

CONSEIL COMMUNAUTAIRE
Séance du 17 octobre 2023 à 18h00

Au siège de Grand Lac, Communauté d'agglomération
1500 boulevard Lepic 73 100 AIX-LES-BAINS

Présents : (T = Titulaire ; S= Suppléant(e) votant.)

1 AIX-LES-BAINS	T BERETTI Renaud	Pouvoir de Marie-Pierre MONTORO-SADOUX
2 AIX-LES-BAINS	T CAMUS Gilles	Pouvoir de Marina FERRARI
3 AIX-LES-BAINS	T CARDE Daniel	
4 AIX-LES-BAINS	T FRUGIER Michel	
5 AIX-LES-BAINS	T GIMENEZ André	
6 AIX-LES-BAINS	T GUIGUE Thibaut	
7 AIX-LES-BAINS	T MOIROUD Christophe	Arrivé après la 18 ^{ème} délibération
8 AIX-LES-BAINS	T MOUGNIOTTE Alain	
9 AIX-LES-BAINS	T PETIT GUILLAUME Sophie	
10 BOURDEAU	S ARDOUVIN Michel	
11 BRISON SAINT INNOCENT	T CROZE Jean-Claude	Pouvoir de Martine SCAPOLAN
12 BRISON SAINT INNOCENT	T MASSONNAT Marthe	
13 CONJUX	T SAVIGNAC Claude	
14 DRUMETTAZ-CLARAFOND	T BEAUX-SPEYSER Danièle	Pouvoir de Nicolas JACQUIER
15 ENTRELACS	T BRAISSAND Jean-François	Pouvoir de Claire COCHET
16 ENTRELACS	T GERBELOT Gaëlle	Pouvoir d'Yves GRANGE
17 ENTRELACS	T GUIGUE Jean-Marc	
18 GRESY-SUR-AIX	T PIGNIER Colette	
19 GRESY-SUR-AIX	T POURCHASSE Patrick	
20 GRESY-SUR-AIX	T TROQUIER Chrystel	
21 LA BIOLLE	T DA SILVA LOPES Philippe	
22 LA BIOLLE	T NOVELLI Julie	
23 LA CHAPELLE DU MONT DU CHAT	T MORIN Bruno	
24 LE BOURGET DU LAC	T MERCAT Nicolas	
25 LE BOURGET DU LAC	T RAMEL Sandrine	
26 LE BOURGET DU LAC	T SIMONIAN Edouard	
27 MERY	T FONTAINE Nathalie	Pouvoir de Robert AGUETTASZ
28 MOTZ	T CLERC Daniel	Pouvoir de Brigitte TOUGNE-PICAZO
29 MOUXY	T FILIPPI Laurent	
30 MOUXY	T RAVANNE Catherine	
31 PUGNY CHATENOD	T CROUZEVIALLE Bruno	
32 RUFFIEUX	T ROGNARD Olivier	Pouvoir de Marie-Claire BARBIER
33 SAINT OFFENGE	T GELLOZ Bernard	
34 SAINT OURS	T ALLARD Louis	
35 TRESSERVE	T LOISEAU Jean-Claude	
36 TRESSERVE	T MOULIN Annie	
37 TRESSERVE	T ROUSSEL Christian	
38 TREVIGNIN	T CHAPUIS Nicolas	
39 VIONS	T ARRAGAIN Manuel	Arrivé après la 4 ^{ème} délibération
40 VOGLANS	T BERNON Martine	Arrivée après la 6 ^{ème} délibération
41 VOGLANS	T MERCIER Yves	

21 communes présentes

Absents excusés :

AIX-LES-BAINS	ANCIAUX Christèle
BOURDEAU	DRIVET Jean-Marc
LE MONTCEL	HUYNH Antoine

L'assemblée s'est réunie sur convocation du 10 octobre 2023, transmise dans les conditions prévues par les articles L. 2121-10 et L. 2122-8 du code général des collectivités territoriales, à laquelle était joint un dossier de travail comprenant l'ordre du jour, la note de synthèse et 22 projets de délibérations.

La convocation, l'ordre du jour et le dossier de travail ont également été transmis aux conseillers communautaires suppléants et aux conseillers municipaux des communes membres de Grand Lac, conformément à l'article L. 5211-40-2 du code général des collectivités territoriales.

Le quorum est atteint en début de séance : la séance est ouverte avec 38 présents et 9 procurations.

Julie NOVELLI est désignée secrétaire de séance.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès de Grand Lac ou d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Grenoble (2 Place de Verdun, BP1135, 38022 Grenoble Cedex), dans le délai de deux mois à compter de sa publication (acte réglementaire) ou de sa notification (acte individuel). Le tribunal administratif de Grenoble peut être saisi par la voie de l'application "Télérecours citoyens" sur le site www.telerecours.fr.



DÉLIBÉRATION

N° : 18 Année : 2023
Exécutoire le : 24 OCT. 2023
Publiée le : 24 OCT. 2023
Visée le : 23 OCT. 2023

HABITAT

Règles de production en Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) du logement social - Charte partenariale de bonnes pratiques à l'échelle intercommunale

Monsieur le Président rappelle que l'élaboration d'une charte de bonnes pratiques afin de cadrer les logements sociaux produits en Vente en l'Etat de Futur Achèvement (VEFA) est une action du Programme Local de l'Habitat 2019-2025.

La VEFA consiste pour un bailleur social à acheter sur plan à un promoteur privé de futurs logements sociaux. L'augmentation des prix et la rareté du foncier, mais aussi l'arrivée sur le territoire de nouveaux promoteurs nationaux, exclus davantage depuis plusieurs années les bailleurs locaux du territoire dans l'acquisition de foncier. La production du logement social se fait donc de moins en moins en maîtrise d'ouvrage direct mais en grande partie en VEFA, par le biais des promoteurs qui doivent respecter les servitudes de mixités sociales prévues dans les documents d'urbanisme.

L'encadrement de la production de logement est donc paru comme essentiel.

