

Fiches exemples d'actions

6. Fiche exemples d'actions

L'OFS, un maintien des biens dans le parc intermédiaire facilitant l'accès aux ménages plus modestes

Structuration :

- L'organisme de foncier solidaire (OFS) est une structure à but non lucratif agréée et contrôlée par le Préfet de Région
- Il est aujourd'hui porté par des EPF, des bailleurs (notamment des coopératives) voire des collectivités
- Son développement est particulièrement récent et il existe aujourd'hui peu de retours d'expérience

Objectifs :

- Dissocier le foncier du prix du logement
- Donner accès à des ménages qui n'en auraient pas les moyens
- Encadrer la revente des biens pour les maintenir dans le parc intermédiaire

Mode opératoire :

- L'OFS achète un terrain et désigne un opérateur chargé de réaliser la construction et de commercialiser les logements
- L'OFS assure le quittancement de la redevance d'occupation du terrain auprès de chaque acquéreur et agrée les reventes en s'assurant du respect des clauses figurant dans le Bail Réel Solidaire

Territoires et acteurs clés :

- OFS du COL qui peut intervenir sur toute la Nouvelle-Aquitaine
- OFS de l'EPFL Pays Basque qui intervient sur la CA du Pays Basque
- OFS à venir sur différents territoires notamment Axanis et Mésolia sur Bordeaux Métropole, Terra Noe à la Rochelle mais avec un rayonnement régional et Clairsienne

Limites :

- L'acceptation par les populations de ne pas être propriétaires du foncier avec des questionnements sur la transmission aux enfants par exemple
- Quelle force de frappe possible sur les secteurs hyper tendus où le prix du foncier est excessif et où les organismes pourront être mis en difficulté financièrement. Nécessite donc un appui fort de la collectivité

6. Fiche exemples d'actions

Les OAP, un outil réglementaire qui peut encadrer le développement des projets

Structuration :

- L' OAP définit des intentions d' aménagement voire des obligations de % de logements sociaux et abordables sur un secteur donné, quelle qu' en soit l' échelle (îlot, quartier, commune, groupe de communes, territoire intercommunal...)
- Elle est mise en place lors du PLU ou PLUI

Objectifs :

- Mettre en place des projets d' ensemble sans avoir à modifier le PLU
- Encadrer le développement des projets en ajoutant des orientations qui sont néanmoins non restrictives
- Valorisation de la qualité, de l' environnement, de l' architecture et du patrimoine

Mode opératoire :

- L' OAP peut orienter la mise en valeur de quartiers, le déploiement de l' offre de logements, la gestion économe de l' espace, la mixité fonctionnelle des constructions, les liens entre transports et urbanisation, l' environnement (continuités écologiques, paysages, patrimoine...)
- Elle permet de définir une part de logements en locatif social, accession sociale ou abordable

Territoires et acteurs clés :

- OAP au sein du PLU de Lacanau
- OAP envisagées dans le PLU de Gujan Mestras
- OAP dans le PLUI de la CdA de la Rochelle

Limites :

- Dérogation possible sous réserve de justification
- Parfois trop souple

6. Fiche exemples d'actions

Les prix maîtrisés, des charges foncières minorées aux subventions, des stratégies variées pour favoriser des logements abordables

Structuration :

- Les collectivités peuvent définir un prix dit abordable notamment dans leur PLH ou PLUIH, définir des objectifs de réalisation de logements abordables (décret à venir découlant de la loi ELAN)
- Elles peuvent également le mettre en part dans les CMS ou SMS ou même titre que le logement social

Objectifs :

- Mettre en place des projets d'ensemble sans avoir à modifier le PLU
- Encadrer le développement des projets en ajoutant des orientations qui sont néanmoins non restrictives
- Valorisation de la qualité, de l'environnement, de l'architecture et du patrimoine

Mode opératoire :

- Si la collectivité maîtrise le foncier (appui possible sur l'EPF), elle peut de fait mettre en place une charge minorée avec un prix de sortie au m² fixé au préalable à l'opération, au logement voire avec des enveloppes de prix par typologie
- Si la collectivité ne maîtrise pas le foncier elle peut subventionner les opérateurs pour qu'ils développent cette offre, offre à nouveau subventionnée côté propriétaires via une aide au prêt ou une aide directe

Territoires et acteurs clés :

- Prix abordable sur la CdA de la Rochelle avec une approche par secteur et par typologie à l'enveloppe
- Prix abordable sur Bordeaux Métropole avec une subvention des opérations et des aides aux propriétaires occupants
- Prix abordable sur Pau Béarn Pyrénées avec un prix moyen au m² imposé

Limites :

- Péréquation dénoncée par les opérateurs
- Logement abordable à son entrée mais pas à sortie car rentre à nouveau dans le marché à la revente
- Des prix abordables qui sont parfois en concurrence avec des outils déjà existants comme le PSLA ou l'accession sociale

6. Fiche exemples d'actions

Les chartes partenariales, des démarches de concertation entre les acteurs pour favoriser la production de logements

Structuration :

- Sous l'impulsion de la collectivité, co construction puis signature d'une charte/d'une convention

Objectifs :

- Faciliter la faisabilité des projets en coconstruisant avec tous les acteurs les conditions de réussite

Mode opératoire :

- Echanges avec les opérateurs, leurs représentants et la collectivité pour confronter les besoins, les attentes et les conditions de chacun
- Rédaction d'un document cadre

Territoires et acteurs clés :

- COBAS avec une démarche engagée en faveur du logement social
- MACS : démarche d'échanges
- Bordeaux Métropole conventions dans les ventes HLM et démarche d'échanges sur les prix abordables

Limites :

- Pas de valeur juridique
- Ne doit pas être trop restrictif mais être le fruit d'une validation par tous les acteurs qui ont des attentes différentes