



**PRÉFET  
DE LA RÉGION  
OCCITANIE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

# **TABLE RONDE PARC PUBLIC**

**CRHH – 9 mars 2023 - NARBONNE**

# Les leviers de production des logements sociaux et l'objectif de sobriété foncière

## Intervenants

- François LAMALLE – DREAL
  - Pierre PAGEAU – Région OCCITANIE
  - Morgan PUJOL – SCOT Pays Cœur d'Hérault
  - Isabelle RIGAUD – DREAL
  - Nathalie PENTEL – ALOGEA
  - Farid Adda – EPF Occitanie
-

## **Témoignage 1 : Les leviers de production des logements sociaux et l'objectif de sobriété foncière**

→ **François LAMALLE – DREAL**

→ **Pierre PAGEAU – Région OCCITANIE**

→ **Morgan PUJOL – SCOT Pays Cœur d'Hérault**

---

## Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH)



**Comment produire des logements sociaux moins  
consommateurs d'espace ?  
Un SCOT comme premier levier de planification**

### Composante paysagère et territoriale structurante

- Coteau agricole sensible
- Garrigue et boisement
- Grand Site
- Plaine de l'Hérault et vallée de la Lergue

### Niveau de polarité de l'armature urbaine

- 1-Ville centre
- 2-Pôle secondaire
- 3-Pôle relais
- 4-Pôle de proximité
- 5-Village

### Périmètre institutionnel

- Limites des intercommunalités
- Limites des communes

### Etat initial

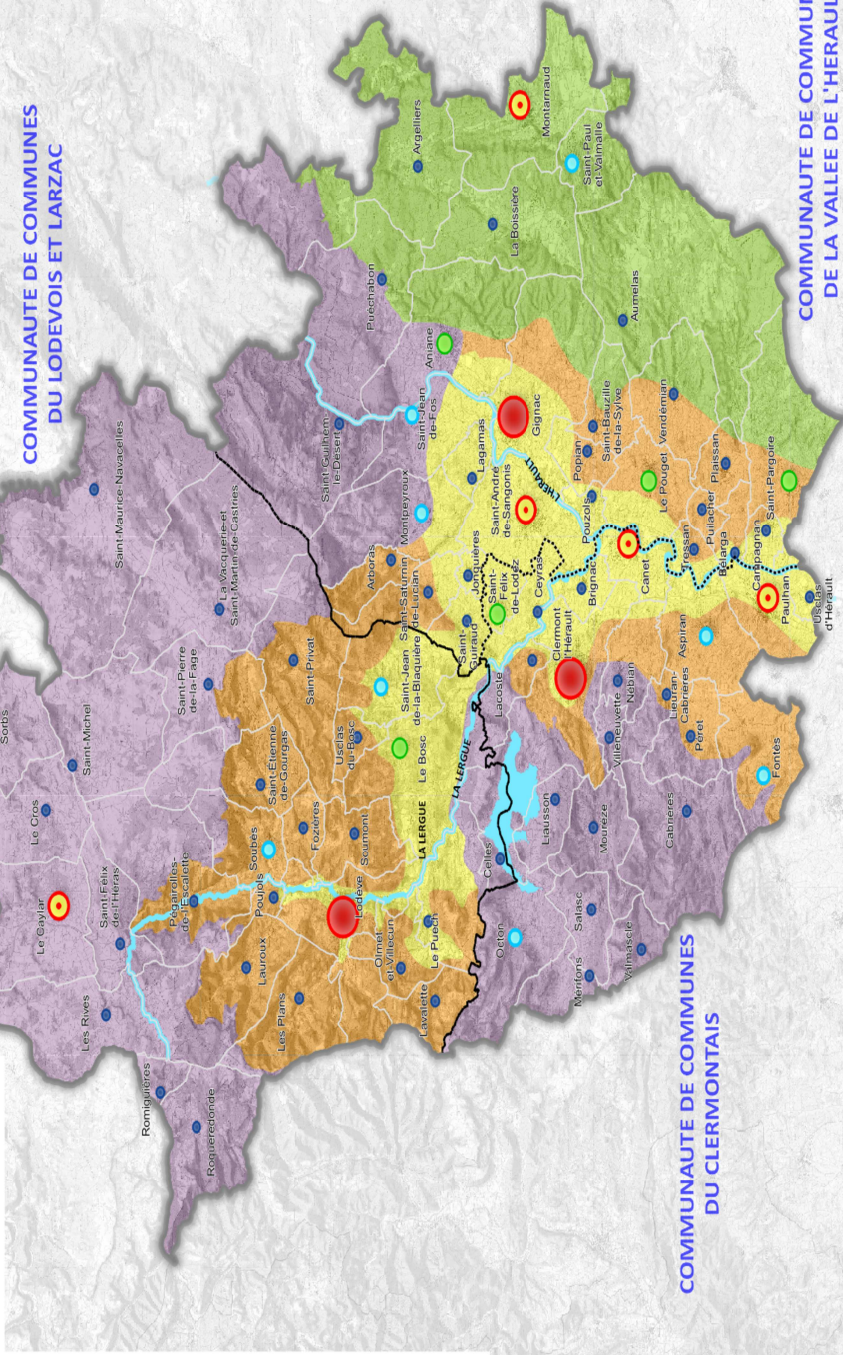
- Lac du Salagou
- Cours d'eau principaux