L'objectif est de s'appuyer sur la VEFA pour poursuivre un niveau de production de logements sociaux ambitieux sur un territoire en forte dynamique de croissance démographique et au coût foncier élevé/

Ainsi, accompagné d'Agate, le service Habitat de Grand Lac a lancé en mars 2022 l'élaboration de cette charte. Elle s'est composée de 4 séances de travail, réunissant les bailleurs et promoteurs locaux du territoire, les élus de la commission habitat volontaires ainsi que quelques techniciens ou élus communaux.

L'ambition souhaitée pour cette première version de charte était de partir des écueils rencontrés par les bailleurs locaux du territoire (OPAC, Savoienne Habitat, Sollar) et de leur apporter des réponses concrètes sans les surcharger de nouvelles contraintes. Cependant, à termes si les élus souhaitent aller plus loin dans la démarche, cette charte pourra être modifiée et agrémentée d'autres aspects (architecturaux, environnement...).

Ce travail partenarial a ainsi permis de dégager six actions prioritaires, qui permettront de maîtriser davantage les programmes de logements sociaux sortant en VEFA :

- **Action 1 : nouveau cadre de consultation entre les acteurs pour favoriser la production de logements sociaux et contribuer à la qualité des projets**

Elle vise à rendre systématique la programmation d'une réunion d'intention en amont du projet, entre le promoteur, la commune et le bailleur qui sera choisi en concertation.

- **Action 2 : Caractéristiques du programme de logements sociaux en VEFA sur la base du marché actuel et des besoins**

Elle vise à définir une surface minimum par typologie de logement, inciter à produire davantage de T2 mais également à prévoir systématiquement un extérieur et une annexe.

- **Action 3 : réévaluation des prix plafonds des logements locatifs sociaux en VEFA en fonction du marché**

Elle vise à réévaluer le prix plafond de vente en VEFA (du promoteur au bailleur) fixé par Grand Lac pour le versement de ses aides. Cette réévaluation a été validée au Conseil Communautaire du 20/06/23.

- **Action 4 : réévaluation des aides attribuées par Grand Lac**

Elle vise à ce que Grand Lac s'engage à repenser ses aides, afin qu'elles soient davantage « effet levier ».

- **Action 5 : Maîtrise de la taxe d'aménagement pour les logements locatifs sociaux**

Elle vise à ce que les signataires de la charte s'engagent à ne pas appliquer la taxe d'aménagement majorée pour les logements locatif sociaux.

- **Action 6 : Favoriser la mixité sociale**

Elle vise à inciter les différents acteurs, à anticiper la mixité sociale à l'échelle du projet lors du premier rendez-vous d'intention de l'action 1.

Cette charte sera conclue avec les communes, les bailleurs sociaux ainsi que les promoteurs volontaires intervenant sur le territoire. Il convient de se rapprocher de ces acteurs pour savoir lesquels souhaitent signer cette charte.

Il faut rappeler que cette charte n'est en rien opposable juridiquement, mais qu'elle permettra, une fois par an de réunir les signataires autour de la table afin d'échanger sur les enjeux du territoire en termes de production de logements sociaux en VEFA. De faire le bilan des actions retenues et de les améliorer, ajuster si besoin.

Le Conseil de Communauté, après en avoir délibéré :

- APPROUVE le présent rapport,
- AUTORISE Monsieur le Président à signer la charte précitée.

Aix-les-Bains, le 17 octobre 2023

Le Président,
Renaud BERETTI



La secrétaire de séance,
Julie NOVELLI

- Délégués en exercice : 68
- Présents : 40
- Présents et représentés : 49
- Votants : 49
- Pour : 49
- Contre : 0
- Abstentions : 0
- Blancs : 0

GRAND
LAC

COMMUNAUTÉ
D'AGGLOMÉRATION

CHARTRE PARTENARIALE



Dans le cadre
de la production
de logements en VEFA



Préambule

Dans le cadre de son Programme Local de l'Habitat, Grand Lac souhaite poursuivre ses efforts en matière de production de logements sociaux, notamment en VEFA (Vente en Etat Futur d'Achèvement), dans une perspective d'équilibre territorial et de développement d'une offre de logements accessible.

L'objectif est de :

- ▶ s'appuyer sur la VEFA pour poursuivre un niveau de production de logements sociaux ambitieux sur un territoire en forte dynamique de croissance démographique et au coût foncier élevé ;
- ▶ prévenir des éventuels écueils de la production en VEFA : problématiques de gestion, manque de visibilité des projets, absence de co-conception entre bailleurs sociaux et promoteurs immobiliers, etc.

Aussi, Grand Lac a souhaité répondre à cet enjeu de production de logements sociaux par la mise en œuvre d'une charte de bonnes pratiques à échelle intercommunale. Cette charte a été coconstruite avec les principaux bailleurs sociaux et promoteurs immobiliers présents sur le territoire, avec pour objectif de diffuser et faire connaître les attentes de l'agglomération en matière de production de logements sociaux en VEFA.

Aussi, cette charte vise à :

- ▶ créer un cadre local de concertation entre collectivités, bailleurs sociaux et opérateurs privés afin de faciliter la production de logements sociaux et contribuer à la maîtrise des prix du foncier sur le territoire.
- ▶ définir les règles de productions de logements sociaux en VEFA : qualité des logements, leviers financiers incitatifs, plafond de vente au m²...

L'élaboration de cette charte s'est appuyée sur un travail de réflexion sur l'enveloppe de subventions attribuées par Grand Lac dans le cadre de la production de logements sociaux.





Sommaire

5-8 DIAGNOSTIC / CONTEXTE

Contexte territorial relatif à la production de logements sociaux

Objectifs et outils de l'agglomération en matière d'habitat

9-16 LES FICHES ACTION

17-18 SYNTHÈSE DES ENGAGEMENTS DE CHACUN DES SIGNATAIRES





DIAGNOSTIC CONTEXTE

UN ENJEU DE PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX SUR LE TERRITOIRE

Le parc de logements décomptés au titre de la loi SRU

Au 1^{er} janvier 2022, l'agglomération de Grand Lac recensait 5712 logements sociaux « SRU », soit +130 par rapport au 1^{er} janvier 2021. Le taux de logements sociaux SRU s'élève à 15,9% du parc de résidences principales*.

