



MIXITE SOCIALE ET PLAN LOCAL D'URBANISME :
ETUDE SUR LES DIPOSITIFS RÉGLEMENTAIRES ET TECHNIQUES

DONNÉES ET MODALITÉS D'INTERVENTION DES SERVITUDES ET DES SECTEURS DE MIXITÉS
SOCIALES DANS 5 AUTRES AGGLOMÉRATIONS

Brest Métropole Océane

Communauté Urbaine de Bordeaux

Ville de Lyon

Lille Métropole Communauté Urbaine

Nantes Métropole

Décembre 2014

ANNEXE

RENNES MÉTROPOLE - MIXITE SOCIALE ET PLAN LOCAL D'URBANISME : ETUDE SUR LES DIPOSITIFS RÉGLEMENTAIRES ET TECHNIQUES
Données et modalités d'intervention des servitudes et des secteurs de mixités sociales dans 5 autres agglomérations

RENNES MÉTROPOLE - MIXITE SOCIALE ET PLAN LOCAL D'URBANISME : ETUDE SUR LES DIPOSITIFS RÉGLEMENTAIRES ET TECHNIQUES
Données et modalités d'intervention des servitudes et des secteurs de mixités sociales dans 5 autres agglomérations

Les agglomérations étudiées :

- Brest Métropole Océane - entretiens avec Emmanuelle BUORD Adjointe au Directeur, Suivi de la politique locale de l'habitat, Direction de l'habitat
- Communauté Urbaine de Bordeaux – entretiens avec Jean Louis Fournier, chef de Projet Service Stratégie Foncière Coordination – Partenariats, Direction du Foncier, Pôle Dynamiques Urbaines
- Ville de Lyon – Monsieur Meissonnier, service habitat
- Lille Métropole Communauté Urbaine – Monsieur Bernard Brunet et Madame Virginie Deschamps, service aménagement et habitat
- Nantes Métropole – entretiens avec Virginie Chahine – direction habitat, et Pascal Violain, service planification – direction aménagement

LLS : Logement Locatif Social

LS : logement social

LAb : Logement Abordable

LA : Logement Aidé

SP : Surface de Plancher

RU : Renouvellement Urbain

LES SERVITUDES DE MIXITÉ SOCIALE

Brest Métropole Océane

Principes d'intervention	Analyse des effets
<p>Peu de mise en œuvre dans le PLUi. Les servitudes apparaissent sur le plan de zonage mais ne sont pas utilisées de façon intensive.</p> <p>Le taux de locatifs sociaux sur Brest étant suffisant, il n'apparaissait pas judicieux d'y développer le locatif social en priorité.</p> <p>Inscription d'objectifs globaux dans le PLUi (valant PLH donc doté d'OAP spécifiques déclinant le PLH).</p>	<p>BMO pas convaincu de la pertinence de l'outil.</p>

Communauté Urbaine de Bordeaux

Principes d'intervention

À partir 2006 :

Des SMS dans toutes les communes sauf celles disposant d'un taux élevé de locatifs sociaux (rive droite : Cenon, Lormont, ...)

Repérage et opérationnalité effectués lors de l'élaboration du PLU d'agglomération.

Inscription dans PLU :

Tableau détaillé avec part de la SP réservée au logement et ensuite part réservée au LS. La répartition est variable selon les servitudes, leur environnement, la forme des parcelles, etc.

Taille : une spécificité de l'agglomération bordelaise, des SMS sont de grande superficie : à partir de 3000 m² ; vont jusqu'à 2 ha. Une 100^{ne} de SMS pour 100 ha.

Contenu :

Taux variables de 30 à 100 % LS selon le taux de LS des quartiers ou villes concernés. Pas d'indication de répartition entre PLUS et PLAI. La programmation se fait par négociation avec le bailleur. Le suivi dans le cadre de l'agrément des projets permet à la CUB de s'assurer de la réalité des projets.

2010/2011

Nouveaux SMS : les quartiers et communes avec beaucoup de LLS (rive droite) ont des SMS pour de l'accession sociale, plutôt de type PSLA.

- 50% accession sociale – si accession sociale, pas de LLS exigé
- 50% libre

Projet révision PLUi : Développer les SMS (300).

Analyse des effets

Une appropriation difficile par les élus communaux avec une vision SMS=Locatifs sociaux même si taux sont diversifiés.

