

LA TRIBUNE

de L' A.D.R.E.R

Association pour un développement réfléchi et équilibré du Rayol-Canadel
14 avenue des Anglais 83820 Rayol-Canadel sur mer
www.adrer.org

Le logement au Rayol-Canadel

Le logement est un bien de première nécessité pour tout un chacun mais au Rayol-Canadel, commune à vocation balnéaire, il revêt un aspect protéiforme complexe. Dans ce numéro de la Tribune l'ADRER aborde plusieurs questions touchant ce thème : Quels logements ? Pour quels objectifs ? Quelle politique d'urbanisme ? Pour qui ? Quelles aides ? Quels organismes ?

L'économie touristique exige plusieurs types de logement

Le Rayol-Canadel est, reste et entend rester une station balnéaire. Créée dans les années 1920 à partir de lotissements de résidences de villégiature c'est le fondement de son économie et de son développement. En effet l'essentiel de la richesse économique au Rayol est apportée par les estivants. Les familles résidentes permanentes qui y vivent et y travaillent doivent en grande partie leurs revenus à cet apport extérieur. Les résidences de villégiature sont donc parfaitement assimilables à un facteur de production qu'il faut développer si l'on souhaite une croissance économique.

Notre vision est simple: la richesse économique doit être créée au Rayol-même pour que l'on puisse y travailler et y résider.

A côté des résidences de villégiature qui représentent 80% du parc de logements ("logements de production") on identifie un autre type que l'on peut qualifier "d'accompagnement". Il s'agit des résidences principales de ceux qui désirent rester ou s'installer en permanence au Rayol-Canadel. On vise là deux catégories de population:

- les actifs, souvent jeunes, dépourvus de ressources, dans l'incapacité de faire face aux prix actuels de l'immobilier. Ces personnes travaillent déjà dans la commune ou souhaitent y revenir. Elles tirent généralement leurs revenus de la villégiature.

- les actifs qui veulent ou peuvent travailler à domicile ou à l'extérieur de la commune, mais souhaitent y rester ou s'y installer; ce peut être aussi des retraités. Il s'agit là de foyers mieux pourvus financièrement, capables de payer un loyer de marché

Pour satisfaire la demande de ces populations, il est nécessaire de construire des logements diversifiés.

Nous abordons dans ce numéro ces deux catégories :

- Logement de type résidences de villégiature ("production")
- Logement de type résidences principales ("accompagnement")
 - secteur aidé
 - secteur "intermédiaire"

1 Logement de type résidence de villégiature ("production")

Les résidences de villégiature constituent le cœur de la richesse économique du village. Le développement économique passe par un développement de ce type de logement, mais de manière contrôlée.

La demande est si forte qu'aucune aide particulière n'est à mettre en œuvre sinon une politique d'urbanisme adaptée. Les réserves foncières de la commune comptent deux secteurs bien délimités au POS actuel, les "dents creuses" de la zone urbanisée de la commune, où il est encore possible de construire. Il s'agit des terrains constructibles au POS de la zone urbanisée et du secteur classé en zone blanche au POS avec en particulier des parcelles en continuité d'urbanisation. Ce type de construction pourrait s'insérer dans un dispositif de ZAC permettant à la commune de maîtriser les projets.

2 Logement de type résidence principale ("accompagnement")

Logements du secteur aidé

La clientèle visée par ces logements est constituée de foyers à revenus modestes pour lesquels une offre locative à prix réduit peut être réalisée en s'appuyant sur les terrains communaux. La commune dispose de quelques réserves foncières en propre qui peuvent être utilisées gratuitement pour bâtir sous certaines conditions.

L'existant

La Commune est déjà propriétaire de différents logements dispersés sur son territoire : ce sont

- Attenant à la mairie : 3 logements et 1 logement de fonction pour le gardien, tous en bon état.
- Sur le lieu de l'ancienne mairie : 5 petits logements vétustes.
- Au lieu dit " le Canadéla" : 2 logements en bon état.
- Sur le terrain de la pharmacie : 1 grand logement sur 2 niveaux en bon état.
- Sous le bâtiment de la poste : 3 petits logements de médiocre qualité.
- Derrière le "Maurin des Maures" : 3 logements (maison Morel), pouvant être ramenés à 4.
- Attenant à l'école : 4 logements dont 1 de fonction.

