

GLOSSAIRE LOGEMENT ABORDABLE

Accusé de réception en préfecture
077-200072346-20230705-2023-101-DE
Date de réception préfecture : 05/07/2023

Article 55 de la loi SRU

Codifiée aux articles L. 302-5 et suivants du code de la construction et de l'habitation, l'obligation de mixité sociale créée par l'article 55 de la loi SRU s'applique aux communes de plus de 3500 habitants situés dans une agglomération ou un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants. Elle impose aux communes concernées de disposer d'au moins 25% de logements sociaux au sein des résidences principales.

A défaut de disposer d'au moins de 25 % de logements sociaux, les communes sont soumises à un prélèvement (découlant de l'inventaire annuel du nombre de logements sociaux), et à des obligations de rattrapage (engagements triennaux).

L'EPCI (communauté d'agglomération ou communauté de communes) auquel elles sont rattachées définit, dans le cadre de son programme local de l'habitat (PLH), un objectif de réalisation des logements locatifs sociaux à atteindre sur le territoire de chaque commune concernée afin d'obtenir à terme un nombre de logements locatifs sociaux représentant au moins 25% des résidences principales.

Si les engagements triennaux n'ont pas été tenus, le préfet peut prendre un arrêté de constat de carence, après avis du maire et du comité régional de l'habitat. L'arrêté peut fixer une majoration du prélèvement.

Conventionnement du parc locatif privé

Il s'agit de la location d'un logement pour lequel le bailleur a signé une convention avec l'Agence nationale de l'habitat (ANAH) afin de bénéficier d'un avantage fiscal et le cas échéant, d'une subvention de l'agence pour y réaliser des travaux. En contrepartie de ces avantages, le bailleur prend l'engagement de louer nu à titre de résidence principale à des personnes physiques autres que ses ascendants ou descendants, ceux de son conjoint, concubin, partenaire lié par un PACS, associés de la société signataire de la convention.

Il s'engage à pratiquer un loyer maîtrisé (inférieur à celui du marché) pendant toute la durée de la convention, à choisir des locataires dont les ressources sont inférieures à un certain plafond, et à louer un logement décent. La convention en loyer social ou très social ouvre droit pour le locataire à l'APL.

Deux catégories de ménages sont éligibles aux aides de l'Anah pour le financement de travaux.

Ces ménages sont qualifiés en fonction de leur niveau de ressources :

- ⇒ Ménages aux ressources "très modestes"
- ⇒ Ménages aux ressources "modestes"

Logements abordables

Les logements abordables sont :

- ▶ les logements appartenant à des organismes HLM (Habitation à loyer modéré) ou à d'autres bailleurs de logements sociaux (par exemple, logements détenus par les sociétés immobilières d'économie mixte - SEM) et qui sont soumis à la législation HLM pour la fixation de leur loyer ;
- ▶ les logements en dehors du champ des organismes de HLM mais pratiquant un loyer HLM.

Il existe plusieurs type de financement de logements sociaux ou d'accession sociale à la propriété dont :

- ▶ Les Prêts Locatifs Aidés d'Intégration (PLAI) sont destinés à financer des logements pour des ménages ayant des revenus très modestes ;
- ▶ Les Prêts Locatifs à Usage Social (PLUS) sont destinés à financer des logements pour des ménages ayant des revenus modestes ;
- ▶ Les Prêts Locatifs Sociaux (PLS) sont destinés à financer des logements pour des ménages ne pouvant pas accéder ni aux logements sociaux type PLUS et PLAI en raison de leur revenu, ni au marché locatif privé, en raison du coût élevé des loyers.

Composition du foyer	PLAI	PLUS	PLS
Une personne seule	13 268 €	24 116 €	31 351 €
Deux personnes ne comportant aucune pers. à charge à l'exclusion des jeunes ménages	21 626 €	36 042 €	46 855 €
Trois personnes ou une pers. seule avec une pers. à charge ou jeune ménage sans personne à charge	25 995 €	43 325 €	56 323 €
Quatre personnes ou une pers. seule avec deux pers. à charge	28 543 €	51 897 €	67 446 €
Cinq personnes ou une pers. seule avec trois pers. à charge	33 792 €	61 435 €	79 866 €
Six personnes ou une pers. seule avec quatre pers. à charge	38 024 €	69 134 €	89 874 €
Par personne supplémentaire	+ 4 235 €	+ 7 703 €	+ 10 014 €

Plafonds PLAI, PLUS, et PLS en 2021

Susceptibles d'évoluer en fonction de la réglementation

Accusé de réception en préfecture
077-200072346-20230705-2023-101-DE
Date de réception préfecture : 05/07/2023

Glossaire sur le logement abordable

Logements conventionnés à l'APL

La convention APL est un acte conclu entre l'Etat (le Préfet) et les propriétaires bailleurs de logements locatifs, qui fixe notamment les plafonds de ressources et de loyers applicables à la location de ces logements. Le conventionnement constitue la voie contractuelle de la politique de l'Etat en matière de logement social. Dans la Loire, plus de 6000 conventions sont en cours, représentant environ 65 000 logements.

Le conventionnement constitue la voie contractuelle de la politique de l'Etat en matière de logement social. La convention APL engage l'Etat, dans la mesure où elle conditionne :

- ▶ l'octroi d'une aide à l'investissement pour le bailleur (subventions, prêts aidés, aides fiscales : TVA à taux réduit, exonération de TFPB) ;
- ▶ l'ouverture du droit à l'APL pour les locataires qui y sont éligibles (conditions de ressources, composition du ménage).