Idem pour les bailleurs, plutôt intéressés par les 100 % et les ZAC ; de fait au départ, seules les 100 % publiques partaient.

Les SMS sur du foncier 100 % privées sont bloquées = modification de la répartition.

Pour CUB, au départ, les opérations étaient équilibrées dans 90-95 % des cas avec peu de fonds propres (foncier encore pas trop cher).

2008 : la création des secteurs de diversité sociale et signature d'une charte de bonne conduite entre CUB/partenaires privés et bailleurs entraînent un retour des bailleurs vers les SMS avec développement partenariat public/privé.

Bilan :

Les SMS à 100% fonctionnent surtout sur le foncier communautaire.

Environ 40 ha valorisés avec 40 % LLS et 60 % libres.

Les SMS assurent 30 % de la production des LLS (70 % en diffus).

Principes pour l'agglomération : L'opérationnalité, la production de logements, la sortie des projets.

Donc modification de périmètre ou de répartition des produits pour débloquer certains projets via modification de PLU.

Ville de Lyon

Principes d'intervention

Il y a un principe général de mixité fixé par le PLH qui s'applique dans les SMS.

Le PLU compte des servitudes comprenant 100 % de logements sociaux (en particulier dans certains secteurs avec peu de foncier). Également quelques SMS avec mixité, entre 20 et 50 %.

Il ne précise pas de répartition fixe entre PLAi/PLUS et PLS.

Les SMS à 100 % ont été principalement ciblées sur les immeubles dégradés et/ou marchands de sommeil. A la marge quelques SMS sur des parcelles en vue de remembrement avec une parcelle mitoyenne déjà publique.

Pour provoquer la mutation, après une première DUP « test » sur une parcelle de garage, 2 DUP multi-sites ont été lancées sur 7 immeubles dont plusieurs en copropriété. Ces DUP sont motivées par le besoin en logement social et s'appuient sur la SMS inscrite à cet effet du PLU.

Modalités de mise en œuvre des ordonnances Duflot pour faciliter la construction de logements : dérogations aux règles de hauteur et de stationnement, notamment dans les périmètres de 500mètres autour des transports en commun en site propre. Elles peuvent s'appliquer au logement social et au logement familial (les résidences non sociales sont exclues du champ d'application).

Analyse des effets

Pas de bilan exhaustif, mais plusieurs ont muté ou ont été préemptées.

Au final, 3 DUP portant sur 8 SMS logement social ont été ou sont en cours. Une part très faible de la production mais qui permet le traitement d'habitat indigne et la production dans des secteurs non constructibles en neuf. La mise en œuvre est cependant lourde et longue.

Certains SMS sont problématiques et seront probablement levées (ex : lorsqu'il visent un marchand de sommeil mais que le meublé ne concerne qu'une partie d'une copropriété).

Parcelles – 2500m² construites ont une très faible diversité de produits et sont essentiellement des PLS « promoteur » gérés comme les logements privés.

Ce sont des volumes faibles : de l'ordre de 2,5% des financements sur les 3 dernières années pour environ 20 à 30 logt /an.

L'évolution de la Ville est de ne pas créer de nouvelles servitudes, voire de faire disparaître certaines, la mise en place des secteurs semblant plus satisfaisante.

Lille Métropole Communauté Urbaine

Principes d'intervention

Les principes généraux de mixité fixés par le PLH sont les suivants :

- 1/3 en PLUS/PLAi avec un maximum de PLAI
- 1/3 en produits régulés à large définition : PLS investisseur – bailleurs pas intéressés), PSLA, ex-Scellier, Duflot, ...
- 1/3 libres

Les objectifs ont été déclinés par bassin de vie, puis par commune avec délibération sur leurs objectifs. Les communes ont la liberté de leurs moyens de mise en œuvre ; pas d'obligation de créer des SMS.

Actuellement 12 communes ont identifié des SMS :

- environ 85 SMS réservées seulement au logement
- environ 30 SMS de type 123-2-b où il y a possibilité de mixer la SP

Dans le détail, on retrouve des diversifications selon les sites.

Par ex : Parcelle de 4661 m².