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES  
DU LODEVOIS ET LARZAC

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES  
DE LA VALLÉE DE L'HERAULT

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES  
DU CLERMONTAIS



# Le SCOT comme levier de sobriété foncière

## >> Au premier plan la nécessité de la sobriété foncière :

- L'offre en logements et besoin du territoire > objectif de « Privilégier l'offre de logements **dans les centres des polarités et des villages** »
- La production de logements se répartie au sein d'une **armature territoriale** qui est croisée avec des **composantes paysagères** (sensibilités paysagères prise en compte)
- Un fort objectif de mobilisation de logements **vacants**
- Localiser une part significative des logements dans les centralités urbaines
- Déterminer finement les capacités de densification et de mutation des tissus existants
- Privilégier la mobilisation d'espaces libres stratégiques au plus près des centralités pour la production de logements

Exemple de l'effort de mobilisation des logements vacants à l'horizon 2040 :

> Mobiliser 50% du nombre de logements vacants pour les villes, les pôles secondaires et les pôles relais, si le taux de logements vacants de la commune est supérieur ou égal à 5% ;

> Mobiliser 30% du nombre de logements vacants pour les autres classes de l'armature, si le taux de logements vacants de la commune considérée est supérieur ou égal à 5%.

# Le SCOT comme levier du logement social

>> **L'objectif du logement social est intégré à la sobriété foncière:**

➤ **Renforcer la production de logements locatifs aidés dans les polarités:**

- ✓ Renforcer significativement la production de logements locatifs aidés dans le territoire et en particulier dans les polarités principales,
- ✓ production de logements locatifs aidés doit être particulièrement soutenue dans les 3 villes, dans les pôles secondaires et dans les pôles relais (armature territoriale du SCOT)

-> Entre 2018 et 2040 une ambition de réduction du rythme annuel de -57 % avec un apport de population qui reste important (1 142 habitants par an).

**Le potentiel d'urbanisation dans les enveloppes urbaines représente près de 40% des besoins fonciers à vocation d'habitat, et d'équipement associés, et permet de répondre à 53% des besoins en logements.**

> Le SCOT est un premier niveau de planification

> Puis des leviers opérationnels après le SCOT : PLUi, PLU et le PLH

## **Témoignage 2 : Les leviers de production des logements sociaux et l'objectif de sobriété foncière**

→ **Isabelle RIGAUD – DREAL**

→ **Nathalie PENTEL – ALOGEA**

---





# Acquisition amélioration d'une maison d'un immeuble et Construction de logements COMMUNE DE RIEUCROS



Financé par

La commune de Rieucros a sollicité ALOGEA afin de mener une opération immobilière sur une propriété inoccupée.

