La Gazette de votre territoire

N°5
2025

Auvergne Rhône-Alpes ● Île de France ● Grand Est ● Occitanie ● Région Sud PACA

DOSSIER : LE LOGEMENT POUR TOUS

Résidence L'Orée du Parc, Lyon 9- La Duchère

L'accession sociale, un outil au service du rajeunissement de la population des communes
Page 2

Le logement social, un casse-tête pour les communes
Page 2

Le groupe Batigère, un acteur national de l'hébergement d'urgence
Page 3

Le BRS, mode d'emploi
Page 3

Résidence Services Séniors : d'autres modèles existent
Page 3

Le retour attendu du PTZ en zone C, la fin d'une inégalité territoriale
Page 4

Edito

Le logement pour tous est un principe fondamental qui prône l'accès à un logement décent et abordable pour toutes les personnes, quels que soient leur statut social, économique ou leur origine.
Ce concept est souvent évoqué par les politiques publiques et les débats sur la justice sociale et l'égalité des droits.

L'objectif est de garantir que tout individu puisse trouver un endroit où vivre en lui laissant la possibilité d'acheter ou de louer.

Ce dossier dresse un panorama assez exhaustif des dispositifs qui existent et qui sont promus par SLCI.

Le Domaine de la Tour, Marcy (69)

Il est important de souligner que les communes jouent un rôle clé dans la mise en place de stratégies de logement abordable, en facilitant la construction de nouveaux logements sociaux, en soutenant l'accession sociale ou en proposant aux séniors des solutions adaptées à leur niveau d'autonomie et leur capacité financière.

Notre groupe s'inscrit dans une logique partenariale avec les communes en les accompagnant dans leurs arbitrages et dans la mise en place de solutions adaptées à leurs besoins.

L'accession sociale, un outil au service du rajeunissement de la population des communes

Le Prêt Social Location-Accession (PSLA) est un dispositif visant à faciliter l'accession à la propriété pour les ménages aux revenus modestes.
Il combine une phase de location avec une option d'achat, permettant ainsi de devenir propriétaire à des conditions avantageuses.

Le fonctionnement du PSLA

1 **Phase de location** : le ménage occupe le logement en tant que locataire pendant une période déterminée, généralement entre 8 mois et 2 ans. Pendant cette période, une redevance mensuelle est versée, composée d'une part de loyer et d'une part d'épargne. Cette phase permet au ménage de tester sa capacité à assumer les futures mensualités de remboursement.

2 **Option d'achat :** à l'issue de la période de location, le ménage a la possibilité de lever l'option d'achat et de devenir propriétaire du logement. Le prix de vente est encadré par des plafonds règlementés, garantissant ainsi un prix maitrisé.

Les avantages du PSLA

- **prix maitrisé :** le prix de vente est plafonné, ce qui permet d'acquérir un bien à un coût inférieur à celui du marché.
- **aides financières :** le PSLA peut être cumulé avec d'autres aides, telles que le Prêt à Taux Zéro (PTZ), sous certaines conditions.
- **sécurisation du parcours :** la phase de location permet de tester la capacité financière du ménage avant de s'engager pleinement dans l'achat.

Le PSLA est destiné aux ménages dont les ressources ne dépassent pas un certain plafond, variable selon la zone géographique et la composition du foyer. Il est généralement plébiscité par les primo-accédants et les jeunes ménages qui voient dans ce dispositif une première étape de leur parcours résidentiel. Il contribue ainsi au rajeunissement des communes et participe à la revitalisation des écoles.

Les Hauts de Montézain, Marcy (69)

SLCI est acteur majeur de ce segment de marché depuis de nombreuses années. Parmi nos programmes en cours de commercialisation, citons ceux sur les communes de Morancé, Saint Georges de Reneins, Grézieu la Varenne, Marcy ou Pommiers.

Le logement locatif social, un casse-tête pour les communes

En France, le logement social est strucuré en plusieurs catégories, chacune visant à répondre aux besoins spécifiques de différents profils de ménage. Parmi ces catégories, on distingue le Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI), le Prêt Locatif à Usage Social (PLUS) et le Prêt Locatif Social (PLS). Voici un aperçu détaillé de ces dispositifs.

Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI)

Public cible : destiné aux ménages en situation de grande précarité, notamment les personnes sans domicile fixe, les jeunes de moins de 30 ans en difficulté, les personnes sortant d'établissements pénitentiaires ou hospitaliers, ainsi que les travailleurs migrants.

Loyers : les loyers sont les plus bas du marché, variant généralement entre 4,56€ et 5,97€ par m², afin de garantir l'accessibilité au plus grand nombre.

Prêt Locatif à Usage Social (PLUS)

Public cible : conçu pour les ménages aux revenus modestes, ce dispositif vise à favoriser la mixité sociale en permettant à des foyers modestes d'accéder à un logement de qualité.

Loyers : les loyers sont modérés, permettant aux locataires de bénéficier de conditions financières avantageuses.

Prêt Locatif Social (PLS)

Public cible : destiné aux ménages aux revenus intermédiaires, qui ne peuvent prétendre aux logements sociaux classiques mais ont des difficultés à accéder au marché locatif privé.

Loyers : les loyers sont encadrés et inférieurs à ceux du marché privé, offrant ainsi une alternative accessible aux locataires concernés.

Logement Locatif Intermédiaire (LLI)

Public cible : créé en 2014, le LLI s'adresse principalement aux ménages à revenus moyens qui ne peuvent prétendre au logement social traditionnel, mais qui trouvent les loyers du marché privé trop élevés.

Loyers : les loyers sont généralement inférieurs de 10 à 15% à ceux du marché privé.

Solaris, Bron (69)

Faire de la mixité sociale, c'est d'abord pour les communes combiner ces différents modes de financement sans dogmatisme ni ostracisme en ciblant des populations différentes qui viendront composer la sociologie de vos territoires.

Ces dispositifs ne s'opposent pas, ils se complètent.
Leur pertinence dépend avant tout du contexte local: tension du marché, stratégie sociale, ambitions démographiques ou réalités territoriales.
Le BRS, par exemple, trouve tout son sens dans les zones très tendues, mais son intérêt devient plus relatif ailleurs.

En définitive, notre mission est d'éclairer les élus dans leurs choix, grâce à notre connaissance fine des outils et de leurs conditions d'application.

Le Groupe Batigère, un acteur national de l'hébergement d'urgence

L'hébergement social d'urgence en France vise à fournir un toit aux personnes en situation de précarité, en attendant une solution de logement durable. Il englobe divers dispositifs adatpés aux besoins spécifiques des individus.

Le Groupe Batigère, à travers sa structure AMLI, peut vous accompagner dans la mise en place de solutions d'hébergement du type :

- **Centre d'hébergement d'urgence (CHU) :** ces structures offrent un hébergement temporaire aux personnes sans domicile fixe, généralement pour une durée de 24 heures à 3 mois. Elles sont accessibles sans conditions de ressources et fonctionnent 24h/24.

- **Foyers de jeunes travailleurs (FJT) :** destinés aux jeunes de 18 à 30 ans en insertion professionnelle ou en formation, ces foyers offrent un hébergement temporaire et un accompagnement vers l'autonomie.

- **Pensions de famille :** ces petites structures collectives offrent un hébergement et un accompagnement social aux personnes isolées en situation de précarité, favorisant la vie en communauté et l'insertion sociale.

- **Résidences d'accueil :** ces établissements proposent un hébergement et un accompagnement social aux personnes isolées en situation de précarité, notamment celles en situation de handicap ou âgées, favorisant leur autonomie.

Pour accéder à ces dispositifs, nous vous invitons à nous contacter. Un interlocuteur de l'AMLI pourra vous conseiller et vous apporter une réponse adaptée.

>> amli.asso.fr

Résidence intergénérationnelle - Île de France

Résidence jeunes actifs - Lyon

Résidence intergénérationnelle - Les Jardins de Clémence - Lyon 4

Le BRS, mode d'emploi

Le Bail Réel Solidaire (BRS) est destiné à faciliter l'accession à la propriété pour les ménages aux revenus modestes, notamment dans les zones urbaines où le marché immobilier est tendu. Il permet de dissocier le foncier du bâti, réduisant ainsi le coût d'acquisition d'un logement.