500 m² de SHON minimum affectée au logement; au moins 40% de la SHON affectée au logement en locatifs sociaux, au moins 30% à de l'accession sociale ou à coût maîtrisé en fonction de l'évolution des prix du marché de l'immobilier, au moins 25% à des logements libres.

parcelle de 8260 m² : 7 000 m² de SHON minimum affectée au logement; au moins 64,85% de la SHON logement en locatifs sociaux et accession sociale en fonction de l'évolution des prix du marché de l'immobilier et 35,15% libre

Principes :

- Règles édictées au cas par cas ; le programme s'établit au regard de la capacité du site et d'une faisabilité économique. La programmation est

Analyse des effets

Près des ¾ des SMS inscrits depuis 2004 sont réalisées ou en cours de réalisation.

La métropole n'en fait pas un bilan précis mais constate que les objectifs du PLH sont globalement atteints, incluant SMS, secteurs et zone d'extension.

ensuite justifié par une étude de capacité - faisabilité économique pour s'assurer de l'opérationnalité du site-projet".

- Possibilité d'utiliser les éventuels droits à construire résiduels pour une autre destination que du logement (la répartition doit être prévue dans la programmation).

Définition du logement en accession abordable :

2400 €/m2 soit 25 % en dessous du marché

plafond de ressource : PLS accession

Nantes Métropole

Principes d'intervention

Création récente : 2007/2008

165 sites répartis sur 21 communes font l'objet d'une SMS dont :

- 153 créés dès la révision générale
- 12 créés à l'occasion d'évolutions des PLU
- 26 SMS supprimées parce que non réalisées, et 8 après leur réalisation

Choix des sites :

- Taille minimale d'opération : 20^{ne} de logements
- Nombre limité de propriétés
- Activités économiques : priorité au maintien de l'activité sur la vocation habitat...

Par principe, les parcelles en propriétés institutionnelles ou publiques et les terrains nus ont souvent une vocation souvent à 100% LS.

Pour chaque site, une faisabilité a été réalisée par Nantes Métropole au cours de l'élaboration du PLU afin de déterminer un programme composé d'une SHON minimale et d'un pourcentage de logements sociaux à réaliser. Cette faisabilité est ensuite adaptée selon les opérations et discussions avec les opérateurs.

Analyse des effets

Réalisations :

- 65 réalisées ou en cours
- 39 % pour 3041 logements dont 1312 LLS et 210 logement abordable (PLS)
- 12 SMS à 100 % LS réalisées pour 334 LLS

Les SMS ont participé à la production de 15% des LS et 7% des logements abordables de 2010 à 2013.

Les aspects positifs pour NM selon l'évaluation réalisée dans le cadre de l'élaboration du futur PLU Métropolitain (PLUM) :

Effets très utiles pour apporter diversité et mixité sociale dans des quartiers dépourvus ; d'où l'intérêt d'un seuil à 100 %.

Permet de densifier et favoriser le renouvellement urbain.

Un outil de négociation dans la mesure où le PLU est utilisé comme un véritable outil de développement urbain (ex: SMS plafond).

Inconvénients :

Il cible un terrain, un propriétaire en particulier : élus mal à l'aise.

Peut susciter un nombre important de mises en demeure d'acquiescer = collectivités en difficulté pour honorer les SMS ciblées.

Difficultés d'application à cause des places de stationnement sur les terrains trop petits.

Des bailleurs peu convaincus de la copropriété et qui doutent de la faisabilité de travaux d'entretien ou de rénovation ultérieurement.

Volonté d'application opérationnelle par NM. Si blocage d'un

RENNES MÉTROPOLE - MIXITE SOCIALE ET PLAN LOCAL D'URBANISME : ETUDE SUR LES DIPOSITIFS RÉGLEMENTAIRES ET TECHNIQUES
Données et modalités d'intervention des servitudes et des secteurs de mixités sociales dans 5 autres agglomérations

projet, NM adapte les exigences par modification du PLU pour faire évoluer le taux du secteur concerné. Globalement le volume des exigences demeurent mais changent de sites.

