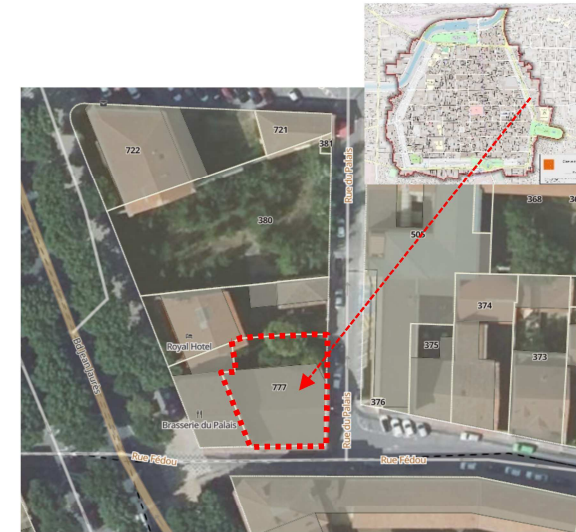
- **Planification stratégique (SCoT) – priorisation et régulation de l’offre foncière en développement urbain et en renouvellement urbain**
- **PLU(i) – adaptation des règles, encadrement du droit à bâtir** (ER, SMS, sursoir à statuer dans le cadre de la prise en considération d’un projet d’aménagement, PAPAG L. 151-41 5° et R. 151-32 b du CU, ...)
- **Favoriser une vision de développement « plus » prospective sur le renouvellement urbain afin :**
  - **d’anticiper la réponse aux besoins futurs en logements en lien avec le ZAN;**
  - **d’anticiper, de faciliter et de sécuriser la mobilisation du foncier.**

*=> L’EPF accompagne (cofinancement, cahier des charges, ...) les collectivités au travers d’un cofinancement des PLH/PLUiH intégrant un **volet foncier recensant les gisements fonciers potentiellement mobilisables/mutables mis en perspective avec les outils fonciers, fiscaux et réglementaires à mettre en œuvre pour réaliser les opérations visées.***
- **Poursuivre la mobilisation collective sur le traitement des friches (AAP recyclage des friches, Fonds Vert, ...), le recyclage d’îlots dégradés et le parc vacant**
  - ⇒ *L’EPF peut procéder aux travaux de proto-aménagement (démolition, dépollution, ...)*
  - ⇒ *L’EPF propose un dispositif de minoration du prix du foncier permettant de faciliter la sortie d’opérations en renouvellement urbain (dent creuse, acquisition-amélioration, démolition-reconstruction) y compris à l’échelle de très petites opérations (2-3 lots)*

# Recyclage d'une friche : Carcassonne (11) - rue du Palais

Opération de 19 LLS (969 m<sup>2</sup> SU) avec une maison de santé pluridisciplinaire ( en cours )

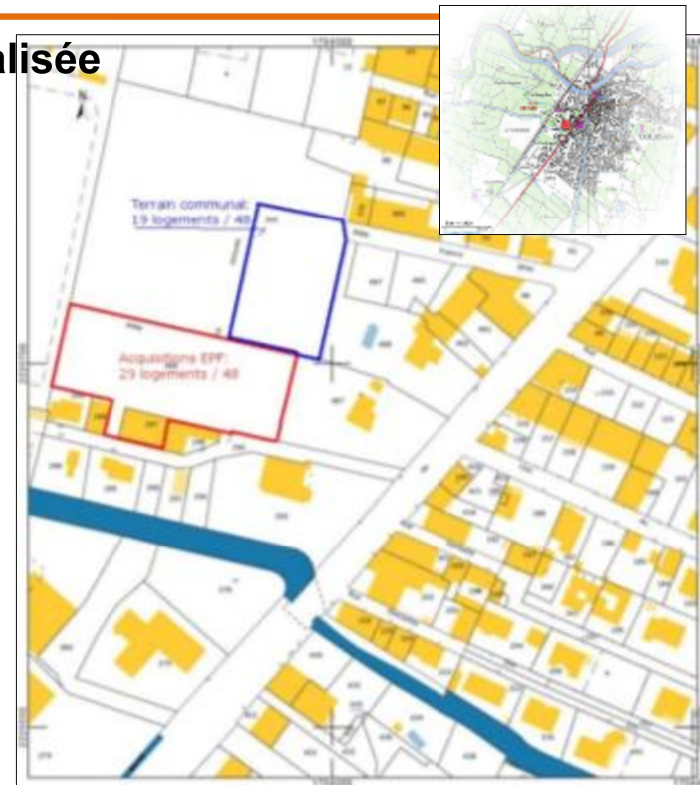
- Acquisition EPF 190 000 € en 2020
- Fonds Friche – Etat : 141 000 €
- Fonds propres Alogea 256 000 € (14000 €/logt)
- Minoration EPF : 44 600€
- Cession à Alogea en décembre 2022



