

11.1 **Projet de délibération n° DEL-23-0926**

Plan de soutien 2024 - 2026 à la production de logements sociaux et nouvelles modalités de financements

Exposé

Toulouse Métropole fait de l'accès au logement une priorité. Le Pacte métropolitain pour l'habitat, approuvé par délibération du 14 octobre 2021, a rappelé les objectifs ambitieux de production de 7 000 logements par an afin de répondre aux besoins liés à la dynamique démographique et à l'attractivité économique du territoire métropolitain.

Dans un contexte socio-économique marqué par la hausse du coût des logements et une inflation qui entraîne une baisse des ressources des ménages, le secteur de la construction se retrouve en crise au niveau national. Toulouse Métropole, comme toutes les métropoles de France, subit aussi cette crise. La production du logement social, liée pour la moitié de sa production à celle des logements libres (Vente en l'État Futur d'Achèvement - VEFA) se trouve également très impactée.

En réaction à cette baisse de la production du logement social particulièrement marquée sur l'année 2023, avec une programmation de logements sociaux attendue en-deçà des objectifs, Toulouse Métropole fait le choix de soutenir la production de logements sociaux.

Ce soutien permettra notamment de renforcer l'offre de logements locatifs sociaux en réponse aux demandes actives de logements sociaux en attente au 1^{er} janvier 2022 (près de 41 800), mais aussi d'augmenter l'offre de logements intermédiaires en réponse aux besoins des classes moyennes, trop souvent amenées à s'éloigner de la métropole pour trouver un logement en cohérence avec leur budget.

Ce plan de soutien s'appuie sur la poursuite du dialogue instauré avec les représentants de l'Union Sociale pour l'Habitat (USH) et de la Fédération des Promoteurs Immobiliers (FPI). La relation partenariale forte avec les organismes HLM s'est traduite par la signature de Contrats d'engagements 2021-2026 avec chaque gouvernance HLM. Cette démarche doit être poursuivie et amplifiée, par l'accompagnement des opérateurs HLM dans plusieurs domaines :

- le renforcement de leur offre locative sociale et intermédiaire tout en préservant une ambition forte sur la production de PLAI ;
- la mise en œuvre du programme « 1station = 1 résidence » pour le développement d'une offre dédiée aux plus fragiles autour des stations de la ligne C du métro ;
- l'accélération du développement d'une offre en accession sociale à la propriété en Bail Réel Solidaire (BRS),
- et, enfin, l'accompagnement à la réhabilitation des logements les plus énergivores.

Le soutien financier aux organismes HLM constituant la principale clé de relance à court terme, il est ainsi proposé d'engager un plan de soutien volontaire, doté de 20 M€, pour augmenter les subventions PLUS et PLAI dans le cadre des aides à la pierre, afin de créer un vrai effet de levier vis-à-vis de la production de logements sociaux.

Par ailleurs, dans l'objectif de faciliter l'accès au foncier pour les bailleurs sociaux, il est proposé de renforcer la portée de la stratégie foncière habitat, dont les conditions d'application ont été simplifiées, et dont le montant sera abondé de 5 M€ supplémentaires.

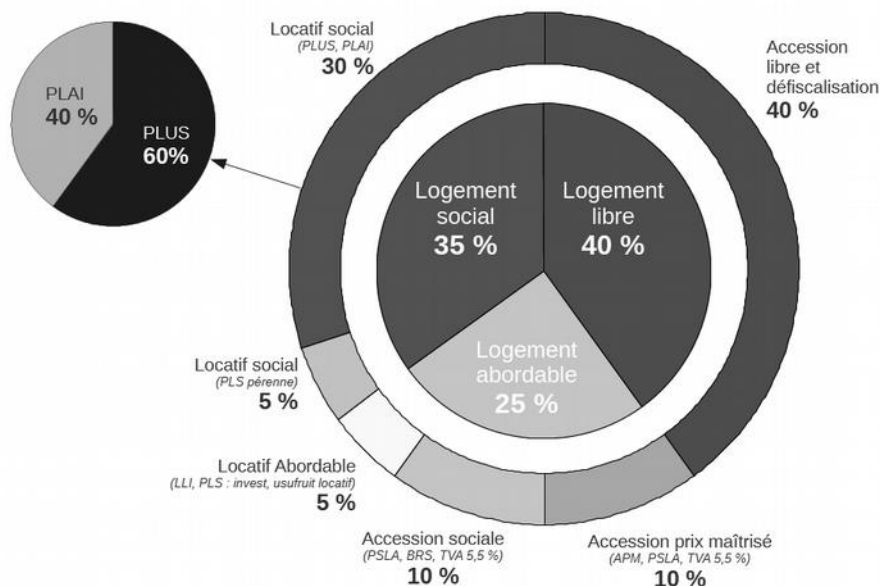
Ces mesures s'ajoutent à celles prises en avril 2023 concernant le fonds de soutien de 6,6 M€ pour doubler les aides à la réhabilitation énergétique.

Au total, c'est donc un engagement complémentaire de près de 32 M€ que Toulouse Métropole va apporter d'ici 2026 à la production de logements sociaux.

Il est proposé de décliner ce plan de soutien 2024-2026 à la production de logements en 6 axes :

Mesure n°1 : augmenter les subventions unitaires du logement social afin de consolider leur réalisation

Le plan de soutien de Toulouse Métropole doit permettre de soutenir l'atteinte des objectifs de production fixés dans le « Pacte métropolitain pour le l'habitat » et déclinés dans le diagramme ci-après :



Il est notamment rappelé l'engagement pris de rechercher une diversité de 40% de PLA et de 60 % de PLUS. A l'exception des petites opérations de moins de 10 logements où, en accord avec la commune concernée, il peut être accordé une proportion de 100 % de PLA.

Afin de soutenir l'ensemble de cette diversité, il est proposé de majorer de +5 000€ l'ensemble des financements PLA et PLUS. Ce doublement des aides à la pierre se matérialiserait par un abondement très significatif des aides accordées au PLA, et par la création d'un nouvel appui aux PLUS.

Cette double démarche permettrait d'avoir un effet levier plus efficace sur la production, en abaissant de façon très significative (jusqu'à 2 000€ par logement) les intérêts financiers payés par les organismes HLM, le taux d'emprunt du PLA étant inférieur à celui du PLUS.