LES SECTEURS DE MIXITÉ SOCIALE

Brest Métropole Océane

Principes d'intervention	Analyse des effets
<p>Avec le PLUi, mise en œuvre d'un dispositif simple et potentiellement souple sur Brest, plus strict sur les 6 communes SRU carencées.</p> <p>Seuil : à partir de 2000 m² SP</p> <ul style="list-style-type: none">• Brest : Zones Uc et Uh 25 % logements abordables sans précision de répartition.• Communes carencées : Zone U et AU : 30 % de locatif social en PLUS et PLAi. Forte attente en PLAi car ce produit correspond à 80 % de la demande. <p>PLS réservés aux investisseurs et SNI pour T3 et +, en offre familiale – pas de PLS public.</p> <p>Contreparties au financement de BMO :</p> <p>BMO demande plafonnement du loyer à la hauteur de l'APL du locataire depuis 2008.</p> <p>Logement abordable : correspond à un prix de vente.</p> <p>Passeport pour l'accession : sous condition de ressource inférieur au PTZ, calé sur PSLA.</p> <p>À partir 2007 :</p> <p>Plus de souplesse dans zone UC et Uh. Analyse au cas par cas selon offre de transport à proximité, la part des LS dans le quartier, l'offre de services, etc.</p>	<p>BMO satisfait du dispositif.</p> <p>Une évolution progressive depuis 1990. Au départ une demande portée que sur le LLS. Depuis 2007, introduction du logement abordable.</p> <p>Idée : être plus souple pour contribuer à l'intensité urbaine plus qu'à un taux minimum de logements par secteur.</p> <p>Volonté d'amener les projets à 40 % en renouvellement urbain, voire 50 % en zone U centrale et descendre à 50 % en AU.</p> <p>Volonté de garder les familles et de proposer aussi de l'habitat individuel dense en renouvellement urbain.</p> <p>Les opérations sont souvent au delà de 2000 m².</p> <p>Pas de problème avec les bailleurs qui vont le plus souvent sur de projets de 12 à 15 LLS, organisés par cage d'escalier ou petits collectifs différenciés</p>

Communauté Urbaine de Bordeaux

Principes d'intervention	Analyse des effets
<p>Création en 2008.</p> <p>S'applique sur l'ensemble d'une zone ou d'un secteur indicé. Choix des zones U et AU, en enlevant la rive droite déjà fortement dotée en locatifs sociaux.</p> <p>Un effet d'affichage pour les opérateurs.</p> <p>À partir 2500 m² shon habitat ou 28 logements (retenu après étude juridique du seuil). La SP doit compter 25% de locatif social sans indication de répartition.</p> <p>Projet PLUi :</p> <p>Abaissement du seuil à 2000 m² de surface de plancher.</p> <p>Obligation contextualisée selon le parc de la commune concernée :</p> <p>25 % minimum à 50 % de LLS si commune très déficitaire.</p> <p>30 % accession sociale (plafond prix de vente et niveau de ressource type PSLA), sur commune à fort taux de LLS.</p> <p>Contrôle :</p> <p>ne sait pas comment exercer un contrôle a posteriori sur l'accession sociale hors PSLA</p>	<p>Peu d'effets d'évitement du seuil :</p> <p>Étude des permis de construire sur 6800 logements :</p> <ul style="list-style-type: none">• 5300 avec opérateurs dans secteurs de diversité sociale en 130 opérations pour 80% de la production, soit environ 95 ha• 1500 sous le seuil• Adhésion des communes à une approche foncière et immobilière. <p>Objectifs de la CUB avec cet outil : l'opérationnalité, la sortie effective des opérations, le déblocage du foncier.</p>