La mairie dispose également de 5 chambres et d'un séjour communautaire permettant de loger 12 saisonniers (plages et centre aéré). Elle a aussi confié à Var Habitat en 1988 par un bail à construction la réalisation de 25 logements à loyers modérés dont 5 sont à sa disposition. L'ensemble terrains et bâtiments lui seront restitués en 2048.

La plupart de ces logements sont occupés par des agents en activité ou retraités de la commune.

Les possibilités en l'état actuel du POS et d'un PLU de développement

La commune dispose de terrains susceptibles de recevoir des constructions. Pour faire face à la demande de logements elle devrait s'engager dans la réalisation de logements locatifs à loyers modérés. Elle pourrait également faciliter l'accès à la propriété de jeunes actifs en

construisant à prix raisonnables des maisons sur des terrains lui appartenant. Un programme de constructions à définir devrait pouvoir, selon l'ADRER, se réaliser sur les terrains dont la commune est propriétaire avec les exigences suivantes :

- Construire sur le principe du "Bail à construction" en s'adressant à l'une des nombreuses sociétés publiques ou privées du Var compétentes dans ce domaine. Dans ce cas, la Commune conserve la propriété des terrains et ne paie rien. Elle met gratuitement à disposition son terrain à un constructeur qui y édifie les bâtiments et les exploite. Au terme du bail, la commune redevient propriétaire de l'ensemble (terrain+construction).
- Utiliser les divers moyens financiers mis en place par l'Etat
- Maîtriser les attributions. Les logements sont attribués par une commission composée de représentants du bailleur et des élus communaux.

Un effort de rattrapage est indispensable

Depuis une quinzaine d'années, sur la base du plan d'occupation des sols de 1995 des constructions de villas de villégiature ont été réalisées et d'autres villas se sont rénovées. Mais l'offre de logements locatifs pour actifs n'a pas suivi. L'ADRER constate qu'un rattrapage est indispensable et qu'il est du devoir de la municipalité d'y remédier sans aliéner le domaine foncier communal en rénovant l'existant et en réalisant de nouvelles constructions.

Les terrains disponibles appartenant à la Commune sont recensés dans le tableau ci-après. Certains sont utilisables immédiatement selon la réglementation du POS actuel, d'autres nécessiteront des aménagements du POS ou du PLU voire des dérogations applicables à ce type de logements.

Localisation	Cadastre	Surface m ²	Zonage POS	Encombrement	Disponibilité *	Observations
Centre village Pharmacie	AP 100	2 400	UA	Pharmacie garages	12 A	+ pôle de santé
Centre Village Maison Morel	AP 52	1 300	UB	4 logements	+ 6 A	Dans un 2 ^{ème} bâtiment
Les 4 chemins	AL 41	1 150	UB	libre	3 A	
Sous le cimetière	AK 200	2 300	UC	libre	4 A	Peut nécessiter une division de propriété
Derrière le pylône TV	AK 200	-	UC	libre	2 A	Peut nécessiter une division de propriété
Ancienne mairie	AK 86 - 87	1 970	UB	5 logements vétustes	-	2 M ou 4 A
Derrière les HLM	AD 5	16 780	UC	libre	10 M	Nécessite un lotissement
Tessonnière		4 000	blanche	Libre viabilisé	5 M	Aménager PLU

* A = appartement

M = maison

Mais il faut aussi anticiper

Le rattrapage est insuffisant, à l'horizon des 20 prochaines années, il faut anticiper en accroissant cette offre pour être en phase avec le développement - réfléchi et équilibré - de la station balnéaire.

A cet égard il importe de réfléchir d'ores et déjà à la possibilité d'une densification de la zone UA (le "cœur du village") voire une extension limitée ou existent des terrains du domaine privé ou public susceptibles de recevoir une trentaine de logements¹. Un tel projet, qui devrait s'inscrire dans une vision urbaine globale, nécessiterait l'étude préalable urbanistique d'un plan d'ensemble et une révision des documents d'urbanisme.