Le parc social SRU est localisé à 62% dans la ville-centre d'Aix-les-Bains. Cette dernière continue ainsi d'accueillir l'essentiel du parc social et de la production nouvelle (53% des logements sociaux réalisés depuis 2019 sont localisés à Aix-les-Bains).

Ce niveau de production ne permet pas d'atteindre les objectifs fixés dans le cadre de la loi SRU, à savoir consacrer 25% du parc au logement social pour les communes d'Aix-les-Bains, Le Bourget-du-Lac et Grésy-sur-Aix, les trois communes du territoire soumises aux dispositions de la loi SRU.

Des objectifs réglementaires à atteindre

COMMUNES	TAUX DE LOGEMENTS SOCIAUX SRU au 1 ^{er} janvier 2022
AIX-LES-BAINS	19,7 %
BOURGET-DU-LAC	20,1 %
GRÉSY-SUR-AIX	18,1 %
ENTRELACS**	6,8 %

Source : DDT 73

La commune d'Entrelacs, exemptée pour les années 2020-2021-2022, doit dorénavant appliquer les dispositions de la loi SRU, suite au nouveau décret d'exemption de la loi 3DS.



* Pour rappel, le dispositif issu de l'article 55 de la loi SRU impose aux communes de plus de 3 500 habitants (1 500 habitants en Île-de-France) comprises dans une agglomération ou un établissement public de coopération intercommunale de plus de 50 000 habitants comprenant une commune de plus de 15 000 habitants, de disposer d'une part minimale de logements sociaux représentant 25 % des résidences principales.

**La commune d'Entrelacs est issue d'une fusion de 6 communes rurales qui a eu lieu en 2016, ce qui la rendue soumise à la loi SRU.

Logements sociaux financés

De 2019 à fin 2021, ce sont 349 logements sociaux SRU qui ont été financés, soit environ 23% de l'objectif de 1 511 logements sociaux neufs et conventionnés à produire sur la durée du PLH 2019-2025 (objectifs suite à la loi 3DS). Ce rythme de production de logements sociaux a été pour l'instant en deçà des objectifs du PLH (fixés à environ 252 logements locatifs sociaux par an en moyenne), liés notamment à la crise du Covid.

En parallèle, 2,452 permis de construire ont été délivrés de 2019 à décembre 2021 (cf. données de l'observatoire du PLH).

Le niveau d'armature « centralités » a le niveau de réalisation le plus élevé, soit environ 36% de l'objectif à atteindre. Il est à noter l'absence de logements sociaux financés sur les deux rangs inférieurs de l'armature urbaine, à savoir les communes périphériques relais et communes rurales.

La demande de logements sociaux confrontée à l'offre

Le parc social est dominé par un profil familial dans sa composition, avec des moyennes et grandes typologies largement dominantes : 70% des logements comptent plus de 3 pièces. Il s'agit d'un constat particulièrement vrai concernant les communes périurbaines, voire rurales, et qui va de pair avec la forme urbaine des logements. Cette vocation reste à préserver pour faire face aux évolutions sociodémographiques (départ des familles, notamment des villes-centres et péri-urbaines, etc.) et continuer à accueillir des ménages type familles dans ces secteurs.

L'offre de logement doit néanmoins être adaptée compte tenu des besoins exprimés et potentiels : réduction de la taille des ménages, décohabitation des jeunes en début de parcours résidentiels, personnes vieillissantes / âgées fragiles, etc.

Ainsi, il a été constaté un manque d'offres en logements de type T1 et T2 par rapport aux demandes en cours (cf. graphique ci-contre). Cette demande en petits logements s'explique à la fois par la hausse de la part de ménages de petites tailles (personnes seules, familles monoparentales, ...) et par le niveau de loyer plus accessible de ces petites typologies.



Comparaison de la demande globale en cours avec la demande satisfaite, en fonction des types de logements recherchés



OBJECTIFS ET OUTILS DE L'AGGLOMÉRATION EN MATIÈRE D'HABITAT

**Le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2019-2025
se décline en 5 orientations :**



Orientation n°1

Accompagner le parcours résidentiel des habitants et l'accueil de nouveaux ménages grâce au développement d'une offre accessible et adaptée

Orientation n°2

Favoriser une production de logements raisonnée dans une logique de maîtrise de la consommation foncière

Orientation n°3

Agir sur le parc existant

Orientation n°4

Répondre aux besoins des publics spécifiques

Orientation n°5

Piloter la mise en œuvre du PLH et l'observation de l'habitat et du foncier

Au travers de la mise en œuvre de ce programme, Grand Lac souhaite poursuivre les efforts en matière de productions de logements sociaux, en s'appuyant sur le développement de l'offre sociale non seulement en location mais également en accession, ceci afin de favoriser les parcours résidentiels ascendants, sécurisés par des projets d'accession à la propriété.*

La production de logement social, bien qu'elle ait largement augmenté ces dernières années, ne suffit pas à satisfaire la demande en constante augmentation. Les nouvelles constructions doivent donc s'accroître tout en s'inscrivant dans un objectif de limitation de la consommation d'espaces et de répartition territoriale

équilibrée, ce qui nécessite de repenser les modes d'urbanisation, plus respectueux de l'environnement.**

Afin notamment de limiter la consommation foncière et contribuer à la revitalisation des centres-bourgs et centres-villages, l'agglomération oriente également son action vers la mobilisation du parc existant, au travers de la réhabilitation de ce dernier, le renouvellement urbain et la lutte contre la vacance. Ces objectifs s'appliquent notamment sur le parc privé qui peut contribuer, par le biais de conventionnement, au développement d'offre locative sociale.

Une attention particulière de l'agglomération en matière de logements est

portée sur les besoins des publics spécifiques, qu'ils soit âgés, en situation de handicap, jeunes ou encore précaires. Le maintien dans le logement doit être privilégié pour favoriser l'autonomie des publics fragiles et l'accès au logement social doit être facilité pour les publics les plus modestes.