Financement du logement HLM dit « familial » :

Sont présentées ci-après les évolutions de subventions unitaires proposées pour la production de logements locatifs sociaux :

2024-2026	Aide au logement PLAI Ressources	Aide au logement PLUS	Aide au logement PLS, LLI, Usufruit Locatif Social et Résidence mobilité
Subvention de Toulouse Métropole (1)	<p>Passer de 11 000€ à 16 000€</p> <p>Passer de 20 000€ à 25 000 € pour les très grands logements (T5 et +)</p> <p>Passer de 20 000€ à 25 000€ pour les logements en acquisition-amélioration, et en locatif SCI-APP (2)</p>	Passer de 0€ à 5 000€ pour tout type de logements	0€

(1) Sous réserve du dépôt des dossiers complets avant le 30 octobre de l'année de programmation

(2) SCI-APP Produit locatif social d'Accession Progressive à la Propriété - art L443-6-2 du CCH -

Financement du logement HLM en résidences dédiées :

La production de logements dédiés a connu une très forte progression sur la période 2019-2022, permettant de développer un grand nombre de résidences pour des publics cibles : jeunes actifs, seniors, grands précaires, personnes en situation de handicap. Le Plan de soutien doit permettre de maintenir ce haut niveau de programmation.

Sont présentées ici les subventions unitaires permettant de financer des résidences dédiées, en déclinaison notamment du dispositif « Logement d'abord » et du programme « 1 station = 1 résidence »

2024 - 2026	Logements en faveur des personnes les plus fragiles				
	Pension de famille, Logement d'abord	Logement avec accompagnement adapté en diffus (2)	Résidence sociale, Centre d'hébergement et logements-foyers habitat inclusif (5)	Résidence d'intérêt général, accueil des demandeurs d'asile	Espaces collectifs de vivre ensemble
Subvention de Toulouse Métropole (1)	Passer de 20 000€ à 25 000 € par logement PLAI A	Passer de 20 000€ à 25 000 € par logement PLAI A	Passer de 11 000€ à 16 000 € par logement PLAI St	5 000 € par logement (4)	1 000 € / m² SU (3)

(1) Sous réserve du dépôt des dossiers complets avant le 30 octobre 2022

(2) Cadre national d'éligibilité pour les PLAI A

(3) Dans la limite de 80 000€, cadre d'intervention placé en annexe de la délibération

(4) Par logement contingenté et répondant à la vocation de la résidence hôtelière à vocation sociale d'intérêt général (publics accueillis à titre inconditionnel ou au titre de l'asile)

(5) Le décret n° 2023-431 du 2 juin 2023 ouvre le financement PLAI au logement-foyer dénommés habitat inclusif, sous réserve d'un avis favorable de la conférence des financeurs de l'habitat inclusif pour les personnes âgées et les personnes handicapées.

Financement des logements et places pour la sédentarisation des citoyens français itinérants :

Toulouse Métropole souhaite se doter de capacités financières propres, lui permettant de mettre en œuvre sur son territoire les orientations et les objectifs du Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage, SDAHGV.

2024 – 2026	Logement social adapté (1)	Places en Terrain familial locatif (1)
Subvention de Toulouse Métropole	Passer de 0€ à 25 000€ par logement PLAI (2)	Passer de 0€ à 10 000€ place-caravane (3)

(1) selon la circulaire n°76 du 17 décembre 2003

(2) subvention pouvant venir en complément des crédits d'État : 5000€ ; et du CD31 : 10 000€-22 000€

(3) subvention pouvant venir en complément des crédits d'État : 10 000€ et du CD31 : 5 000€ - 10 000€

Etant rappelé l'engagement de Toulouse Métropole d'accompagner le relogement des habitants du Hameau de Fleurance à partir d'un fond de concours dédié (délibération du 6 avril 2023, modalités d'attribution en annexe).

Mesure n°2 : poursuivre l'effort de réhabilitation des passoires énergétiques

Le plan de soutien de Toulouse Métropole vient confirmer les engagements pris sur l'atteinte des objectifs fixés dans le Plan Climat Air et Energie Territorial afin d'abaisser les émissions de gaz à effet de serre via la réhabilitation des passoires énergétiques.

Un effort financier conséquent est fourni depuis 2010 par les bailleurs sociaux afin de renforcer la performance énergétique des logements et engager des réhabilitations lourdes et qualitatives permettant un réel saut énergétique et qualitatif de ces bâtiments. Pour autant, plusieurs facteurs impactent la capacité de financements des organismes HLM, tels que l'augmentation du taux du livret A, l'augmentation des coûts de la construction et la Réduction de Loyer Solidarité.

Or la réhabilitation énergétique revêt à la fois un enjeu environnemental pour limiter les consommations énergétiques et l'émission de gaz à effet de serre, mais aussi un enjeu social afin que les ménages les plus précaires ne subissent pas la hausse de leurs factures énergétiques.

Pour lutter contre ce phénomène, Toulouse Métropole a adopté en avril 2023 un fond de soutien pour la réhabilitation, qui a permis de doubler le budget dédié à la réhabilitation énergétique, pour l'amener à un montant de 16,6 M€ sur la période 2022-2026 (soit une augmentation annuelle de 2,2 M€ par rapport aux années précédentes).

2024-2026	Forfait de base (1)	Prime - Bâtiment Basse Consommation (2)	Prime - Opération In- novante (3)
Subvention de Toulouse Métro- pole	Passer de 2 000€ à 3 000€ par logement	Passer de 0€ à 1 000€ de prime par logement BBC rénovation	Passer de 0€ à 1 000€ par logement bénéfici- ant d'un dispositif in- novant ou situées en secteur ABF

(1) sur respect des critères énergétiques mentionnés

(2) pour les opérations atteignant, après travaux, le BBC rénovation (avant ou après réforme de BBC rénovation) ou toute labellisation équivalente.

(3) pour les opérations justifiant d'une innovation intégrée au programme de travaux : recours aux énergies renouvelables telles que le photovoltaïque, la géothermie, l'eau chaude solaire, l'aérothermie ; la prise en compte du confort d'été, l'intégration de matériaux biosourcés ; le recours à l'économie circulaire), ou les opérations situées en secteur ABF au regard de la complexité de traitement

La subvention forfaitaire de base s'applique aux logements locatifs sociaux qui répondent aux critères énergétiques suivants :

- consommation énergétique avant travaux :
 - supérieure ou égale au niveau D de l'étiquette énergétique
 - à titre exceptionnel, sous réserve d'une justification sur le plan technico-économique, une consommation initiale équivalent au niveau supérieure ou égale au niveau C de l'étiquette énergétique
- consommation énergétique après travaux :
 - inférieure ou égale au niveau B de l'étiquette énergétique et gain minimum de 30% attesté par une étude fournie au moment du dépôt de la demande ;
 - à titre exceptionnel, sous réserve d'une justification sur le plan technico-économique, l'atteinte du niveau C de l'étiquette énergétique à condition d'atteindre un gain énergétique de 50% minimum,

et sous réserve que les travaux ne conduisent pas à dégrader le niveau des émissions de GES,

La subvention forfaitaire de base peut être cumulée avec chacune des primes, Bâtiment Basse Consommation et Opération Innovante (les primes ne sont en revanche pas cumulables). Le détail des modalités de financements et d'instruction sont présentés dans la délibération du 6 avril 2023.