Ville de Lyon

Principes d'intervention	Analyse des effets
<p>Instauration dans le PLU des secteurs de mixité sociale depuis février 2010.</p> <p>Les seuils :</p> <p>1500 à 2500 m² de SHAB = 20 % de PLA-I / PLUS / PLS ;</p> <p>2500 m² de SHAB = 25 % PLUS – PLA-I.</p> <p>Les secteurs s'appliquent dans un zonage prioritaire hors zone comptant + 50% de logement social à l'IRIS.</p> <p>Ils s'appliquent aussi aux projets de résidences avec une mise en œuvre possible (notamment via des structures de gestion autres que CROUS).</p> <p>Évolution :</p> <p>Le plan 3A du Grand Lyon permet aux promoteurs privés de se tourner plus souvent vers l'accession sociale avec obligation de modération du prix de l'ordre de 20% par rapport aux prix du marché, sans pouvoir dépasser un plafond fixé à Lyon entre 2800 €/m² et 3600 €/m² suivant les quartiers.</p> <p>Ce dispositif n'est pas inscrit dans les secteurs mais est réglé de façon contractuelle ou sur du foncier public.</p>	<p>La part des secteurs de mixité représente 24 % de la production de logement social. Le reste étant fournis par les secteurs opérationnels et l'action foncière des bailleurs avec soutien du Grand Lyon (beaucoup d'acquisition amélioration).</p> <p>Entre 2010 et 2013, 1727 logements sociaux ont été produits dans le cadre des secteurs, soit 22,6% de l'ensemble des logements issus de permis éligibles.</p> <p>Leur instauration dans le PLU a eu pour effet de doubler le nombre d'avis réalisés par le service habitat.</p> <p>Depuis mai 2013, 194 logements abordables ont été offerts à la commercialisation dans le cadre du plan 3A du Grand Lyon.</p> <p>65% de ces logements se situent dans le 9ème arrondissement (dans le cadre du renouvellement urbain du quartier d'habitat social de la Duchère).</p> <p>Financement compliqué des résidences (ces produits s'équilibrent souvent en PLS et non en PLUS ou PLA-I).</p> <p>L'évolution de la règle, y compris une éventuelle modulation, est renvoyée à l'adoption du PLUH en 2017. Une réflexion est engagée sur la possibilité d'une dérogation pour pouvoir faire la part sociale des résidences en PLS en particulier pour les opérations conventionnées à 100% (opérations CROUS).</p>

Lille Métropole Communauté Urbaine

Principes d'intervention	Analyse des effets
<p>Mise en place à partir 2009/2010, dès sa création.</p> <p>4 secteurs de diversité qui ne couvrent pas Lille car sont exclus les grands quartiers d'habitat social. 6 communes sont aujourd'hui concernées (sur 85 communes).</p> <p>- 2 secteurs simples dans les quartiers comptant déjà 20% minimum de logements locatifs sociaux :</p> <p>Toute opération comportant 1200m² de SHON minimum ou 17 logements minimum a une obligation ferme de production de 30% de logements locatifs sociaux, dont 25% de logements très sociaux (pour avoir au moins 1 PLAI par opération) ou 30% d'accession sociale à la propriété (type PSLA).</p> <p>- 2 secteurs renforcés dans les quartiers en dessous du seuil de 20% de logements locatifs sociaux :</p> <p>Opération de 17 logements et +, et/ou supérieur à 1200 m² de SP : 30 % de PLUS/PLAI dont ¼ de PLAI</p> <p>Les secteurs sont définis à partir de la stratégie communale : part de logements sociaux existant sur le secteur et niveaux de revenus des ménages. Sont exclus de ce dispositif en tout ou partie, les quartiers Faubourg de Béthune et de Lille Sud, qui comptent respectivement 76 et 65% de logements locatifs sociaux.</p> <p>Mise en place de 3 secteurs de taille de logement</p> <p>Secteurs 1 et 2 : 3 à 14 logements : 33 % > 3 pièces 15 logements et + : 50 % > 3 pièces, dont 15 % > à 4 p.</p> <p>Secteur 3 : 4 à 24 logements : 25 % > 3 pièces 25 logements et + : 40 % > 3 pièces, dont 15 % > à 4 p.</p>	<p>Bilan</p> <p>L'ensemble du dispositif PLH et servitudes ont permis de produire les 2800 logements souhaités en PLUS/PLAI et un peu de PLS.</p> <p>Les difficultés sont liées aux communes à forte division parcellaire, avec de petites opérations. Les objectifs sont alors difficiles à atteindre faute de maîtrise de la production en diffus. Le taux ne s'améliore pas.</p> <p>Les promoteurs sont apparus plutôt satisfaits d'un affichage des objectifs du PLH. La mise en place des secteurs a « crispé » la fédération des promoteurs mais au final, les relations se sont par la suite améliorées.</p> <p>Pour les services, il semble qu'il y ait peu de dérapage par rapport aux règles édictées (hors taille de logement), mais les résultats en accession abordable sont difficilement appréciés.</p> <p>À l'avenir, en lien avec la loi Duflot qui a porté l'exigence de locatifs sociaux à 25 % sur l'agglomération, toutes les communes concernées (32 sont soumises à l'article 55) auront des secteurs de mixité sociale.</p> <p>Plus de difficultés sur secteur de taille de logement car promoteurs ont peur de difficulté de commercialiser les 4 pièces.</p>

Nantes Métropole

Principes d'intervention

Création récente : 2007 - Modifications/ajustements en 2013, sur 15 communes de l'agglomération.