Face à ce contexte territorial, les signataires de la présente charte se sont engagés dans un cadre partenarial favorable à la hausse de la production de logements sociaux de manière qualitative et adaptée aux besoins du territoire.

* Afin de répondre à ces enjeux, Grand Lac dédie une enveloppe financière aux projets en accession sociale.

**La production neuve répondant aux objectifs territorialisés est soutenue financièrement par l'agglomération.



Action 1

Un nouveau cadre de consultation entre les acteurs pour favoriser la production de logements sociaux et contribuer à la qualité des projets

Action 2

Déterminer les caractéristiques du programme de logements sociaux en VEFA sur la base du marché actuel et des besoins

Action 3

Réévaluation des prix plafonds des logements locatifs sociaux en VEFA en fonction du marché

Action 4

Réévaluation des aides attribuées par Grand Lac

Action 5

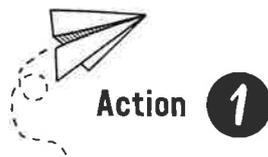
Maîtrise de la taxe d'aménagement pour les logements locatifs sociaux

Action 6

Favoriser la mixité sociale

LES FICHES ACTIONS

Instauration d'un cadre partenarial entre Grand Lac, bailleurs sociaux et promoteurs immobiliers



UN NOUVEAU CADRE DE CONSULTATION ENTRE LES ACTEURS pour favoriser la production de logements sociaux et contribuer à la qualité des projets

Contexte

Il est souvent constaté une intervention trop tardive du bailleur social dans la conception du projet, bien souvent après le dépôt du permis de construire par le promoteur immobilier, ce qui n'incite pas à intégrer en amont, les exigences, enjeux et besoins en termes de logements sociaux au sein des projets. De plus, la plupart des collectivités n'ont pas connaissance du bailleur social retenu par le promoteur pour leurs programmes immobiliers.

Actions

- ▶ Les opérateurs immobiliers s'engagent à une intégration systématique du bailleur social dès la conception du projet, afin de permettre la réalisation de logements qualitatifs et adaptés aux besoins du territoire ainsi qu'au marché local.
- ▶ L'ensemble des signataires s'engagent à la mise en place d'une ou plusieurs rencontres entre la commune concernée par le projet et le promoteur immobilier, dès lors qu'il sera titré sur le tènement foncier, soit dès la signature du compromis de vente.
- ▶ Appui opérationnel et suivi administratif par Grand Lac

Le promoteur
à un projet



Il informe
la commune



Ensemble ils
identifient
un bailleur et font
valider les objectifs
par Grand Lac



Objectifs

- ▶ Intégrer systématiquement le bailleur social en amont des projets pour assurer une production de logements de qualité et répondant aux objectifs et enjeux du territoire (typologie, surface, mixité, etc.).
- ▶ Créer un cadre local de concertation entre les communes et les opérateurs pour assurer la conception de projets de logements sociaux en VEFA adaptés.

Modalités

Ce rendez-vous « d'intention » permettra :

- ▶ D'aborder les attentes et besoins de la commune (mixité, type et taille des produits, etc.) ainsi que les attentes de Grand Lac en lien avec le PLH ;
- ▶ De choisir conjointement le bailleur social qui sera en capacité de s'associer au projet ;
- ▶ De participer collectivement à la définition d'un programme de logements sociaux en VEFA adaptés aux besoins des ménages et de qualité.

Ce premier rendez-vous d'intention aura lieu dans un délai de 1 mois à compter de la demande effectuée par le promoteur immobilier auprès de la commune (dès la signature du compromis de vente par l'opérateur et au stade « étude de faisabilité du projet »). Les communes sont libres d'associer les habitants et les associations d'usagers à cette démarche.

Instauration d'un cadre partenarial entre Grand Lac, bailleurs sociaux et promoteurs immobiliers



UN NOUVEAU CADRE DE CONSULTATION ENTRE LES ACTEURS *pour favoriser la production de logements sociaux et contribuer à la qualité des projets*

Modalités (suite)

► Afin de garantir l'intégration du bailleur social en amont des projets, il est primordial que la commune et le promoteur privé fléchent collectivement ce choix, avant le dépôt du permis de construire. Ce choix en amont permettra de garantir la qualité des projets en VEFA. Si le promoteur immobilier dépose un permis de construire sans avoir effectué de rendez-vous avec la commune en amont, celle-ci pourra alors contacter le promoteur immobilier afin d'identifier le bailleur social retenu.

Parallèlement, le promoteur et la commune pourront s'assurer auprès de Grand Lac que le projet réponde aux attentes du PLH.

Ce processus partenarial pourra donner lieu, en fonction des projets, à une rencontre entre la commune, le promoteur privé, le bailleur social et Grand Lac.

Indicateurs de suivi

Un bilan annuel de ces rendez-vous d'intention (nombre de rencontres, localisation, densité, enjeux...) sera effectué pour s'assurer de la bonne intégration du bailleur social en amont des projets (organisation conjointe Grand Lac-communes-bailleurs-promoteurs).



Définir un cadre référentiel pour la construction de logements sociaux de qualité VEFA



DÉTERMINER LES CARACTÉRISTIQUES DU PROGRAMME DE LOGEMENTS SOCIAUX en VEFA sur la base du marché actuel et des besoins

Contexte

Il a été constaté sur l'ensemble de Grand Lac que certains programmes immobiliers comprenant des logements locatifs sociaux ne soient pas toujours de qualité et ne répondent pas aux enjeux du territoire : typologies inadaptées, problème de prestations, stationnements limités, etc.

Objectifs

L'objectif de cette charte partenariale n'est pas de contraindre davantage les opérateurs dans l'élaboration de leurs projets, chaque programme étant singulier et devant être adapté en fonction de son contexte et de ses contraintes mais bien de s'accorder sur les bonnes pratiques en termes de conception de logements sociaux en VEFA.