Mesure n°3 : faciliter l'accès au foncier pour les organismes HLM, dans le cadre de la revalorisation de la stratégie foncière habitat

Le plan de soutien a également pour objectif de faciliter l'accès à un foncier abordable pour les organismes HLM, afin de favoriser le développement de la maîtrise d'ouvrage directe (MOD) et de poursuivre l'objectif d'une répartition de la programmation de logements sociaux de 50 % en MOD HLM et 50 % en VEFA. Il est en effet important que la production du logement locatif social soit décorrélée autant que possible des aléas du marché privé de l'immobilier, notamment car la demande de logements sociaux ne cesse d'augmenter.

Il est donc proposé de renforcer le budget alloué au dispositif dénommé « Fond de concours SRU », en le dotant d'une enveloppe complémentaire de 5 M€, le montant global passant ainsi de 3 M€ à 8 M€ sur la période 2024 – 2026.

Cet effort budgétaire doit permettre d'accélérer l'acquisition de fonciers et de biens immobiliers par les organismes HLM, via la mise en œuvre de la nouvelle stratégie foncière habitat adoptée par Toulouse Métropole le 12 octobre 2023, ainsi que par sa déclinaison à travers l'identification avec les opérateurs sociaux d'opérations dites de « recyclage

urbain », telles que définies au sein de leurs contrats d'engagement 2021-2026 avec Toulouse Métropole.

Au-delà de l'accompagnement financier de Toulouse Métropole, l'objectif de « 100 actions de recyclage urbain » se traduit par une réflexion stratégique visant à accompagner la densification des fonciers HLM, transférer lorsque cela est possible le droit de préemption au profit des organismes HLM sur des territoires où il est nécessaire d'opérer des recompositions foncières et de mener une réflexion autour de la création d'emplacements réservés logement en lien avec les communes.

L'Établissement Public Foncier Local du Grand Toulouse sera également mobilisé pour accompagner la production du logement social par du portage foncier de long terme au profit d'une cession à terme à un organisme HLM.

Pour rappel, la délibération sur la nouvelle stratégie foncière habitat du 12 octobre 2023 a défini les montants de subvention du fond de concours SRU et les valeurs cible d'acquisition du terrain pour le logement social : 180 € pour le PLUS PLAI et 200 € pour le PLS.

Le fond de concours SRU permet de financer du logement locatif social pérenne réalisé en MOD, en neuf ou en acquisition-amélioration, avec un plafond de subvention à hauteur de :

- 250 €HT par m² de surface de plancher (SP) pour les logements PLUS et PLAI ;
- 150 €HT par m² SP pour les logements PLS (prêt locatif social), en respect des critères de territorialisation du PLS tels que définis par Toulouse Métropole. Les PLS en Usufruit Locatif Social sont exclus du dispositif.

Les règles d'intervention du fonds de concours SRU sont présentées en annexe de cette délibération. L'attribution de subvention « fond de concours SRU » pourra s'appliquer aux opérations ayant une Décision d'Attribution des Subventions (DAS) émises après le 1^{er} janvier 2022.

Mesure n°4 : développer une offre à loyer intermédiaire pour les ménages exclus du marché du logement en secteur tendu

Le plan de soutien a pour ambition de soutenir la production de logements à loyer intermédiaire en complément du soutien à la production de logements locatifs sociaux, afin de renforcer l'offre pour les classes moyennes. Au-delà de l'enjeu social, c'est aussi un enjeu environnemental de proposer des logements à loyers accessibles au plus près des zones d'emploi du cœur de métropole, afin de limiter les déplacements motorisés des salariés les plus modestes.

A cet égard, Toulouse Métropole soutient la mise en œuvre, sur son territoire, des plans nationaux élaborés par le groupe Action Logement et le groupe Caisse des Dépôts et Consignation de rachat des logements au sein d'opérations privées en difficulté de commercialisation. Des orientations nationales conduisent à financer ces rachats grâce à la mobilisation d'agréments délivrés directement par le Ministère du logement, et dénommés « Logement Locatif Intermédiaire » (LLI). Ces LLI font partie de la diversité des logements approuvée par Toulouse Métropole et précisée dans le diagramme de la diversité des logements rappelé ci-dessus (objectif de 5 % de la production totale en « locatif abordable »).

Toulouse Métropole demande cependant aux opérateurs sociaux et privés, à modèle économique équivalent, de privilégier ces rachats par des agréments PLS, ces derniers permettant un niveau de loyer plus modéré, et étant décomptés à l'inventaire SRU des communes.

La loi impose que, pour chaque opération intégrant une part de logements en LLI, 25 % des logements de l'ensemble immobilier doivent être des logements locatifs sociaux (PLS, PLUS, PLAI). Par ailleurs, la loi impose également, dans le cadre des objectifs triennaux assignés par le Préfet aux communes, de limiter la production de logements en PLS et de prioriser la production en PLAI.

En prenant en compte l'ensemble de ces orientations, et afin de conforter les enveloppes d'agrèments LLI et PLS, il est proposé, pour garantir le rachat de logements au sein d'opérations privées en difficultés de commercialisation :

- de sécuriser les volumes d'agrèments et prêts LLI délivrés par la Banque des Territoires sur la métropole et de mobiliser les groupes Action Logement et Banque des territoires en déclinaison de leur contrat d'engagement 2021-2026, sur la réservation d'enveloppes d'agrèments LLI à engager sur Toulouse Métropole.

- de sécuriser les enveloppes d'agrèments locatifs sociaux, notamment les PLS, afin de permettre le financement de la part de locatifs sociaux exigés par la loi pour bénéficier des agrèments LLI.

Dans ce cadre, seront priorisées les opérations incluant une part de diversité d'au moins 40 % de PLAI au sein des logements locatifs sociaux qui ne sont pas prescrits par une obligation réglementaire inscrite au document d'urbanisme. Les 60 % restants pouvant être réalisés en PLUS ou en PLS.

Etant rappelé que les obligations réglementaires inscrites au document d'urbanisme et en Zone d'Aménagement Concerté sont réalisées en PLUS / PLAI.

- d'accompagner le rachat de résidences étudiantes en difficulté de commercialisation par la mobilisation d'agrèments PLS pérennes ou en Usufruit Locatif Social, avec une diversité intégrant au moins 40% de PLAI, les 60 % restants pouvant être réalisés en PLUS ou en PLS.