Résidences principales privées intermédiaires

On vise ici une offre plus qualitative destinée à des foyers mieux dotés qui recherchent à louer à l'année. Cette situation diffère de la précédente car ce type de population ne peut accéder au secteur conventionné décrit en 1 et n'a pas les moyens d'accéder au foncier disponible. Pourtant, à la différence du secteur conventionné, l'initiative est ici entièrement privée et ne justifie pas que la commune dispose de ses terrains qu'il faut réserver en priorité au secteur aidé

Mais, le développement ne peut se réaliser que par une politique d'urbanisme volontaire et adaptée permettant la mise en place de terrains à urbaniser. A cet effet une partie des terrains des anciennes ZAC des Arômes et de la Tessonnière situés en frange de l'urbanisation actuelle pourraient répondre à cette demande. Le dispositif "Scellier BBC² 2012" permet en contrepartie d'un investissement locatif de bénéficier d'une réduction directe d'impôt de 16% du montant investi. Ceci pourrait dynamiser la construction de quelques logements locatifs intermédiaires. S'agissant de zones d'aménagement concerté des règles d'urbanisme propres à chaque zone pourraient faciliter ce type de construction.

A l'intérieur de la zone urbanisable le PLU pourrait faciliter la construction de logements de gardien dans les grandes propriétés.

3 Conclusion

Force est de constater que le déclin de la démographie du village est en train d'être gravée dans le marbre. Pendant que le monde change les forces municipales s'activent pour que rien ne bouge, s'opposant à toute modification d'une situation créée au siècle dernier. Nous concluons cette Tribune par quelques citations appropriées:

Rappel de la réponse faite à Madame Annick Napoléon, maire de Cavalaire par le Président de la République à Bormes-les-Mimosas le 19 mai 2011:

- Question : *'comment envisagez-vous de simplifier les normes applicables aux collectivités territoriales en matière d'urbanisme?*
- Réponse : *"Nous sommes arrivés à une situation inextricable. Il existe 400 000 normes, c'est une folie. Nous préparons cent soixante mesures de simplification immédiate, un rapport sera remis en juin. L'allègement des normes commencera par le logement et l'urbanisme. Mais je tiendrai bon sur celles liées au handicap. C'est ma seule réserve."*

¹ Haut de l'avenue Frédéric Mistral, carrière, tennis, ...

² Bâtiment Basse Consommation

- *“Je me demande si l’Assemblée, comme le Sénat, ne devraient pas passer deux ou trois semaines par an à déléguer!”*

Discours du Président Sarkozy devant les chasseurs de Pamiers le 17 janvier 2012 :

- *“J’ai conscience que l’aspect tatillon de certains règlements administratifs vous insupporte ... Naturellement il faut protéger l’environnement...mais là encore, tout est une question de mesure ...La préservation de l’environnement, ça n’est pas empêcher quiconque de faire quoi que ce soit”.*
- *“Il ya des décisions récentes qui ont été prises par le Conseil d’Etat qui sont vécues par une partie de nos compatriotes comme un souci non pas de résoudre un problème, mais de les empêcher de profiter de ce qu’on pourrait appeler un petit bonheur”.*

Loi constitutionnelle³ relative à la Charte de l'environnement :

- *“Que la préservation de l'environnement doit être recherchée au même titre que les autres intérêts fondamentaux de la Nation; qu'afin d'assurer un développement durable, les choix destinés à répondre aux besoins du présent ne doivent pas compromettre la capacité des générations futures et des autres peuples à satisfaire leurs propres besoins”*
- *“Les politiques publiques doivent promouvoir un développement durable. A cet effet, elles concilient la protection et la mise en valeur de l'environnement, le développement économique et le progrès social.”*

Enfin, et bien que le dispositif ne fasse pas l’unanimité parmi les professionnels, la possibilité qui permettra d’augmenter automatiquement le COS de 30%, devrait permettre aux habitants propriétaires désireux d’agrandir leur logement de le faire sans formalité complexe, à moins que la commune ne s’y oppose formellement par délibération spéciale. A suivre...

* * *

³ N°2005-205 du 1er mars 2005

Annexe – Les solutions de réalisation et de financement pour les logements conventionnés

Logement conventionné

Un logement acquiert cette qualification⁴ par la convention qui lie le bailleur social (ici la commune du Rayol) et l'État. Cette convention a pour principal objet d'ouvrir le droit au futur locataire de bénéficier de l'APL, l'Allocation Personnalisée au Logement. Cette convention, outre le bénéfice de l'APL, fixe les obligations du bailleur en échange des avantages dont il bénéficie pour la construction (ou la réhabilitation) des logements.

Le respect du plafonnement du loyer et du plafonnement des ressources des bénéficiaires sont les deux principales obligations du bailleur social. Le texte de la convention prévoit en outre un droit de réservation de l'État sur 30% des logements concernés par l'opération conventionnée.