► Ces éléments feront l'objet d'un échange entre les opérateurs et la commune lors du rendez-vous « d'intention » sur le programme en question et permettront de définir les caractéristiques du programme en logements sociaux en fonction des besoins du territoire et de la réalité du marché, les conditions et la qualité des logements au sein de la charte.

Actions

► Les opérateurs s'engagent à respecter, dans la mesure du possible, une surface minimum par typologie afin de garantir la qualité des logements sociaux en VEFA. Ils sont souvent trop compacts et peu adaptés aux pratiques actuelles (coin bureau, une chambre par enfant, tri, ...). La surface minimum applicable se fera en se référant aux surfaces du Pinel +, soit :



T1	T2	T3	T4	T5
28 m ²	45 m ²	62 m ²	79 m ²	96 m ²



étant précisé que le bailleur privilégiera les petites typologies (T1 et T2), sauf sur certains projets types foyers.

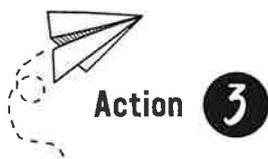
► Par ailleurs, afin de combler le manque d'espace constaté, chaque logement social en VEFA devra, conformément à la réglementation du PLUi :

- Disposer d'un stationnement ou d'une cave, d'un cellier ou toutes autres solutions techniques. Chaque logement social en VEFA devra disposer d'au moins une annexe.
- Comprendre un espace extérieur (balcon, terrasse, jardin) sauf exception comme les studios ou T1.

Indicateurs de suivi

Vérification par les services de Grand Lac du respect de ces éléments lors du dépôt du permis de construire (surfaces des logements, stationnements, annexes et espaces extérieurs).

Encadrer et ajuster les prix de vente des logements sociaux par rapport au marché



RÉÉVALUATION DES PRIX PLAFONDS des logements locatifs sociaux en VEFA en fonction du marché

Contexte

Le prix-plafond a pour but de fixer un prix de vente limité lorsqu'un bailleur social achète des logements sociaux en VEFA à un promoteur immobilier. Pour rappel, c'est le fait de ne pas dépasser ce plafond qui donne accès aux subventions.

La détermination de ce prix-plafond est un véritable enjeu notamment par le fait que les promoteurs immobiliers compensent la réalisation du logement social sur les prix des logements en accession libre, avec de ce fait une répercussion sur le marché libre.

Objectifs

- ▶ Réévaluer le prix plafond en VEFA fixé à 2.100 € HT/ m² SHAB en fonction de la réalité économique du marché actuel
- ▶ Contribuer à encadrer et réguler le marché afin de maintenir la production de logements sociaux sur le territoire

Actions

▶ L'ensemble des signataires de la charte confirment :

- l'intérêt de maintenir un prix-plafond des logements sociaux en VEFA à l'échelle de Grand Lac afin d'encadrer les prix du marché

- La nécessité d'augmenter le prix plafond de vente en VEFA en raison de l'inflation, de la hausse des coûts du foncier et de la construction, ainsi que des difficultés d'approvisionnement en matériaux.

▶ Ainsi, en accord avec l'ensemble des signataires de la charte, Grand Lac décide d'augmenter ce prix plafond en le faisant passer de 2.100 €/HT m² SHAB à

2.200 €/HT m² SHAB, stationnement et annexes inclus (caves, celliers privés).

▶ Ce prix pourra atteindre 2.400 €/HT m² SHAB pour les logements en PLS.

▶ Par ailleurs, les signataires de la charte décident de ne pas imposer un prix-plafond pour la revente de charges foncières pour le logement social. En effet, la part de projets en revente de charges foncières pour le logement social est faible sur le territoire (environ 20% des programmes), la majorité des logements sociaux étant réalisés en VEFA.

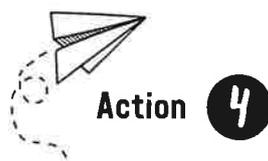
Modalités

Cette décision fait l'objet d'une délibération en date du 20/06/2023 annexée à la présente charte partenariale.

Indicateurs de suivi

En lien avec le suivi du PLH : évaluation des subventions attribuées, % prix-plafonds respectés, nombre de logements sociaux par type de financement, etc.

Favoriser la production de logements sociaux par des leviers financiers incitatifs



RÉÉVALUATION DES AIDES attribuées par Grand Lac

Contexte

► **L'enveloppe de subventions est de 2,7 millions d'euros jusqu'à la fin du PLH actuel**, dont 1,5 millions d'euros fléchés sur les trois communes principales, soit Aix-les-Bains, le Bourget-du-Lac et Grésy-sur-Aix. L'enveloppe est plus difficile à consommer sur l'actuel PLH car moins de logements sociaux sont réalisés.

► **Pour rappel, les aides actuelles pour la réalisation de logements locatifs sociaux sont les suivantes comme indiquées dans le PLH :**

3000 € / PLAI

2000 € / PLUS

1000 € / PLS

2000 €/ logement en PSLA/BRS dans la limite de 110 financés par le PLH

► **L'octroi de ces aides financières est conditionné à une règle de mixité des financements d'un programme, dans le respect de l'équilibre suivant :** 1 PLAI pour 1 PLS ou 2 PLUS pour 1 PLS. Cette règle ne s'applique pas aux communes rurales.

Objectifs

► Être plus incitatif sur le montant des subventions pour favoriser la production de logements sociaux et effectuer une proposition afin de mieux répartir l'enveloppe budgétaire.

► Réfléchir à des modalités d'attribution différentes qui favoriseront ce cadre partenarial.

Actions

► Les signataires de la charte souhaitent que les aides de Grand Lac relatives à la réalisation de logements sociaux puissent être attribuées :

- soit directement au bailleur social
- soit à la commune SRU, à condition que l'aide soit destinée à la réalisation d'un projet de logement social (appui financier à l'achat de terrain, ...)

Actuellement, c'est la commune ou le bailleur social qui fait la demande de subventions.