Enfin, Toulouse Métropole entend la demande des acteurs du logement de leur apporter plus de réactivité dans la procédure d'instruction du financement du logement social. Ainsi, toutes les opérations respectant les orientations définies ci-dessus pourront bénéficier d'une mise en programmation prioritaire, cela afin d'aboutir dans les meilleurs délais à la signature d'une décision de financement dans le cadre de la délégation des aides à la pierre, permettant de signer les contrats d'acquisition et par là-même de mettre en œuvre rapidement le permis de construire.

Mesure n°5 : réévaluer le prix plafond des VEFA dans un contexte d'incertitude et d'inflation des prix de la construction

Au travers du plan de soutien, il est proposé de remettre en cohérence les modalités de cession en VEFA avec la réalité des prix de construction. La maîtrise d'ouvrage directe HLM restant une priorité pour Toulouse Métropole, la Vente en l'État Futur d'Achèvement est un dispositif qui doit venir en complémentarité, et non pas en substitution, de la maîtrise d'ouvrage directe HLM.

Le 17 décembre 2015, Toulouse Métropole a délibéré sur l'adoption d'une charte de la production en VEFA, conditionnant l'attribution des aides métropolitaines au respect un prix cible à 2 000€ HT / m² SHAB. Depuis 2016, Toulouse Métropole partage avec les représentants de la FPI et de l'USH un observatoire des prix de VEFA. En 2016, le prix de VEFA moyen était de 1 971 €HT /m² SHAB, en 2022 il s'élevait à 2 127€ HT / m² SHAB (*source SPLS, outil d'instruction du logement social*).

Avec la hausse des coûts de construction due notamment à la hausse des matières premières, mais aussi en lien avec la mise en œuvre au 1^{er} janvier 2022 de la nouvelle norme environnementale RE2020 et l'arrivée prochaine de la norme RE2025, le coût de construction d'un logement a augmenté de telle façon qu'il est apparu nécessaire de réviser le prix cible de VEFA.

Toulouse Métropole a instauré à cette fin un groupe de travail avec les représentants de la FPI et de l'USH, qui a permis d'objectiver les coûts et les bilans, mais a mis en lumière la difficulté de convenir d'un prix de VEFA actualisé stable, compte tenu de l'incertitude pesant à la fois sur les prix des matériaux et sur la santé financière des entreprises du bâtiment, qui conduisent à une fluctuation permanente du bilan économique des opérations immobilières.

A l'issue de 5 ateliers de travail sur ce sujet avec les partenaires FPI et USH, il est ainsi proposé d'un commun accord, pour la période 2024-2026, de laisser ouvertes les

négociations entre opérateurs sociaux et opérateurs privés, celles-ci s'effectuant sur un principe de réalité des coûts. Ce principe de travail « à livre ouvert » permettra de consolider les prix de VEFA sur la base du coût réel de la construction, et sur la base d'une acquisition foncière de la part sociale valorisée à hauteur du prix cible de la stratégie foncière habitat.

En cohérence avec la hausse importante des coûts de construction, et afin de maintenir une vigilance sur ces prix de VEFA dans un contexte où les coûts de construction viendraient à baisser et où les équilibres de la production du logement social seraient modifiés, Toulouse Métropole maintiendra une veille active au travers de l'observatoire des prix de VEFA mis en place en 2016.

Mesure n°6 : aller plus loin dans la prise de compétences décentralisées afin d'être au plus près des enjeux locaux et ainsi accompagner au mieux les acteurs de la production

Le plan de soutien constitue l'occasion de franchir une nouvelle étape dans la relation avec l'État, concernant la délégation de compétences accordée à Toulouse Métropole, en cohérence avec les réflexions nationales annoncées tout récemment, et visant à la signature de « Contrats Territoriaux » avec les collectivités qui le souhaitent.

Ces Contrats Territoriaux devraient s'organiser autour de 4 objectifs : la production de logements sociaux et intermédiaires, la rénovation du parc social existant, la mise en œuvre d'une politique de mobilité résidentielle et le déploiement de personnels de proximité dans les immeubles et services aux locataires.

Toulouse Métropole, dans l'attente de précisions sur les attendus et le mode opératoire de cette démarche par les services de l'État, étudie l'opportunité de signer une telle convention en lien avec le plan de soutien proposé et dans la continuité des contrats d'engagement 2021-2026. Cette démarche s'inscrirait par ailleurs dans une réflexion plus globale de décentralisation de compétences, au travers des démarches de développement des Autorités Organisatrices de l'Habitat (AOH) à l'échelon national.

Enfin, la délégation des aides à la pierre constitue également un sujet de réflexion : disposant de cette délégation depuis 2006, Toulouse Métropole passera au 1^{er} janvier 2026 du niveau 2 de délégation au niveau 3, ce qui implique notamment la prise de compétence de l'instruction des subventions pour le logement social (assurée aujourd'hui par les services de l'État), ainsi que pour les aides à la rénovation pour l'habitat, actuellement gérées par l'Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat (ANAH).

En conclusion, le plan de soutien vise à apporter au logement social un budget majoré, un cadre d'intervention efficace et lisible et des modalités de mise en œuvre efficaces, afin d'offrir aux opérateurs sociaux et à la promotion privée un cadre de travail stable et renforcé. Il doit permettre de faciliter la sortie des opérations intégrant la diversité sociale, sur la base d'un prix du foncier maîtrisé, sans compromettre les exigences de qualité et de performance environnementale.

Décision

Le Conseil de la Métropole,

Vu l'avis favorable de la Commission Habitat et Logement du vendredi 17 novembre 2023,

Entendu l'exposé de Monsieur le Président, après en avoir délibéré,

Décide :

Article 1

D'autoriser les nouvelles modalités de financement unitaire du logement social, ainsi que les modalités d'attribution des agréments PLS et des logements en Usfruit Locatif Social.

Article 2

D'autoriser les modalités d'attribution et d'instruction des subventions « Fonds de concours SRU » issu de la nouvelle stratégie foncière habitat.

Article 3

D'approuver la suspension sur 2024-2026 du prix cible de VEFA tel qu'approuvé dans la délibération du 17 décembre 2015

toulouse Mise en œuvre du Fonds de concours SRU **métropole**

Conseil métropolitain du 12 octobre 2023 mis à jour par le conseil métropolitain du 7 décembre 2023

Préambule

L'accès au foncier et la maîtrise d'ouvrage directe (MOD) portée par les organismes HLM permettent de garantir une part de production de logements sociaux indépendante des aléas du marché de l'immobilier. Afin de poursuivre l'objectif de produire au moins 50 % des logements sociaux par une maîtrise d'ouvrage directe HLM et au maximum 50 % par des opérations en Vente en l'État Futur d'Achèvement (VEFA), Toulouse Métropole cédera des fonciers et concédera des opérations d'aménagement avec l'objectif de permettre une maîtrise d'ouvrage directe par les organismes HLM.