Le site présente un enjeu majeur et stratégique pour l'ensemble des partenaires :

- Une maison de maître dotée d'une tour et d'une façade à colombages
- Un ancien jardin d'agrément d'environ 6 000 m<sup>2</sup> qui sera aménagé en parc public par la commune
- Un terrain constructible d'environ 8 500 m<sup>2</sup> dans la continuité des jardins de la bâtisse.



Aérienne du vieux village avec les équipements et l'emprise de la parcelle – En foncé la maison d'Arexy

## "RESIDENCE DU CHÂTEAU"

### Création de 6 logements

Cette demeure historique du village s'ouvre sur un Parc paysagé côté Sud et longe la rue Jules Amouroux en périphérie du centre ancien côté Nord. Le projet de réhabilitation prévoit la création de 6 logements de qualité tournés à la fois vers le Parc et le centre du village.



Le traitement architectural du site a pour objectif de valoriser son caractère authentique : présence d'une tour à l'angle Sud-Ouest et de colombages au Nord. Un fin travail de conception permet aux logements de bénéficier de prolongements extérieurs ouverts sur le Parc (balcons / jardins).

Le confort et la maîtrise des charges des futurs habitants sont également des enjeux majeurs, c'est pourquoi le chauffage et la production d'eau chaude sanitaire seront assurés par des pompes à chaleur air/eau (chauffage central).

*Mots de l'Architecte – ARCHITECTURE & PAYSAGE (Barthélémy DUMONS)*



*» en conservant la plupart des qualités du bâti ancien : volumes, etc.) tout en respectant les normes de confort*



## "RESIDENCE DES CHÊNES"

### Construction de 18 logements

Dans la continuité d'un Parc arboré, le projet intègre au paysage existant 18 logements intermédiaires qui se composent en 4 bandes compactes et des garages.

La préservation des franges paysagères existantes et les cheminements doux permettent de prolonger la promenade initiée depuis le Parc public. Le choix du logement intermédiaire s'avère particulièrement judicieux sur le site car il dispose de nombreux avantages :

- Une gestion économe de l'espace
- Une compacité bénéfique thermiquement
- Des accès individuels et des prolongements extérieurs privés (jardins, balcons)

L'objectif énergétique est équivalent à un niveau BEPOS (Bâtiment à Energie Positive), les logements sont dotés de poêles à granulés.



***La réussite des opérations de revitalisation des centres bourg exige un partenariat fort avec les communes et/ou communautés de communes, les maîtres d'œuvres et les entreprises. La qualité de la conception et de la réalisation est un préalable nécessaire pour redonner envie d'habiter les centres anciens.***

Cette opération a été rendue possible grâce à la mobilisation de tous les partenaires:

**SUBVENTIONS:**

- Commune de RIEUCROS (subvention d'équipements) : 130 000 €
- ETAT : 47 000 €
- Département 09 : 130 000 €
- Région : 54 000 €
- EPF Occitanie (portage et minoration foncière) : 120 000 €
- Gouvernement Fonds Friches : 85 000 €

**EMPRUNTS:**

- Caisse des dépôts et consignations : 2 964 000 €
- Action logement : 10 000 €

**FONDS PROPRES:**

- ALOGEA : 240 000 €

*Outre ces mobilisations, la réalisation concomitante des 18 logements neufs a facilité le montage financier de l'opération.*