► De même, Grand Lac travaille sur la mise en place d'une nouvelle mécanique d'attribution des subventions, qui serait la suivante :

- Le bailleur social fait la demande de subvention auprès de Grand Lac
- Grand Lac instruit cette demande et étudie les projets avant d'attribuer la subvention selon des critères d'attribution fixés préalablement en fonction du projet et qui prennent en compte les conditions de chaque projet, avec des critères pouvant être systématisés : coût du foncier, propriétaire du foncier (communal ou non), part de logements sociaux, type de produits proposés, etc.

Modalités

► Les modalités pour la répartition de l'enveloppe des aides sont actuellement à l'étude par Grand Lac, les communes et les bailleurs sociaux. Des réunions de travail avec les différents acteurs sont en cours pour déterminer ces nouvelles modalités.

► Attribuer les subventions aux signataires de la charte.

► A noter que ces montants d'aides pourront évoluer par délibération.

Indicateurs de suivi

► Suivi du PLH : évaluation des subventions attribuées, nombre de logements sociaux par type de financement, etc.

► Bilan annuel de la production en VEFA par commune et par bailleur social, en lien avec les services instructeurs notamment, conformément à la fiche action 1 du PLH.

Favoriser la production de logements sociaux par des leviers financiers incitatifs



MAÎTRISE DE LA TAXE D'AMÉNAGEMENT pour les logements locatifs sociaux

Contexte

Les opérations comprenant une part de logements locatifs sociaux importante sont plus difficiles à équilibrer pour les opérateurs, les logements locatifs sociaux étant réalisés « à perte ». De ce fait, il convient de réfléchir à comment les collectivités peuvent contribuer à cet effort de production de logements sociaux sur leur territoire.

Actions

Afin d'encourager à la réalisation des logements sociaux en VEFA, les signataires de la charte proposent :

De ne pas appliquer de taxe d'aménagement majorée pour les logements locatifs sociaux réalisés (PLS, PLUS) sur l'ensemble de son territoire.

Objectifs

Encourager la production de logements sociaux en VEFA par l'engagement des collectivités à ne pas appliquer de taxe d'aménagement majorée pour les logements sociaux.

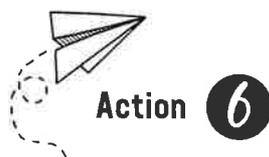
Indicateurs de suivi

► Suivre le taux d'application des taxes d'aménagement pour chaque projet en VEFA, via les services de Grand Lac.

Modalités

- Ne pas appliquer la taxe d'aménagement majorée pour les opérations de logement social.
- Lorsque le contexte de l'opération le permet, exonérer les logements PLUS et PLS de la taxe d'aménagement.

Proposer des outils adaptés aux besoins du territoire et permettant une régulation du marché



FAVORISER la mixité sociale

Contexte

Il a été constaté par les bailleurs sociaux un déséquilibre récurrent entre la production de logements sociaux en VEFA et en maîtrise d'ouvrage directe. En effet, la production de logements sociaux en VEFA n'est pas toujours adaptée : gestion, coûts, charges de copropriété, qualité des logements, etc. Pourtant, il est important de réaliser du logement social en diffus au sein des programmes immobiliers, favorisant ainsi la mixité sociale.

Objectifs

Favoriser la mixité sociale des opérations et le vivre-ensemble sans pour autant contraindre exclusivement le logement social en diffus.

Actions

- ▶ Les signataires de la charte s'accordent sur le fait que la mixité sociale ne se joue pas à l'échelle d'un bâtiment mais bien sur la globalité d'un programme. Dans le cas d'une opération comprenant plusieurs bâtiments, il est tout à fait possible de faire du logement social en bloc à partir du moment où le projet est conçu dans son ensemble en partenariat et bien en amont (cf. fiche action 1).
- ▶ Les signataires de la charte s'accordent sur le fait que la mixité sociale ne dépend pas que du logement social en bloc ou en diffus et que l'équilibre doit être pensé à échelle intercommunale au regard du PLUI.

Modalités

- ▶ Dans la mesure du possible, l'opérateur favorisera la revente de foncier au Bailleur afin que ce dernier ait la maîtrise de son opération.
- ▶ Aborder les enjeux de mixité sociale dès le premier rendez-vous d'intention (cf. fiche action 1)

Indicateurs de suivi

- ▶ Suivi du PLUI : enjeux de mixité sociale imposés au sein du PLUI
- ▶ Suivi du PLH : évaluation du nombre de logements sociaux par type de financement, etc.
- ▶ Bilan annuel de la production en VEFA par commune et par bailleur social, en lien avec les services de Grand Lac notamment, conformément à la fiche action 1 du PLH.
- ▶ Bilan portant sur l'ensemble des rendez-vous « d'intention » avec les opérateurs, bailleurs sociaux et communes



SYNTHÈSE
DES ENGAGEMENTS
DE CHACUN
DES ACTEURS

SYNTHÈSE DES ENGAGEMENTS DE CHACUN DES ACTEURS

	ACTIONS	GRAND LAC	COMMUNES	PROMOTEUR	BAILLEUR SOCIAL
1	UN NOUVEAU CADRE DE CONSULTATION ENTRE LES ACTEURS POUR FAVORISER LA PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX ET CONTRIBUER À LA QUALITÉ DES PROJETS	<ul style="list-style-type: none"> Appui administratif et opérationnel 	<ul style="list-style-type: none"> Organisation d'une réunion d'intention dans un délai maximum après sollicitation du promoteur 	<ul style="list-style-type: none"> Sollicite la commune en amont du projet Intégration systématique du bailleur social dès la conception du projet 	
			<ul style="list-style-type: none"> Mobilisation pour réunion d'intention Choix du bailleur avec le promoteur 		
2	DÉTERMINER LES CARACTÉRISTIQUES DU PROGRAMME DE LOGEMENTS SOCIAUX EN VEFA SUR LA BASE DU MARCHÉ ACTUEL ET DES BESOINS	<ul style="list-style-type: none"> Vérification du respect des caractéristiques du programme lors de l'instruction du permis 		<ul style="list-style-type: none"> Respect d'une surface minimale par typologie (référence Pinel +) Intégration systématique pour chaque logement d'un stationnement (ou toute autre solution technique) Intégration systématique d'un espace extérieur sauf exception (studios ou T1) 	
3	RÉÉVALUATION DES PRIX PLAFONDS DES LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX EN VEFA EN FONCTION DU MARCHÉ	<ul style="list-style-type: none"> Instauration par délibération d'un nouveau prix plafond à hauteur de 2200 €/m² HT SHAB pour PLAi et PLUS, 2400 € pour PLS. 		<ul style="list-style-type: none"> Respect du prix-plafond instauré 	
4	RÉÉVALUATION DES AIDES ATTRIBUÉES PAR GRAND LAC	<ul style="list-style-type: none"> Mise en place d'une nouvelle mécanique d'attribution 			
5	MAÎTRISE DE LA TAXE D'AMÉNAGEMENT POUR LES LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX	<ul style="list-style-type: none"> Suivi des taux appliqués par les services de Grand Lac 			
6	FAVORISER LA MIXITÉ SOCIALE	<ul style="list-style-type: none"> Favoriser la mixité sociale pour chaque projet et intégrer cet enjeu lors du rendez-vous d'intention 			