Fonctionnement du BRS

- Dissociation du foncier et du bâti : lors de l'achat, l'acquéreur devient propriétaire du logement (le bâti) tout en louant le terrain (le foncier) à un organisme foncier solidaire (OFS). Cette séparation permet de diminuer le prix d'achat, rendant le logement plus accessible.
- Organisme Foncier Solidaire (OFS) : ces structures à but non lucratif, agréées par l'Etat, sont responsables de la gestion du foncier. Elles veillent à ce que les terrains soient utilisés pour des projets d'habitat social ou intermédiaire, garantissant ainsi la pérennité du dispositif.

Avantages du BRS

- Prix d'acquisition réduit : en dissociant le foncier du bâti, le coût d'achat est significativement diminué, rendant l'accession à la propriété plus abordable.

Obligations et contreparties :

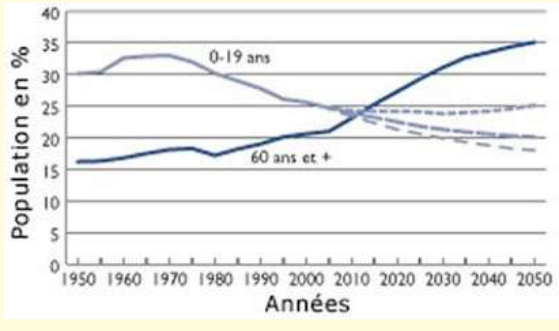
- Revente encadrée : en cas de revente, le prix de cession est plafonné et doit être approuvé par l'OFS, garantissant ainsi l'accessibilité continue du logement aux ménages modestes.
- Durée du bail : le contrat de location du foncier est généralement de 99 ans, renouvelable, assurant une stabilité à long terme pour le propriétaire du bâti.

Le Hameau des Vernays - L'Arbresle

Résidences Services Séniors : d'autres modèles existent

Le vieillissement de la population et l'hébergement des séniors constituent un enjeu majeur pour nos territoires et un défi lancé aux acteurs publics du logement. Vous, commune, avez un rôle à jouer en encourageant et promouvant les initiatives locales.
Aujourd'hui, les solutions proposées pour les séniors autonomes sont majoritairement des résidences services de tailles importantes offrant des services d'accueil et de restauration.

Souvent implantées dans des villes moyennes ou des grandes villes, leur modèle économique implique une certaine profondeur de marché excluant les territoires ruraux. En outre, leurs tarifs élevés privent une partie de la population qu'elles ciblent et qui n'a par conséquent d'autres choix que de se maintenir à domicile quitte à souffir d'isolement dans un logement inadapté.



Source : Portrait d'une France qui vieillit - Jean-Claude Chesnais

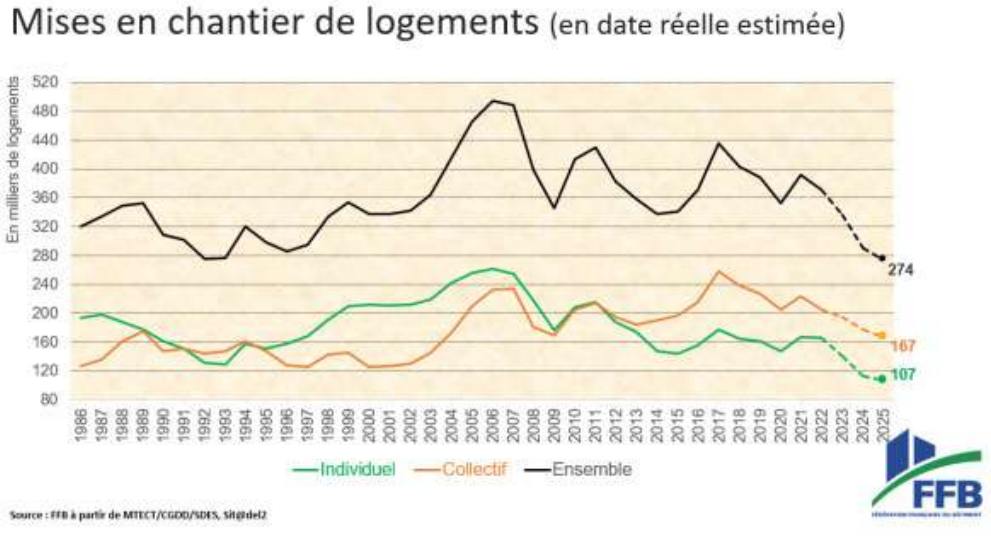
SLCI réfléchit aujourd'hui à une solution qui ne laisse personne de côté, à taille humaine et à prix abordable. Celle-ci offre les mêmes espaces collectifs destinés au vivre ensemble mais s'appuie a contrario des structures précitées, sur un système serviciel à la carte reposant sur une conciergerie accessible depuis un poste de télévision. L'animation sera assurée par le tissu associatif local.
Cette solution est en cours d'expérimentation dans plusieurs communes de votre territoire.