Critères de mise en place du secteur :

- le taux de logement social et la répartition des opérations.
- le potentiel de constructibilité sur la commune, sur la base du rythme de construction 5 dernières années (PC de plus de 10 logements).
- les contraintes déjà en vigueur sur des territoires spécifiques (ZAC, OA, SMS) qui comportent une répartition calée en fonction des objectifs du PLH.
- les enjeux de développement urbain et mixité sociale.

Calage des seuils à partir des marchés de chaque commune de l'agglomération. Selon les besoins, un seuil de LLS maximal (Saint-Herblain déjà fortement dotée en LLS) ou au contraire abaissement du seuil pour développer les LLS (Nantes à partir de 2013).

Multiplication des seuils pour éviter les effets de seuils et répondre aux spécificités locales :

Ils sont inscrits dans l'article 2 de la zone concernée du PLU.

Principe général de progressivité des exigences en LLS :

Des niveaux d'exigence qui se limitent au maximum à 35 % de la surface de plancher, en général à partir de 2000/2500 m².

Exception 40 % de SP en LLS dont ¼ possibles en logement abordable à la Chapelle sur Erdre à partir de 2000 m², Bouguenais et Rezé à partir de 1500 m².

Cas particulier : seuil à 300 m² dans commune en lotissement pour éviter effet de seuil : pas effectif car les opérations promoteurs démarrent en général à 800/1000 m² et les privés contournent le seuil de 300 m² en allotissant.

Analyse des effets

Effets complémentaires au SMS.

Un filtre minimal, insuffisant pour le rattrapage SRU, d'autant que les niveaux d'exigences sont bas, toujours inférieurs à ceux des SMS.

Apporte vraiment de la mixité où il n'y en n'avait pas.

Les bailleurs sont d'accord pour intervenir sur des seuils bas, à partir de 2 logements en diffus/individuel. En revanche ils préfèrent immeuble ou partie d'immeuble dédié LS.

Des opérations le long des boulevards où les épannelages sont les plus élevés = un effet de renforcement de l'offre.

Impact sur le marché selon une analyse des PC sur 3 ans :

À Nantes, les opérations hors secteurs sont plus petites et plus chères

Dans les opérations en secteur, pas d'effets majeurs sur le prix du libre ou un effet de hausse des prix. Hors Nantes, pas d'effets nets.

Réalisations depuis 2010 / 2013 :

115 opérations réalisées pour 4792 logements dont 886 LLS et 311 logements abordables, soit 25% de la production globale ; 12% des LS et 15% des logements abordables produits.

2780 logements ont été autorisés dans le périmètre de secteur mais en dessous du seuil, soit 37 %.

6803 logements ont été autorisés en diffus hors des secteurs et ont produits 432 LS et 138 logements abordables, soit 8,4%.

LES AIDES ET MODALITÉS DE CONTRÔLE DES COLLECTIVITÉS

	Système d'aides	Modalités de contrôle
Brest Métropole Océane	<p>PLUS : subvention à hauteur de 27,5% de la charge foncière constatée au delà de la charge foncière de référence - plafond 4250 €/m²</p> <p>PLAi : 10 % d'office du montant de l'opération.</p> <p>Accession abordable :</p> <p>Individuel : pour vente à 100 % plafond PSLA, aide BMO : prime 3000 € ménages de 3 pers. et T3, 4000 € ménages + 3 pers. et T4</p> <p>Aide transposable en emprunt à taux 0, respectivement 12 000 et 16 000 €.</p> <p>Si le promoteur réduit son prix de vente de 2100 à 2000 €/m², BMO double son aide, en prime ou en emprunt.</p> <p>En renouvellement urbain et en collectif, contribution de BMO x 2.</p> <p>Projet :</p> <p>Mise en œuvre d'une plate-forme spécialisée financée par BMO (type ty-énergie) qui assure la pré-commercialisation de ces logements abordables : sécurisation des ménages par l'ADIL qui réalise et envoie le dossier au promoteur. Celui-ci reverse l'économie de commercialisation en réduisant le prix de vente, soit de 6 à 8000 € par logement.</p>	<p>Charte d'engagement</p> <p>Négociation préalable promoteurs/ BMO en amont du dépôt de PC.</p> <p>Dépôt PC : remontée systématique au service habitat qui vérifie tous les projets + 2000m².</p> <p>Délégation aides à la pierre – Programmation vérifiera la réalité de la répartition (pas au logement près mais selon un principe de péréquation).</p> <p>Vérification loyer en appui de la convention APL fournie lors des agréments PLUS/PLAi.</p> <p>Contractualisation BMO/opérateurs dès qu'il y a du logement abordable.</p> <p>Le contrat précise :</p> <ul style="list-style-type: none">• % de LS conventionné• % Logement coût abordable propriétaire-occupant• % PLS

