



# La Région Languedoc-Roussillon

**Le Foncier... : « anticiper pour maîtriser »**

**Agir en secteur rural : vers un équilibre de l'offre sociale**

**13 décembre 2007**



# 1

## La politique de l 'habitat du Conseil Régional

### Les grands chiffres de la politique régionale de soutien en faveur de la construction et de la réhabilitation de logements sociaux :

- De juin 2005 à décembre 2007 : **2 957 logements aidés**
- Pour un montant total de **9,65 M €**
- Une subvention régionale moyenne par logement en progression constante, compte tenu du développement de la politique régionale de l'habitat

• **3 000 € en 2005**

• **3 330 € en 2006**

• **3 850 € en 2007**

2

## Mutualisation des aides régionales, de la recherche du foncier jusqu' à la promotion des énergies renouvelables



Mobilisation du foncier



Accessibilité généralisée  
(sous forme d'appel à projets)



Promotion des énergies  
renouvelables et de la haute  
performance énergétique

# 3

## Aides régionales pour la mobilisation du foncier

**Programme de lutte contre la pression foncière et la spéculation immobilière, en aidant à l'acquisition du patrimoine bâti et non-bâti :**

- Pourquoi ? acquisitions à vocation sociale (**logements sociaux**), économique (création d'activité), agricole (agriculture en périurbain ou maintien d'agriculteur)
- Pour qui ? : communes, EPCI et **baillleurs sociaux**
- Combien ? : **30% plafonné à 40 000€**

### **Bilan du Programme :**

- 100 opérations soutenues, dont 60 à vocation sociale
- 2.5 M € de subvention allouée, dont **1.5 M €** pour le logement social
- 230 hectares de foncier, dont 27 ha pour le logement social
- **Un potentiel de 760 logements sociaux en région**

# 4

## Aides régionales pour la construction et la réhabilitation de logements sociaux

### Les Forfaits :

- Volonté régionale d'encourager la production de grandes typologies
- Participation forfaitaire sur la construction et la réhabilitation de logements sociaux sur la base de :
  - **58,30 €/m<sup>2</sup>** pour un projet de construction
  - **43,30 €/m<sup>2</sup>** pour un projet de réhabilitation

### Une stratégie conditionnée aux valeurs régionales :

- Principe de mixité sociale
- Accessibilité pour tous

appel à projets -logement social et accessibilité, date limite de dépôt

**31 mai 2008**

- Promotion des énergies renouvelables et/ou performance énergétique
- Lutte contre la désertification rurale

# 5

## Aides régionales en faveur des énergies renouvelables et de la performance énergétique (Direction de l'Environnement)

### Appel à projet: « énergies renouvelables dans le logement social »

- Cibles : bailleurs sociaux (OPHLM, SA HLM, OPAC, SEM etc...), communes ou EPCI, associations agréées, logement étudiant conventionné
- **Etudes techniques préalables** financées jusqu'à 80 %
- **Équipement solaire thermique** : jusqu'à 80 %, d'une assiette éligible plafonnée à 1000 € /m<sup>2</sup> de capteurs installés, soit une aide maxi de 800 € /m<sup>2</sup>
- **Équipement Bois-Energie** : jusqu'à 80 % du surcoût du projet de chaufferie, par rapport à une solution de référence

### Bilan :

- Depuis 2006 : **4 383 logements** soutenus

### Appel à projet: « Effinergie - Bâtiments basse consommation d'énergie »

- Pour mémoire : reconduction de l'appel à projet pour 2008

# 6

## Opération type : Acquisition foncière et création de 2 logements sociaux de type 4 avec chaufferie bois dans une ancienne magnanerie à Quézac

**Maitrise d'ouvrage** : Commune

**Coût de l'opération** : **278 388 € HT**

→ Charge foncière :	74 000 €
→ Construction :	141 140 €
→ Honoraires :	21 731 €
→ Chaufferie Bois :	41 517 €



**Plan de financement** (Foncier + Logement + Environnement) :

→ Emprunt :	147 063 €	
→ Fonds propres :	16 504 €	
→ Autres (État, CG...) :	47 244 €	
→ <b>Conseil Régional</b> :	<b>67 577 €</b>	
● Aide au foncier :	27 600 €	} 11 312 €
● Aide LS :	8 512 €	
● Majoration LS (ZRR) :	1 702 €	
● Majoration LS (Patrimoine) :	672 €	
● Majoration Environnement (chaufferie) :	426 €	
● Majoration Environnement (5%) :	28 665 €	