## **Témoignage 3 : Les leviers de production des logements sociaux et l'objectif de sobriété foncière**

→ **Farid Adda – EPF Occitanie**

---

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

**TABLE RONDE :**

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



## 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 )

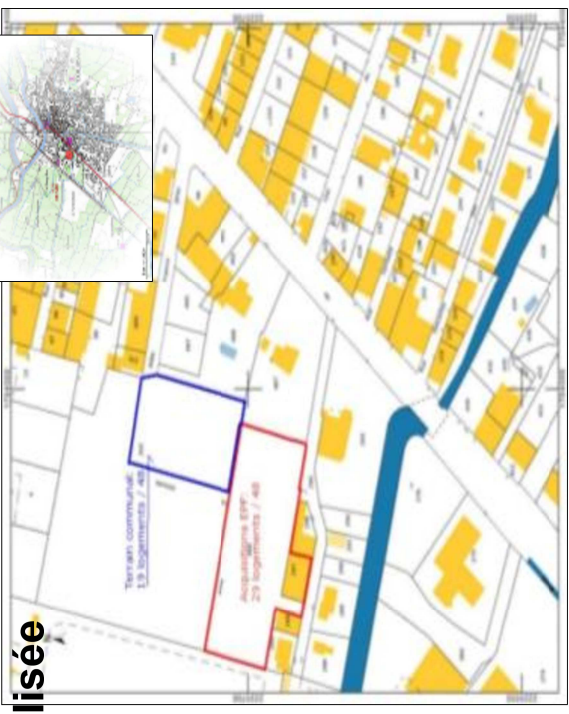
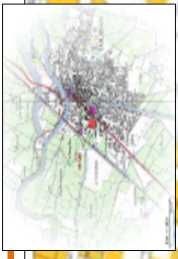
- Acquisition EPF 190 000 € en 2020
- Fonds Friche – Etat : 141 000 €
- Fonds propres Alogea 256 000 € (14000 €/logt)
- Minoration EPF : 44 600€
- Cession à Alogea en décembre 2022



# 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 10 - 14 13 - 22 14 octobre - 2 10 octobre



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

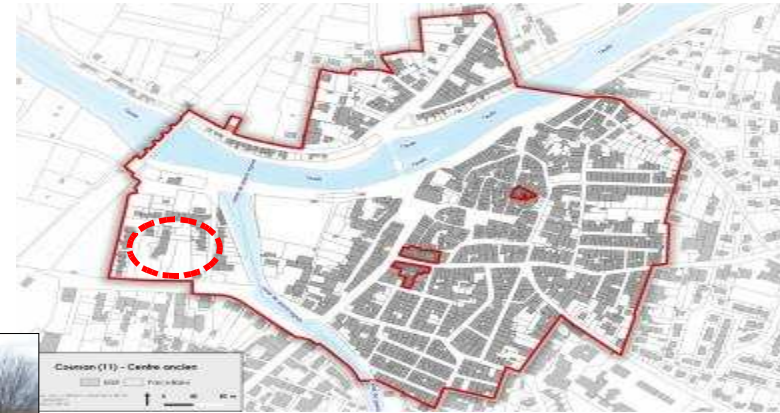
Livraison 1<sup>ère</sup> tranche fin 2014



## 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



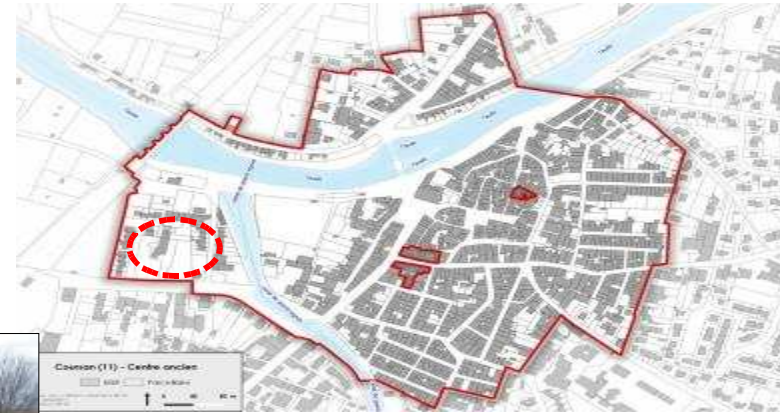
- Acquisition EPF 750 000€ en 2017 : une maison de maître sur une propriété de 5500 m<sup>2</sup>
- Minoration de 240 000 €
- PC déposés fin 2018



## 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