# Recyclage d'une friche : Coursan (11) - la Vinicole

## Opération de 48 logements locatifs sociaux réalisée par Alogéa

- **Acquisition EPF 320 800 € en 2012** (terrain comprenant un ancien bâtiment viticole qui a fait l'objet d'une réhabilitation dans le cadre du projet d'Alogéa)
- **Minoration de 125 100 €**
- **Cession à Alogéa en juillet 2014**
- **Livraison en juin 2016 : projet de 48 LLS dont 29 LLS sur foncier EPF**



COMMUNE DE COURSAN

**RESIDENCE «LA VINICOLE»**  
48 logements locatifs sociaux  
8 h 10 - 16 h 13 - 22 h 14 d'oct. - 2 h 15 d'oct.

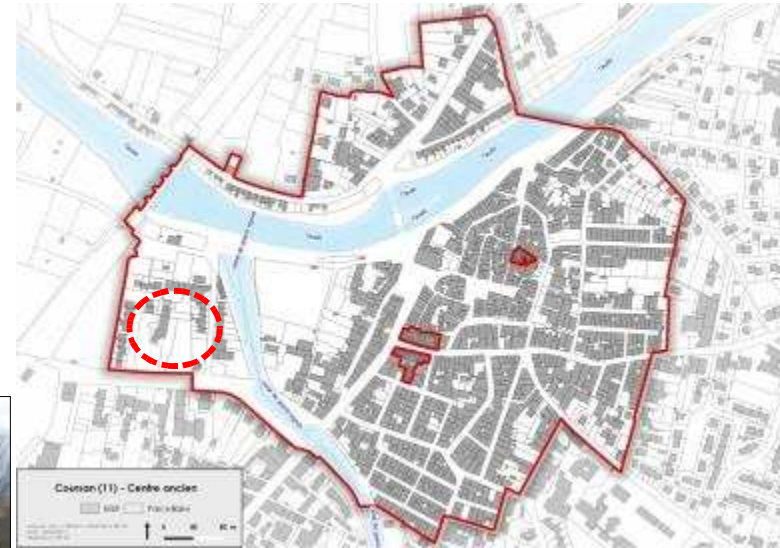
Montant total de l'opération : 5,5 M€ TTC

Livraison 1ère tranche fin 2014

# Densification : Coursan (11) – Grand Vigne

Opération mixte de 36 logements (29 LLS et 7 PSLA) en cours de réalisation par Marcou Habitat

- 12 LLS en acquisition-amélioration
- 17 LLS en neuf (13 collectif et 4 maisons)
- 7 maisons en PSLA