# 7

## **Stratégie régionale au service de la diffusion de l'offre en secteur rural (logement privé conventionné)**

### **Programme d'incitation à la mise en place d'une politique prospective de l'habitat à l'échelle du Pays**

#### **Objectifs :**

- Encourager et soutenir la production et la diffusion de logements sociaux et de logements à loyers encadrés en milieu rural
- Préserver et valoriser le patrimoine bâti et l'identité régionale
- Soutenir le développement local et économique
- Développer les filières de la formation professionnelle
- Assurer un développement équilibré des territoires

#### **Bilan du programme :**

- Diagnostic habitat Pays : 2 diagnostics réalisés, 2 en phase consultation, 4 programmés pour 2008
- 5 OPAH ou PIG financés actuellement

# 8

## Une politique régionale, de la réflexion à la réalisation - Un accompagnement technique et financier

**1** Aider à la réalisation **d'études habitat prospective** à l'échelon du Pays. \_\_\_\_\_ Jusqu'à 50% du montant TTC  
Plafonnée à 40 000€

**2** Accompagner la mise en place d'O.P.A.H. et P.I.G.(communale, intercommunale, pays)  
**Étude pré-opérationnelle:** \_\_\_\_\_ Jusqu'à 50% du montant HT  
Plafonnée à 15 000€  
**Suivi animation:** \_\_\_\_\_ Jusqu'à 10% du montant HT

**3** Participer aux objectifs de réalisation dans les O.P.A.H. et des P.I.G.  
**Logement conventionné (hors insertion)** \_\_\_\_\_ 43.30€ / m<sup>2</sup>  
**Logement Intermédiaire** \_\_\_\_\_ 21.65€ / m<sup>2</sup>

# 9

## Un traitement des spécificités territoriales - logement social

### Adaptation des aides dans les territoires fragiles :

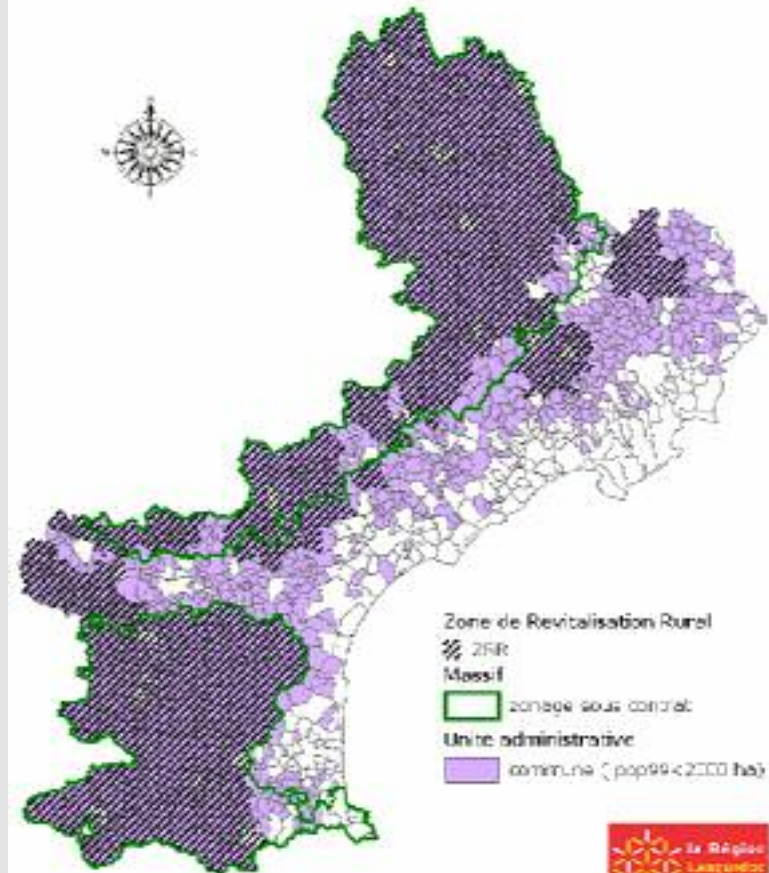
- Zones de Revitalisation Rurale
- Territoires en Convention de Massif (Pyrénées et Massif Central)
- Communes de moins de 2 000 habitants

### Aide spécifique pour les surcoûts architecturaux (acquisition-amélioration pour créer du logement social communal) :

- Restauration des éléments traditionnels du patrimoine bâti régional : menuiserie sur mesure, façade en pierre, couverture en lauze ou en ardoise...

(Aide de 20% des surcoûts générés sur ces 3 corps de métiers concernés)

Les ZRR, les massifs et les communes ayant un population inférieure à 2000 habitants



DOUZIÈME DE TRIANGLE