RENNES MÉTROPOLE - MIXITE SOCIALE ET PLAN LOCAL D'URBANISME : ETUDE SUR LES DIPOSITIFS RÉGLEMENTAIRES ET TECHNIQUES
Données et modalités d'intervention des servitudes et des secteurs de mixités sociales dans 5 autres agglomérations

<p>Communauté Urbaine de Bordeaux</p>	<p>Aide plafonnée : 12 000 €/PLUS pour coût de sortie : 1490€/m² Forfait : 5 000 €/PLAi. PLS : pas d'aide. Fonctionnement SMS adossé au régime d'aide à l'équilibre d'opération du PLH (hors ZAC). Ville Bordeaux apporte contribution pour l'équilibre d'opération en logement abordable.</p>	<p>Charte d'engagement CUB/opérateurs. Délégation aides à la pierre qui permet la vérification des projets selon les agréments attribués.</p>
<p>Ville de Lyon</p>	<p>Accession sociale : Prime de 3 000 à 4 000 € aux acquéreurs primo accédants et bénéficiaires du prêt à taux zéro (PTZ+) de l'Etat, à titre expérimental jusqu'au 31 décembre 2014. Ville de Lyon accorde une aide complémentaire de 2000 € aux ménages d'au moins 3 personnes, actuellement locataires d'un bailleur social.</p>	<p>Tous les permis déposés en secteurs de mixité sociale et ZAC font l'objet d'un avis du service habitat. La mise en place des secteurs a multiplié par deux les avis du service. Objectif : veiller au respect des SMS et formuler un avis sur qualité des logements produits, (typologie, conception etc.). Délégation aides à la pierre permet le contrôle via les agréments attribués.</p>
<p>Lille Métropole Communauté Urbaine</p>		<p>Un contrôle a priori des opérations. Un contrôle via les agréments pour les PLUS/PLAI/PLS. Une vérification annuelle des réalisations dans les communes par rapport aux objectifs du PLH (pas de sanction mais la possibilité d'une diminution ou suppression des aides de l'agglomération –menace théorique). Pas d'outil de contrôle sur la taille des logements et l'accession abordable.</p>

RENNES MÉTROPOLE - MIXITE SOCIALE ET PLAN LOCAL D'URBANISME : ETUDE SUR LES DIPOSITIFS RÉGLEMENTAIRES ET TECHNIQUES
Données et modalités d'intervention des servitudes et des secteurs de mixités sociales dans 5 autres agglomérations

Nantes Métropole

PLUS et PLAI :

Forfait maîtrise d'ouvrage selon la charge foncière établie au m² SP HT

Forfait VEFA (hors T1) : un barème intégrant un prix plafond par zone :

- 2085 €HT/m² à Nantes
- 2038 €HT/m² sur 1ère couronne
- 1990 €HT/m² 2ème couronne

+ part variable selon taille logement, part de PLAI dans l'opération

Logement Abordable :

- 2500 €/m² SP à Nantes T3 collectif
- 2400 €/m² sur reste agglo T3 en collectif
- 2600 €/m² SP à Nantes T3 en individuel dense
- 2500 €/m² sur reste agglo T3 en individuel dense

Dans les secteurs :

Pas de compensation financière des opérateurs mais des critères de financement en applications du PLH part fixe, forfait et part variable selon taille logement, part de PLAI, ...

Charte d'engagement.

Pré étude de faisabilité systématique avec services instructeurs et aménagement de NM en amont du dépôt de permis de construire.

Aides financières et délégation aides à la pierre permet la vérification de la programmation.