DURÉE ET ÉVALUATION DE LA CHARTE

Objectif

Cette charte partenariale est un document souple qui doit évoluer dans le temps en fonction des besoins du territoire et du marché immobilier.

Afin de garantir son efficience dans le temps, cette charte partenariale propose un mode de pilotage, une méthode d'évaluation et une procédure de suivi.

Modalités

La durée de cette charte est prévue jusqu'à fin 2025, avec la fin du PLH. Elle sera reconduite par la suite tous les 5 ans, en lien avec chaque nouveau PLH.

Afin de garantir son efficience dans le temps, Grand Lac s'engage à réunir chaque année les signataires de la Charte pour présenter un bilan annuel et permettre ainsi de faire évoluer si besoin le contenu de la charte.

Le bilan de la charte s'appuiera sur un certain nombre d'indicateurs, dont le suivi sera assuré par les services de Grand Lac et présenté aux signataires de la charte et élargi autant que de besoin.

Indicateurs de suivi

Comme évoqué pour chaque action et pour rappel, le suivi s'appuiera sur une analyse des données inscrites dans chaque fiche action en lien notamment avec :

- ▶ Le suivi du PLUI
- ▶ le suivi du PLH : évaluation des subventions attribuées, % prix-plafonds respectés, nombre de logements sociaux par type de financement, etc.
- ▶ Bilan annuel de la production en VEFA par commune et par bailleur social, en lien avec les services instructeurs notamment, conformément à la fiche action 1 du PLH.
- ▶ Suivi en lien avec l'observatoire du foncier en cours d'élaboration.

Cette charte pourra ainsi être complétée ou amendée si nécessaire à l'issue de chaque année en fonction de l'évolution du marché et des besoins.



ENGAGEMENT DES SIGNATAIRES DE LA CHARTE

Les signataires partagent :

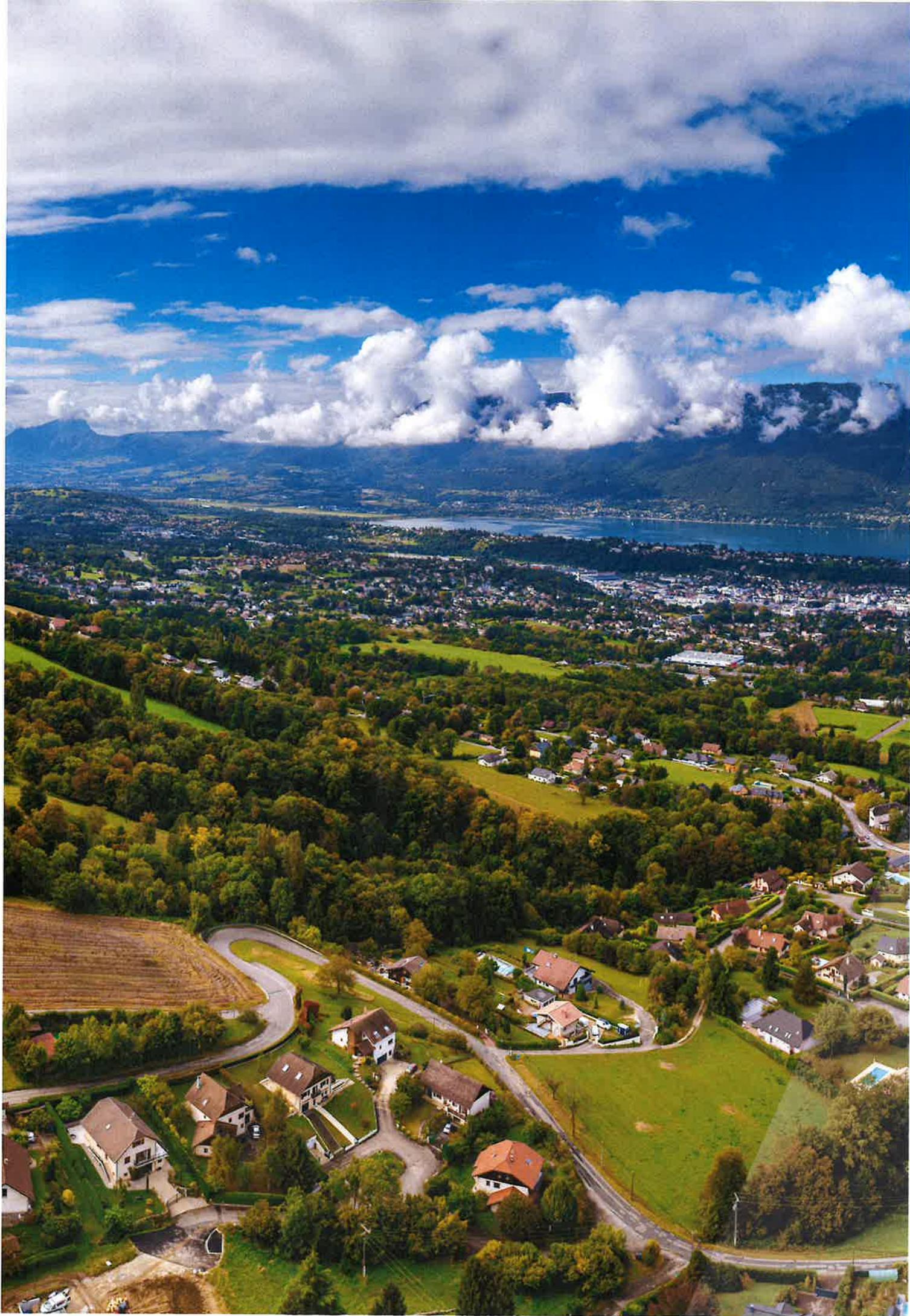
- ▶ les enjeux et objectifs de réalisation de logements sociaux en VEFA ;
- ▶ le niveau de qualité attendu sur les logements réalisés ;
- ▶ le principe que toutes les parties prenantes doivent trouver un compromis au service d'une qualité globale.