Le fonds de concours SRU, créé par délibération du 12 octobre 2023, est une aide financière versée aux opérateurs sociaux dont le but est de faciliter la mobilisation de fonciers en vue d'y réaliser des logements locatifs sociaux en maîtrise d'ouvrage directe HLM.

L'attribution de la subvention « fonds de concours SRU » pourra s'appliquer aux opérations ayant une décision de financements de Toulouse Métropole (cadre des conventions NPRNU ou droit commun Délégation des Aides à la Pierre) émise après le 1er janvier 2022.

Les critères d'attribution

Afin de trouver un équilibre économique permettant la mise en œuvre de bas loyers HLM tout en impliquant une mise en fonds propres par les organismes HLM cohérente avec l'objectif de pérennité de leur structure, Toulouse Métropole apportera, en construction neuve ou en acquisition-amélioration dans le parc existant, un Fonds de concours exceptionnel permettant un équilibre financier d'opération basé sur :

- une **charge foncière cible 180€ HT par m² SdP** (surface de plancher telle qu'inscrite au Permis de construire) pour les **logements PLUS et PLAI**, dénommée : « Foncier Total » dans l'outil d'instruction SIAP et « coût de l'acquisition foncière » dans l'outil d'instruction IODA. Le fonds de concours ne pourra pas dépasser **250 €HT par m² de surface de SdP** pour les logements PLUS et PLAI
- une **charge foncière cible de 200 €HT par m² SdP** (surface de plancher telle qu'inscrite au Permis de construire) pour les logements **PLS** (prêt locatif social), dénommée : « Foncier Total » dans l'outil d'instruction SIAP et « coût de l'acquisition foncière » dans l'outil d'instruction IODA. Le fonds de concours ne pourra pas dépasser **150 €HT par m² de SdP** pour les logements PLS. Les agréments PLS seront agréés en respect des critères de territorialisation du PLS tels que définis par Toulouse Métropole. Les PLS en Usufruit Locatif Social sont exclus du dispositif.

L'approbation des opérations éligibles, ainsi que leur instruction administrative et financière se fait dans le cadre de la délégation des aides à la pierre, le fonds de concours SRU venant en complément des aides financières attribuées au PLUS et PLAI.

L'opérateur social devra justifier d'un plan de financements présentant le détail des postes relatifs à la surface de plancher dédiée exclusivement à l'habitat (dans le cadre d'un programme mixte, la surface plancher hors habitat ne sera pas prise en compte pour le fonds de concours SRU). En neuf, ou en acquisition amélioration, les éléments inscrits dans la demande de fonds de concours SRU devront être en parfaite cohérence avec la valeur du « Foncier Total » (SIAP) ou du « coût de l'acquisition foncière » (IODA) inscrit dans la Décision d'Attribution des Subventions (DAS, cadre de la délégation des aides à la pierre). Les pièces justificatives à l'obtention du fonds de concours SRU sont celles téléversées dans l'outil SIAP.

Afin de délivrer les subventions fonds de concours par **ordre de priorité**, Toulouse Métropole a défini **5 critères détaillés ci-après** :

- Critère de cohérence urbaine :

* opération située dans la « zone d'influence du réseau de transports structurants » de Toulouse Métropole

- Critère SRU :

* commune soumise à la Loi SRU, avec un taux SRU < 15 %

OU * commune en fragilité sur son objectif triennal

OU * commune non soumise à la Loi SRU mais dont la population est supérieure à 3 000 habitants

- Critère de diversification :

* opération dont la part sociale est supérieure à 40 % de l'opération dans sa globalité

OU * part sociale de l'opération intégrant 100 % de PLUS PLAI, dont min 40 % de PLAI

OU * Emplacement Réservé Logement - ERL

- Critère « 1station = 1résidence », et AFNT :

* opération dédiée à un public cible du programme « 1station = 1résidence » ou en périmètre AFNT.

- Critère de prospection foncière :

* opération issue d'une négociation entre l'organisme HLM et un propriétaire ou promoteur privé (hors copromotion)

* opération issue d'une préemption foncière

Calendrier de validation :

Les organismes HLM devront transmettre leur demande (via la fiche opération dédiée) avant le 1^{er} juin de l'année de programmation de l'opération. De manière à permettre l'instruction et l'attribution des subventions Fonds de concours SRU, selon les critères de priorité énoncés ci-dessus.

Modalités de versement du fonds de concours SRU :

Afin d'accompagner au mieux l'organisme HLM dans son acquisition foncière, le fonds de concours SRU sera versé en 1 fois, sur demande de l'organisme, lors de la demande de 1^{er} acompte de paiement des aides à la pierre.

Les pièces justificatives pour le paiement du fonds de concours SRU seront celles exigées pour le paiement du 1^{er} acompte, et téléversées dans l'outil d'instruction SIAP ou IODA (FAT définitive).

Conseil métropolitain du 6 avril 2023 mis à jour par le conseil métropolitain du 7 décembre 2023

Préambule

Dans le périmètre opérationnel de la ZAC Saint-Martin-du-Touch aménagée par Oppidea, se situe le lotissement locatif social dit « Hameau de Fleurance », dont les logements sont loués depuis 2002 par la SA des Chalets à des personnes sédentarisées issues de la communauté des Gens du Voyage. En 2017 lors d'une réunion publique, les habitants ont été informés du projet urbain envisagé sur l'emprise de l'actuel lotissement et du lancement d'un processus de relogement et de démolition. Depuis 2019, un diagnostic social est conduit afin notamment de définir pour ces habitants des propositions de logements adaptés situés en dehors de la ZAC.

Les enjeux de cette démarche ont été inscrits dans le Contrat d'engagement 21-26 signé avec la SA des Chalets. Cependant, tout organisme HLM portant une opération immobilière incluse dans cette démarche pourra bénéficier du Fond de concours Hameau de Fleurance.

Les critères d'attribution

Afin de permettre la réalisation d'opérations immobilières permettant ce relogement, Toulouse Métropole a prévu une dotation budgétaire dédiée (Fond de concours Hameau de Fleurance) dont la mise en œuvre se fera dans le cadre d'approbation des subventions dédiés au logement social, cadre des procédures d'instruction des aides à la pierre.

Ce fond de concours vient en complément des aides à la pierre attribuées par Toulouse Métropole. Par délibération du 7 décembre 2023, dans le cadre du Plan de Soutien 2024-2026, Toulouse Métropole a notamment prévu un financement de **25 000€ par logement PLAI – Logement social adapté** pour la sédentarisation des gens du voyage.

Pour toute opération de logements, incluse dans cette démarche, en construction neuve ou en acquisition-amélioration dans le parc existant, Toulouse Métropole apportera un Fonds de concours exceptionnel permettant un équilibre financier d'opération basé sur :

- **une charge foncière à 130€ HT / m² sdp dans le cas de construction neuve**, dénommée « Foncier Total » dans l'outil d'instruction SIAP.