Le retour attendu du PTZ en zone C, la fin d'une inégalité territoriale

Le Prêt à Taux Zéro (PTZ) est un dispositif visant à faciliter l'accession à la propriété pour les primo-accédants. Depuis le 1er avril 2024, le PTZ est accessible pour l'acquisition ou la construction de logements neufs uniquement dans des bâtiments collectifs situés en zones tendues (zones A, A bis ou B1).

A partir d'avril 2025, le PTZ est étendu à l'ensemble du territoire français et réintégre les maisons individuelles neuves. Cette évolution vise à soutenir les primo-accédants et à stimuler l'économie du logement neuf dans les territoires ruraux et préi-urbains qui ont particulièrement souffert de sa suppression.

La société SEFI, spécialisée dans l'aménagement foncier et la revitalisation de centre-bourg, est à même de proposer aux communes des programmes de maisons de ville qui concilient les objectifs de sobriété foncière avec la qualité de vie pour des habitants de ces nouveaux quartiers.



Une maitrise et un savoir-faire reconnus

Le métier d'aménageur a subi de profondes transformations au cours de ces dernières années sous l'impulsion du léglisateur. SLCI, avec ses partenaires d'autres régions (Evel Aménagement et Pierre Passion) a su accompagner et anticiper ces changements en proposant des opérations vertueuses sur le plan environnemental et de la mixité fonctionnelle.

Nous intervenons sur la densification et l'extension de centres-bourgs, l'aménagement de parc d'activités et la requalification de friches aussi bien tertiaires, commerciales et industrielles. Notre savoir-faire a été récompensé à plusieurs reprises lors des Trophées de l'aménagement de l'Union Nationale des Aménageurs (UNAM) et par la commission nationale écoquartier.

Nous accompagnons les communes et les EPFL dans l'élaboration de leur programmation projet en mettant notre expertise marché et métier à leur service dans le cadre d'un dialogue compétitif. Société à mission, nous défendons des valeurs qui nous différencient des autres acteurs de ce secteur en privilégiant un travail collaboratif avec les élus reposant sur la confiance et la transparence.

Renouvellement urbain & reconversion de friches

Valorisation du patrimoine bâti des communes

Densification & extension de centres-bourgs

Parc d'activités

Vous souhaitez en savoir plus ?

Votre contact :
XAVIER FROMAGE
xavier.fromage@sefi-terrains.com
06 68 54 42 32

Publication éditée par SLCI et ses filiales. N°5 -Septembre 2025. Paru à 1 000 exemplaires. Directeur de publication : Xavier Fromage. Rédacteurs: Xavier Fromage, Emmanuel Augerd, Adeline Simon. Crédits photos SLCI, Flaticon, Freepik, Arcom, Frédéric Chillet, Pierre Passion et Evel Promotion - AMLI./ SLCI 1 rue Croix Barret, 69007 Lyon, SAS au capital de 19 000 000 € – RCS Lyon 391 577 608.