Programme de rénovation urbaine conventionné

Les communes peuvent aussi rénover un parc existant. Elles disposent pour cela de l'ANRU (Agence nationale pour la rénovation urbaine). Il s'agit d'un Etablissement public industriel et commercial créé par la loi de rénovation urbaine (1er août 2003). Cet organisme est l'interlocuteur unique des collectivités locales qui souhaitent mettre en œuvre des projets de rénovation urbaine et leur apporte un soutien financier⁵.

Les différents Bailleurs Sociaux

Les principaux bailleurs sociaux sont les Office Public de l'Habitat (OPH) et les Entreprises Sociales pour l'Habitat (ESH)

- Les Offices Publics de l'Habitat (OPH) sont des Établissement Public locaux à Caractères Industriel et Commercial (EPIC), dont la collectivité de rattachement peut être une commune, un établissement public de coopération intercommunale ou un département.
- Les Entreprises Sociales pour l'Habitat (ESH) sont des entreprises privées à but non lucratif dont le capital peut être détenu par les personnes privées ou publiques. Les actionnaires de référence des ESH sont majoritairement les collecteurs d'Action Logement (ex : 1% logement). Certaines banques, assureurs ou industriels sont également présents au capital

Les autres bailleurs sociaux peuvent être des sociétés d'économie mixte, des fondations, des sociétés coopératives...

La Société nationale immobilière (SNI), filiale de la Caisse des dépôts et consignations (CdC) est également un des principaux bailleurs français.

Les organismes qui peuvent intervenir dans le Var

Il existe de nombreux organismes qui peuvent intervenir sur la commune, même si ceux-ci n'ont pas leur siège dans le Var (parfois Marseille). En voici les principaux :

- Le plus important est "Var habitat" en tant qu'Office Public de l'Habitat (OPH anciennement OPAC). Cet organisme a pour missions de gérer son patrimoine, construire des logements et aménager l'espace. Cet organisme est présent dans 86

⁴ On parle souvent de logement social

⁵ Dans chaque département, un délégué territorial est nommé par le directeur général de l'ANRU sur proposition du préfet. C'est le délégué qui instruit localement le dossier élaboré par la collectivité locale porteuse du projet et ses partenaires. Il veille également, avec le préfet, à la qualité des projets et à l'engagement des partenaires financiers locaux.

communes du Var et loge actuellement près de 27 000 personnes avec un parc résidentiel de 12 777 logements.

- “SAGEM” (La Garde) créée il y a 25 ans réalise divers projets de construction en accession à la propriété : logements (villas, habitat collectif), commerces (centres commerciaux, boutiques, restaurants) et bureaux.
- “Coopération et Famille dans le Var ”(Hyères). Cet organisme qui fait partie du groupe Richelieu gère des HLM privés.
- “Le logis familial varois” (Toulon) qui intervient fréquemment dans le Golfe de St Tropez
- HLM “Provence Méditerranée” basée à St Tropez)
- “PROLETAZUR” : société d’HLM basée à Toulon
- “SAEM de la Londe” (La Londe)
- “Association habitat plus” (La Garde)
- ...

Types de logement social conventionné

L’habitat social peut être de tout type : “grands ensembles”, “petit collectif”, individuel dans une copropriété, pavillonnaire, etc...

Il existe différents types de logement social conventionné :

- Le logement (public ou privé) de type HLM, construits et gérés par un organisme public ou privé.
- Le logement subventionné ou conventionné, construit et parfois géré par des entreprises privées.
- Les coopératives d’habitation dont la formation a été subventionnées et aidée (conseils juridiques) par les pouvoirs publics⁶.

Financement

En France le logement social est financé par plusieurs acteurs.

D’abord l’État qui intervient sous quatre formes principales, ci-après synthétisées :

- une subvention fonction de la vocation sociale du projet, dite communément "aide à la pierre"
- des exonérations fiscales (surtout taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB)⁷
- une TVA à taux réduit (7 % depuis le 1er janvier 2012), selon le régime fiscal de la livraison à soi même
- le versement de l’aide personnalisée au logement (APL). Calculée en fonction du revenu des locataires et du loyer, cette aide est directement versée par les Caisses d’Allocation Familiale (CAF) au bailleur.