L'opérateur social devra justifier d'un plan de financements présentant le détail des postes relatifs à la surface de plancher dédié exclusivement à l'habitat (dans le cadre d'un programme mixte, la surface plancher hors habitat ne sera pas prise en compte pour le fond de concours SRU). En neuf, ou en acquisition-amélioration, les éléments inscrits dans la demande de Fond de concours Hameau de Fleurance devront être en parfaite cohérence avec la valeur du « Foncier Total » inscrit dans la Décision d'Attribution des Subventions (DAS, cadre de la délégation des aides à la pierre).

Les prix de cessions de **fonciers ou de bâtis publics** se feront avec la recherche du même équilibre financier d'opération basé sur sur une **charge foncière à 130€HT**

Chaque demande de subvention sera étudiée « à livre ouvert » avec l'organisme HLM concerné, de manière à :

- ramener la charge foncière à une valeur de 130€ HT / m² sdp
- confirmer les prix d'équilibre évoqués ci-dessous sur la base d'un financement PLAI-adapté
- rechercher une solution optimale, notamment d'optimisation des droits à construire, permettant d'abaisser la subvention d'équilibre de Toulouse Métropole
- proposer un projet de relogement pérenne et qualitatif des familles

Modalités de versement du Fond de concours Hameau de Fleurance :

Afin d'accompagner au mieux l'organisme HLM dans son acquisition foncière, le Fond de concours Hameau de Fleurance sera versé en 1 fois, sur demande de l'organisme, lors de la demande de 1^{er} acompte de paiement des aides à la pierre.

Les pièces justificatives pour le paiement du fond de concours Hameau de Fleurance seront celles exigées pour le paiement du 1^{er} acompte, et téléversée dans l'application SIAP.

Doctrine de mise en œuvre des orientations en faveur du Prêt Locatif Social – PLS

Pérenne et en Usufruit Locatif Social

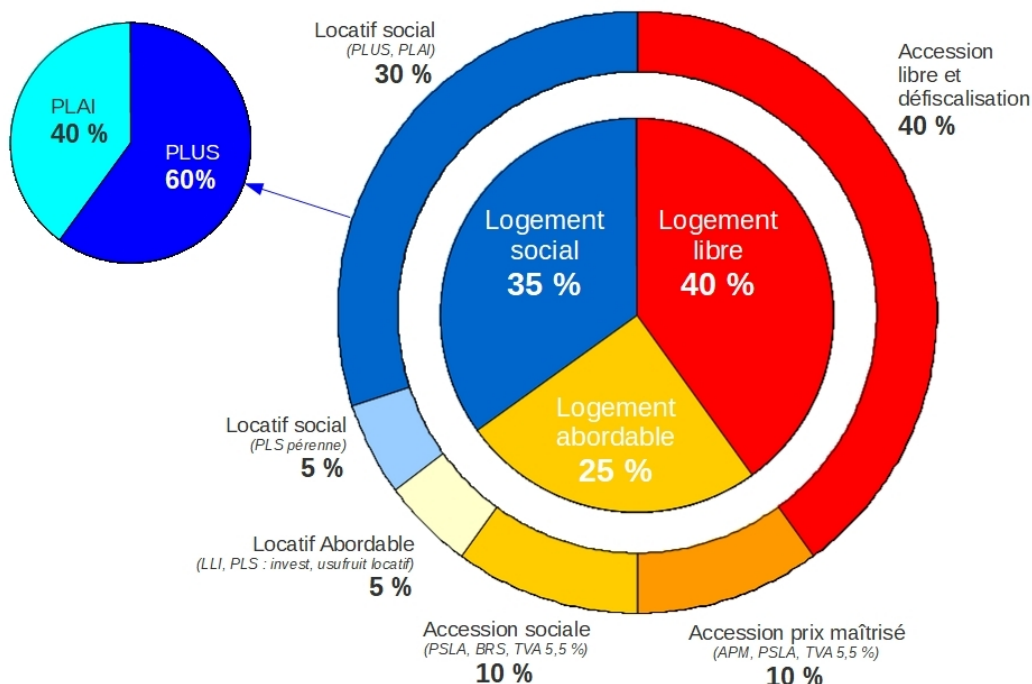
Conseil métropolitain du 6 avril 2023 mis à jour par le conseil métropolitain du 7 décembre 2023

Dans les secteurs les plus tendus de Toulouse Métropole, une offre de logements intermédiaires (PLS, Logement Locatif Intermédiaire) permettra de venir compléter l'offre très sociale (PLUS, PLAI).

Cette diversité vient en complément de la production de logements PLUS PLAI comme défini par les orientations de Toulouse Métropole ci-après. Etant rappelé que les obligations réglementaires inscrites au document d'urbanisme et en Zone d'Aménagement Concerté sont réalisées en PLUS / PLAI.

Le PLS pérenne, porté par les organismes HLM en pleine propriété, doit représenter un maximum de 5 % de la production globale de logements, ses modalités de mise en œuvre sont décrites au **point 1 de cette doctrine**.

Le PLS en Usufruit Locatif Social, ainsi que le PLS porté par des dispositifs d'investissements locatifs privés (*logements locatifs abordables*) doivent représenter un maximum de 5 % de la production globale de logements. Ses modalités de mise en œuvre sont décrites au **point 2 de cette doctrine**.



1 - Mise en œuvre des orientations en faveur du Prêt Locatif Social – PLS pérenne

L'orientation de Toulouse Métropole de territorialiser la production de logements PLS vient aussi en réponse aux préconisations faites par la Chambre Régionale des Comptes dans son avis rendu en novembre 2020. L'ensemble de ces éléments ont été contractualisés avec les organismes HLM dans le cadre de leur « Contrat d'engagement 21-26 » tel que délibéré par le conseil métropolitain le 16 décembre 2021

Afin de délivrer les agréments PLS par **ordre de priorité**, Toulouse Métropole a défini **5 critères détaillés ci-après** :

- Critère de pérennité :

* acquis et géré en pleine propriété par un organisme HLM

- Critère territorial :

* opérations en centre-ville : zones UM1 du règlement du PLUi-H, ou UA – UC des PLU (selon date du PC), cf la cartographie en annexe de cette doctrine

- Critère de diversification :

* tout périmètre réglementaire du document d'urbanisme concerné dont la diversité prescrite de logements locatifs sociaux est supérieure à 40 % : les OAP, les Secteurs à Pourcentage de Logements (SPL), les Emplacements Réservés Logement (ERL)

OU * les Secteurs à Pourcentage de Logements prescrivant la production de 3 logements locatifs sociaux ou moins

OU * les PLS prescrits par un protocole de rachat dans une copropriété approuvée par Toulouse Métropole et la commune concernée.