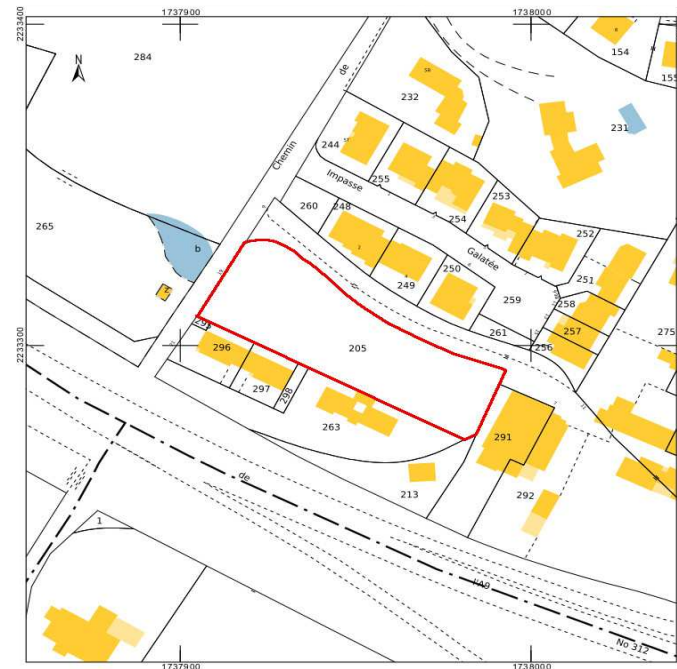
- Acquisition EPF 750 000€ en 2017 : une maison de maître sur une propriété de 5500 m<sup>2</sup>
- Minoration de 240 000 €
- PC déposés fin 2018
- Cession à Marcou Habitat en cours au prix de 525 K€

# Veille foncière sur dent creuse : Agde (34)

## Agde (34) : Opération de 16 logements locatifs sociaux sur un terrain en dent creuse

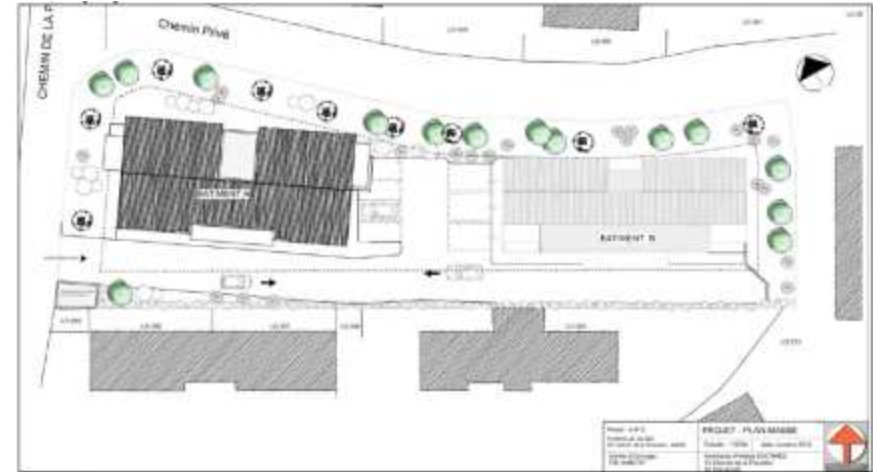


- DIA: 14 mars 2013
- Prémption au prix: 07 mai 2013
- Acquisition: 10 juillet 2013
- Minoration approuvée: 27 février 2014
- Cession au bailleur: 02 juillet 2014
- Travaux démarrés en août 2014
- Livraison des logements en juillet 2015



## Veille foncière sur dent creuse : Agde (34)

Agde (34) : Opération de 16 logements locatifs sociaux sur un terrain en dent creuse



- Surface du foncier nu: 2 173m<sup>2</sup>
- **Prix d'acquisition: 228 165€ soit 105€/m<sup>2</sup>**
- **Minoration EPF: 125 134 soit 7820€/logement**
- **Cession au bailleur: 106 090€ soit 49€/m<sup>2</sup> foncier nu**
- SDP construite: 1 061m<sup>2</sup>
- Logements: 10 PLUS et 6 PLAi
- Prix de revient bailleur: 1 754€/m<sup>2</sup> SDP