Ensuite les communes. Elles peuvent également contribuer à des opérations de logements par :

- l’octroi de subventions complémentaires à celles de l’État ;
- des cessions foncières à des prix inférieurs au prix du marché ;
- la mise en œuvre de baux emphytéotiques ;
- des subventions directes à leur Office Publique de l’Habitat (OPH)

Puis les employeurs : par l’Action logement⁸ qui est une participation des employeurs à l’effort de construction (PEEC), et favorise le logement des salariés;

⁶ Ceux-ci voient dans les coopératives une voie plus facile vers l’accession à la propriété qu’ils tendent à favoriser pour des raisons d’autonomie financière des familles et de responsabilité civique accrue des propriétaires.

⁷ les collectivités locales (bénéficiaires de cet impôt) étant en partie dédommagées par un fonds de compensation- et l’exonération de l’impôt sur les sociétés ;

⁸ anciennement le 1 % logement

ces fonds sont utilisés aussi bien en prêts qu'en subventions et pour favoriser le logement locatif ou l'accèsion à la propriété. En contrepartie de ses aides financière, les collecteurs obtiennent des droits de réservation sur les opérations concernées.

Enfin la Caisse des Dépôts et Consignations, prêteur historique du logement social, ne finance pas en subvention mais en prêt dont les taux d'intérêt sont très sensiblement inférieur à ceux du marché⁹

En contrepartie de leur garantie ou de leur aide financière, les collectivités reçoivent un droit de réservation sur les logements concernés.

Les aides au Logement en 2012

Nous avons recensé 5 possibilités :

- **Le prêt à taux zéro +** : réservé aux primo-accédants pour l'achat d'une résidence principale. Les conditions d'octroi de cette avance de fond sans intérêts ont évolué à la baisse. En 2012, ce prêt qui reste cumulable à d'autres prêts est désormais soumis à conditions de ressources et ne concernera pratiquement plus que l'immobilier neuf (achevé depuis moins de cinq ans)¹⁰.
- **Le Pass-Foncier** : dispositif d'aide à l'accèsion à la propriété de logements neufs pour les ménages à revenus modestes. Il facilite l'achat d'une résidence principale en permettant d'acheter en deux phases, le logement d'abord et le terrain ensuite.
 - Phase 1 : remboursement mensuel des prêts souscrits pour la construction du logement (18 à 25 ans).
 - Phase 2 : remboursement du terrain sur une période de 15 ans maximum

Pour bénéficier de ce dispositif, piloté par la collectivité locale, il faut déjà bénéficier d'aides sociales.

- **Le prêt conventionné sans condition de ressource** : il concerne la construction de sa maison, l'acquisition d'un logement neuf ou ancien, les travaux d'amélioration et même l'investissement locatif si le logement est la résidence principale du locataire. Proche des prêts bancaires classiques par son taux, il permet surtout à l'accédant de bénéficier de l'APL, peut s'ajouter à d'autres prêts (PTZ+, 1 % logement, prêt relais ...) tout en bénéficiant de frais de dossiers et d'actes notariés réduits et peut financer l'intégralité de l'opération.
- **Le 1% logement** : prêt complémentaire dont le taux est plafonné à 1,5 %. réservé aux personnes travaillant pour une entreprise de plus de 20 salariés. Au Rayol Canadel , il ne peut excéder 14 400 euros¹¹.
- **L'Allocation personnalisée au logement** : l'APL est une aide qui vise à réduire le montant du loyer ou de la mensualité de remboursement d'un prêt. Pour l'obtenir, il est nécessaire de transmettre un dossier à la CAF.

⁹ On rappellera que la CdC est gestionnaire de la collecte des fonds du Livret A qu'elle prête ensuite aux bailleurs sociaux. La Caisse exige par ailleurs que ces emprunts soient garantis par les collectivités territoriales, ou à défaut par la CGLLS (Caisse de Garantie du Logement Locatif Social).

¹⁰ Deux exceptions ont toutefois été introduites; la première pour l'achat d'un immeuble totalement rénové (en vigueur à partir du 1^{er} juin 2012); la seconde pour les logements HLM. Le locataire de ce logement social pourra prétendre au PTZ+ s'il veut racheter son habitation. Le pourcentage de ce prêt qui peut compter comme apport personnel ne pourra pas excéder 24 % de l'opération globale et la durée du prêt a été ramenée à 25 ans contre 30 auparavant.

¹¹ Zone A selon critères 2011