- Critère QPV :

* situé en quartiers prioritaires de la politique de la ville.

OU * les zones périphériques de 300m autour des QPV

- Critère du plan de soutien 2024 -2026 :

* PLS venant se substituer à du logement libre ou du logement locatif intermédiaire (dont résidences dédiées : étudiantes, senior, ...).

OU * PLS venant en complément des 40 % de PLAI prescrits pour réaliser la part de locatif social nécessaire à la réalisation des logements locatifs intermédiaires LLI.

Au vu des mises en programmation des années précédentes, il est avéré que les opérations ayant au moins 2 critères principaux peuvent être mises en programmation dès le 1er semestre de l'année de programmation. Les autres opérations doivent attendre la fin d'année de programmation (4ième trimestre) pour bénéficier d'éventuels reliquats de l'enveloppe annuelle de PLS attribuée par l'État dans le cadre de la délégation des aides à la pierre.

2 - Mise en œuvre des orientations en faveur du PLS en Usufruit Locatif Social

L'Usufruit Locatif Social ULS permet de réaliser des opérations de logement social là où les schémas classiques de financement atteignent leur limite. Il permet de réaliser davantage de logements sociaux que le taux imposé par la réglementation en vigueur et les règles d'urbanisme applicables sur le territoire de la métropole. Ne venant pas se substituer au logement social pérenne (prescrit en ZAC et dans le règlement d'urbanisme), l'Usufruit Locatif Social (ULS) complète la boîte à outils de production du logement social, et permet par la mobilisation d'investissements privés la réalisation d'opérations complexes, qu'il s'agisse de construction neuve, de réhabilitation, de transformation de bureaux en logements ou d'acquisition d'actifs occupés.

Les orientations ci-décrites viennent en déclinaison de la Note technique du Ministère de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales en date du 22 octobre 2019 qui précise notamment que « le caractère social limité dans le temps des logements financés en usufruit locatif justifie pleinement l'encadrement du mécanisme ».

Cette note ministérielle précise qu'une attention particulière devra être portée à la mise en œuvre des projets en ULS notamment sur les conditions contractualisées de dénouement de l'usufruit afin de garantir le respect des droits des locataires et de préparer et d'anticiper les conditions de leur relogement, dans le parc social plus spécifiquement. Ainsi, la production de logements en ULS ne sera acceptée par Toulouse Métropole qu'avec la garantie d'un accompagnement des parties prenantes de l'opérateur au moment du « débouclage » (réunion nue-propriété et usufruit). Etant en sus recommandé que le logement proposé en relogement soit, sauf souhait contraire du locataire, situé dans (...) la commune ou la commune limitrophe, sans pouvoir être éloigné de plus de 5km.

Sur ce point, les premières sorties de conventionnement mettent en lumière la nécessaire anticipation de la question du relogement des locataires éligibles au logement social, sous plafonds de ressources PLS à la fin du terme de l'ULS. Au regard des contraintes liées au relogement des ménages en fin de conventionnement, les ménages sous plafond de ressources PLS bénéficient de la meilleure capacité à aller vers du logement privé : c'est pour cette raison que l'ULS est financé exclusivement en PLS sur Toulouse Métropole. A l'exception des résidences étudiantes car la problématique du relogement des locataires en fin de conventionnement ne se pose pas de la même manière, étant entendu que les étudiants ont un turn-over important dans les résidences étudiantes.

Les montages juridiques en Usufruit Locatif Social (ULS) ne sont pas pérennes car ils se déconventionnent à moyen terme du parc locatif social SRU. Une vigilance forte devra donc être conduite sur l'impact d'une production en ULS sur les communes en déficit SRU et sur les communes en fragilité sur leur bilan triennal SRU, aussi bien sur la partie quantitative (production globale de logements) que sur la partie qualitative (production de 30 % min de PLAI et 30 % max de PLS selon la réglementation en vigueur au 15 juin 2022).

Afin de **délivrer les agréments PLS en ULS par ordre de priorité**, Toulouse Métropole a défini **5 critères détaillés** ci-après :

- Critère de pérennité :

* Conventonnement des agréments PLS-ULS > ou égal à 20 ans

- Critère territorial :

* commune avec un taux SRU > 20 %

- Critère de diversification :

* opération d'acquisition amélioration : cas notamment de réhabilitation exemplaire en requalification urbaine

* l'opération est une transformation d'usage de bureaux en logements, permettant de mobiliser l'investissement privé au profit d'une nouvelle offre de logements à bas loyers

- Critère Quartier prioritaire de la politique de la ville - QPV :

* situé en quartiers prioritaires de la politique de la ville et qu'elle participe alors à la diversification encouragée par l'Agence Nationale de Renouvellement Urbain, avec la possibilité de proposer à terme aux ménages une accession à la propriété.

- Critère du Plan de soutien 2024 - 2026 :