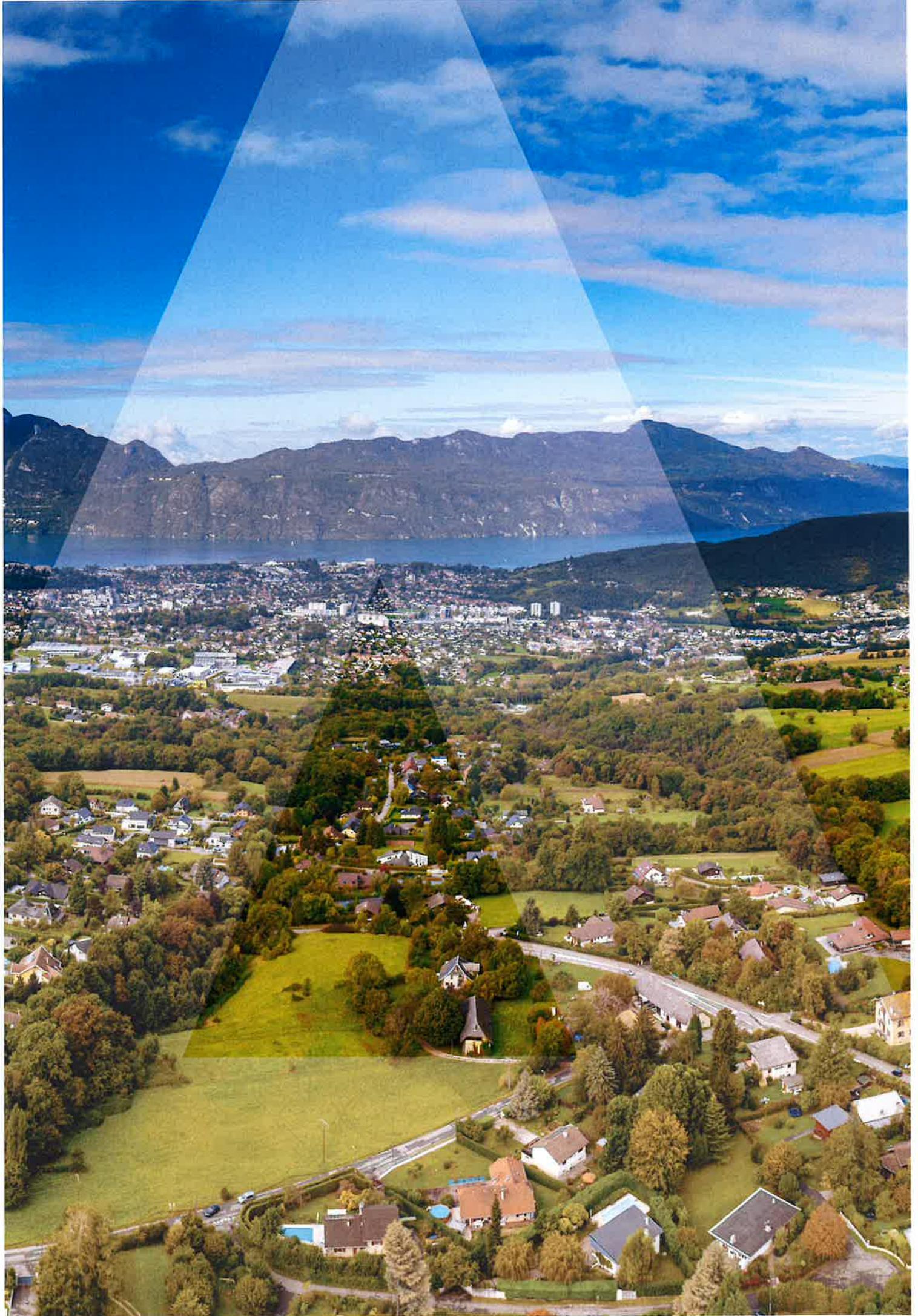




**ENGAGEMENT
DES SIGNATAIRES
DE LA CHARTE**









**COMMUNAUTÉ
D'AGGLOMÉRATION**
1 500 boulevard Lepic
73 100 Aix-les-Bains
grand-lac.fr



Rédaction : Agate Agence Alpine des Territoires, Grand Lac
Crédits photos et illustrations : @Philippe Armanet ; @Christophe Baudot ;
@Gilles Lansard ; Freepik - Réalisation graphique : Agate

Accusé de réception préfecture

Objet de l'acte :

Délibération 18 : Règles de production en VEFA du logement social - Charte partenariale de bonnes pratiques à l'échelle intercommunale

Date de transmission de l'acte : 23/10/2023

Date de réception de l'accusé de réception : 23/10/2023

Numéro de l'acte : d4737 ([voir l'acte associé](#))

Identifiant unique de l'acte : 073-200068674-20231017-d4737-DE

Date de décision : 17/10/2023

Acte transmis par : ESTELLE COSTA DE BEAUREGARD ID

Nature de l'acte : Délibération

Matière de l'acte : 8. Domaines de competences par themes
8.5. Politique de la ville-habitat-logement