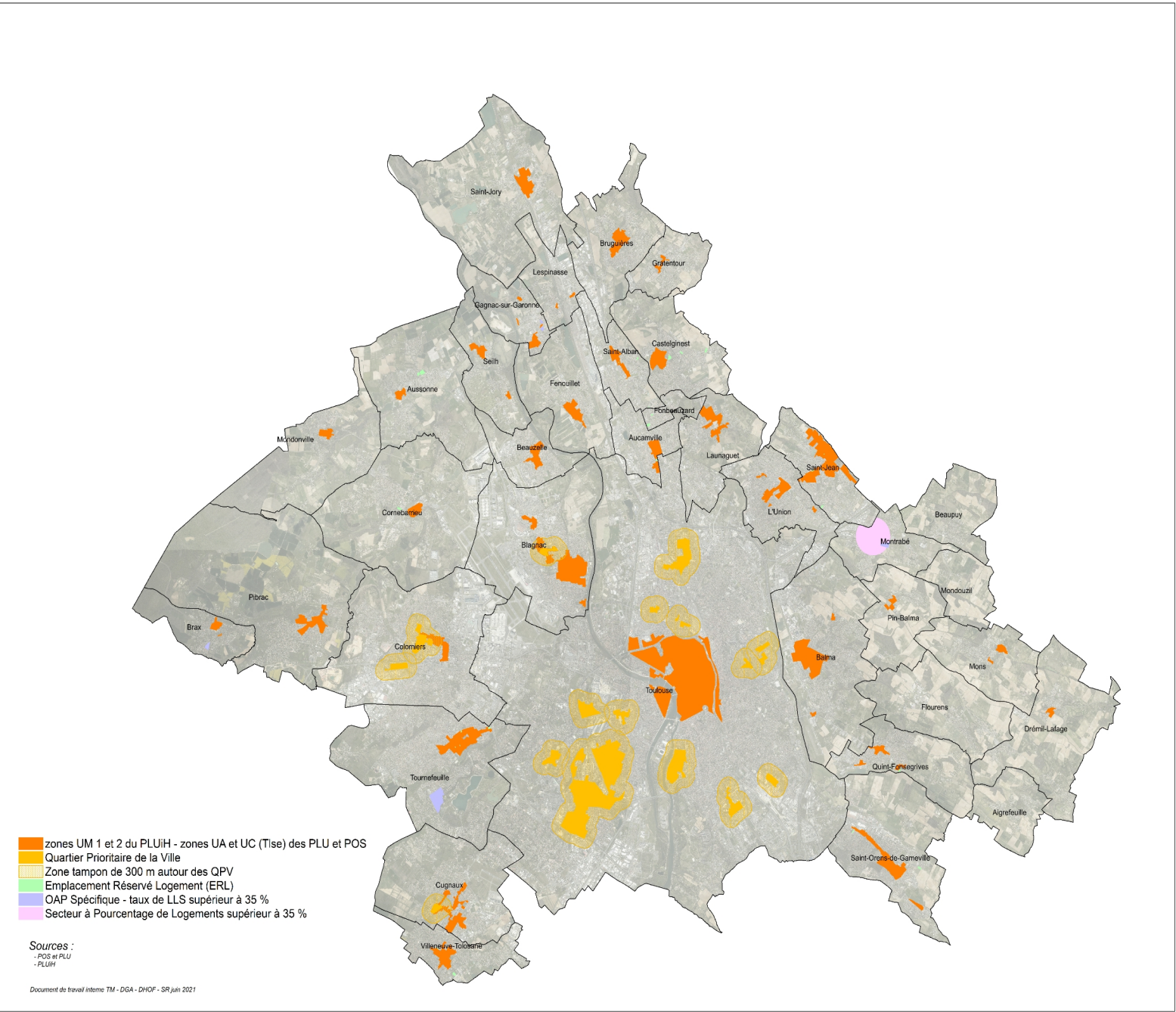
* Les PLS en ULS viennent en substitution d'une offre de logements libres (à loyers de marchés), augmentant ainsi le nombre de logements à loyers minorés

* Rachat de tout ou partie des logements à loyer libre d'une résidence dédiée (étudiantes, jeunes actifs, seniors), en maintenant le statut de résidence dédiée, et en intégrant au moins 40 % de PLAI en ULS pour les résidences étudiantes.

Afin de soutenir la mise en œuvre des opérations en ULS, Toulouse Métropole négociera en conséquences l'enveloppe d'agréments PLS nécessaires, dans le cadre de la Délégation des Aides à la Pierre signées avec l'État. Les opérateurs sociaux s'engageant à faire remonter leur besoins avant le 31 octobre de l'année N-1. Etant rappelé que l'ULS ne bénéficie d'aucune subvention financière de la part de Toulouse Métropole ou des crédits d'État dans le cadre de la délégation des aides à la pierre

Les opérations ayant au moins 2 critères principaux peuvent être mises en programmation dès le 1er semestre de l'année de programmation. Les autres opérations doivent attendre la fin d'année de programmation (4ième trimestre) pour bénéficier d'éventuels reliquats de l'enveloppe annuelle de PLS en ULS attribuée par l'État dans le cadre de la délégation des aides à la pierre.

ANNEXE 1 : Critère géographique de priorisation des PLS



Conseil métropolitain du 6 avril 2023

Préambule

Dans la continuité des travaux conduits en 2021 sur la qualité d'usage des logements et les attendus des ménages sur les modes d'habiter post-COVID, Toulouse Métropole a notamment identifié les attentes envers des espaces de lien social au sein des résidences, (extérieur ou intérieur). Différentes orientations ont été contractualisées en ce sens dans les contrats d'engagement 2021- 2026 signés avec les opérateurs sociaux (délibération de décembre 2021), et Toulouse Métropole souhaite aller plus loin en accompagnant les démarches volontaristes des organismes HLM de création d'espaces collectifs au sein de résidences dédiées.

Les critères d'attribution :

Ainsi, à partir de l'année de programmation 2022, Toulouse Métropole apportera une subvention à la création d' « Espaces collectifs de vivre ensemble » répondant aux critères suivants :

Les opérations concernées :

Les résidences de logement social familial qui présentent un projet de vie collective pérenne, ouvert sur le quartier et adossé à une salle commune, de type :

- résidence intergénérationnelle, à savoir les résidences dans lesquelles l'attribution des logements permet une réelle mixité des âges (seniors, familles, jeunes) et qui reposent sur un projet d'animation de nature à favoriser le lien social entre ces publics et les habitants du quartier.
- résidences d'habitat inclusif, à savoir les résidences de logement autonome permettant l'accueil de personnes en situation de handicap au sein d'une programmation logement plus large, et qui proposent un projet de vie sociale permettant l'inclusion sociale des personnes en situation de handicap dans la résidence et à l'échelle du quartier. Ces résidences pourront s'inscrire dans la labellisation type loi ELAN.

Pour rappel, les résidences telles que pension de famille (résidence sociale) bénéficient déjà de part la réglementation nationale d'une possibilité de financement des espaces collectifs, que Toulouse Métropole prend notamment en charge par la majoration des financements (PLAI A).

Ne sont pas éligibles à la subvention d' « Espaces collectifs de vivre ensemble », les opérations dans lesquelles l'espace collectif est porté par la collectivité, de même que les résidences

bénéficiant d'équipements déjà présents à proximité dans le quartier (salle de quartier ou équivalent).

Le principe de financement :

Le financement de Toulouse Métropole portera sur l'espace collectif (salle commune) à hauteur de 1 000 € / m² de surface utile, dans la limite de 80 000 € par résidence. Il viendra en complément des aides au logement PLAI pouvant par ailleurs être allouées par Toulouse Métropole.

Le principe est celui d'une participation à part égale entre Toulouse Métropole et le bailleur social maître d'ouvrage : 1€ financé par Toulouse Métropole pour 1€ financé par le bailleur social en fonds propres, dans la limite d'un coût global de 160 000 € par opération (montant correspondant à la réalisation d'une salle de 80 m² pour un coût travaux de 2 000 €/m²).

La pérennité d'animation de la salle dans le temps :

Le bailleur social s'engage à mettre en place un projet d'animation et de vie sociale partagée pérenne, reposant sur la salle commune, dont la contractualisation pourra prendre différentes formes : charte de vie collective, labellisation type HSS + ou équivalent.

Le bailleur social s'engage sur l'animation de la dimension sociale et collective adossée à la salle commune. Pour cela, il s'engage à rechercher activement les financements en fonctionnement nécessaires à l'animation du projet de vie sociale.

Le bailleur social prendra à sa charge les charges d'entretien liées à l'espace collectif.