Elle engage aussi le bailleur, puisqu'elle précise ses obligations respectives à l'égard :

- ▶ de l'Etat : le bailleur s'engage à louer son logement à des ménages disposant de revenus modestes pour un loyer modéré (maintien des logements à usage locatif et conditions d'occupation des logements, loyer maximum et loyer pratiqué) ;
- ▶ des locataires, en ce qui concerne les conditions de location (bail conforme à la convention, travaux, information, durée du contrat de location et congé, modalité de paiement du loyer à terme échu, dépôt de garantie...) ;
- ▶ des organismes liquidateurs de l'APL (production de justificatifs à la CAF, saisine de la commission de prévention des expulsions locatives (CCAPEX) en cas d'impayés de loyers).

Dispositif Loc'Avantages

Le dispositif "Loc'Avantages" permet aux propriétaires bailleurs de bénéficier d'une réduction d'impôt (de 15 % à 65 %), s'ils mettent en location leur bien à un montant inférieur aux loyers du marché local et sous certaines conditions de ressources du locataire. Plus le loyer est réduit, plus la réduction d'impôt est élevée. Pour bénéficier de cet avantage fiscal, le propriétaire signe une convention avec l'Anah dans laquelle il prend différents engagements.

Accusé de réception en préfecture
077-200072346-20230705-2023-101-DE
Date de réception préfecture : 05/07/2023

Il est également possible d'obtenir des aides financières de l'Anah pour réaliser des travaux dans le logement mis en location. 

Conférence Intercommunale du Logement (CIL) / Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) / Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs (PPGDID)

Les évolutions législatives et réglementaires récentes consacrent les EPCI comme les responsables de la mise en œuvre de la politique locale de l'habitat sur leur territoire, les intercommunalités représentant l'échelle cohérente avec le bassin de vie, voire le bassin d'emploi. L'habitat et le logement sont au cœur d'un projet de territoire. La production de logements, répondant à un besoin actuel et prospectif, et le peuplement, via les attributions, sont étroitement liés pour permettre l'accès au logement de tous et la mixité sociale dans les villes et les quartiers.

Avec la loi Alur, la définition de la politique d'attribution a été positionnée à l'échelon intercommunal.

Pour bâtir cette politique intercommunale, plusieurs outils sont prévus : PLH, CIL, CIA, PPGDID et système de cotation de la demande

La conférence intercommunale du logement (CIL)

La création d'une CIL par l'EPCI doit permettre de disposer d'une instance de gouvernance partenariale, stratégique et opérationnelle en matière de politique d'attribution. La création d'une CIL sur les territoires concernés est d'application immédiate depuis la promulgation de la loi du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté. L'enjeu de la CIL est de faire émerger un consensus et de grandes orientations en matière d'attribution de logements sociaux sur un territoire, dont les mutations, sur la base d'un diagnostic territorial :

- objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les secteurs du territoire intercommunal avec notamment des objectifs d'attributions en QPV et en dehors de ces QPV ;
- objectifs de relogement des ménages bénéficiant du Dalo, des demandeurs prioritaires au titre de l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH), ainsi que des ménages relogés dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain.

Conférence Intercommunale du Logement (CIL) / Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) / Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs (PPGDID)

La Convention Intercommunale d'Attribution (CIA)

La CIA est document contractuel à visée opérationnelle qui définit des engagements quantifiés, territorialisés et évalués chaque année, pour chacun des partenaires. La CIA vise à combiner, au sein d'un même document, deux types d'enjeux : l'accès au logement des personnes en difficulté (droit au logement) et la recherche d'un meilleur équilibre entre les territoires (mixité sociale). La CIA remplace deux documents : l'accord collectif intercommunal et la convention intercommunale d'équilibre territorial- objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les secteurs du territoire intercommunal avec notamment des objectifs d'attributions en QPV et en dehors de ces QPV ;

Le Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs (PPGDID)

Il s'agit d'un document opérationnel dans l'organisation, au niveau intercommunal, de la réponse à la demande de logement social et le partage des responsabilités des différents acteurs.

Il définit les orientations destinées à assurer la gestion partagée des demandes de logement social et à satisfaire le droit à l'information

Il prévoit un système de qualification de l'offre de logements sociaux du territoire afin d'établir une segmentation du parc, qui définit la capacité d'accueil des différentes catégories de demandeurs, dont les publics prioritaires, et servira de support à la fixation territorialisée des objectifs d'attribution, dans un premier temps, et pourra éclairer sur les actions à mener pour requalifier le parc, adapter les politiques de loyer, etc.

Il prévoit les modalités d'organisation et de fonctionnement d'un service d'information et d'accueil des demandeurs de logement. Il prévoit le système de cotation : principe et modalités, notamment les critères choisis et leur pondération, ainsi que les conditions dans lesquelles le refus d'un logement adapté aux besoins et aux capacités du demandeur peut modifier la cotation de sa demande.

Intermédiation locative

L'intermédiation locative est un dispositif qui permet de sécuriser et simplifier la relation entre le locataire et le bailleur privé grâce à l'intervention d'un tiers social (opérateur, organisme agréé ou association). Le dispositif repose également sur des déductions fiscales, pouvant atteindre jusqu'à 85 % des revenus locatifs, aux bailleurs privés qui acceptent de louer leur logement à des ménages en difficulté.

PLAi adapté

Il s'agit de logements très sociaux, à bas niveau de quittance, destinées à des ménages fragiles rencontrant des difficultés non seulement économiques, mais aussi sociales et dont la situation nécessite la proposition d'un habitat à loyer et charges maîtrisés, ainsi que d'une gestion locative adaptée et, le cas échéant, d'un accompagnement.

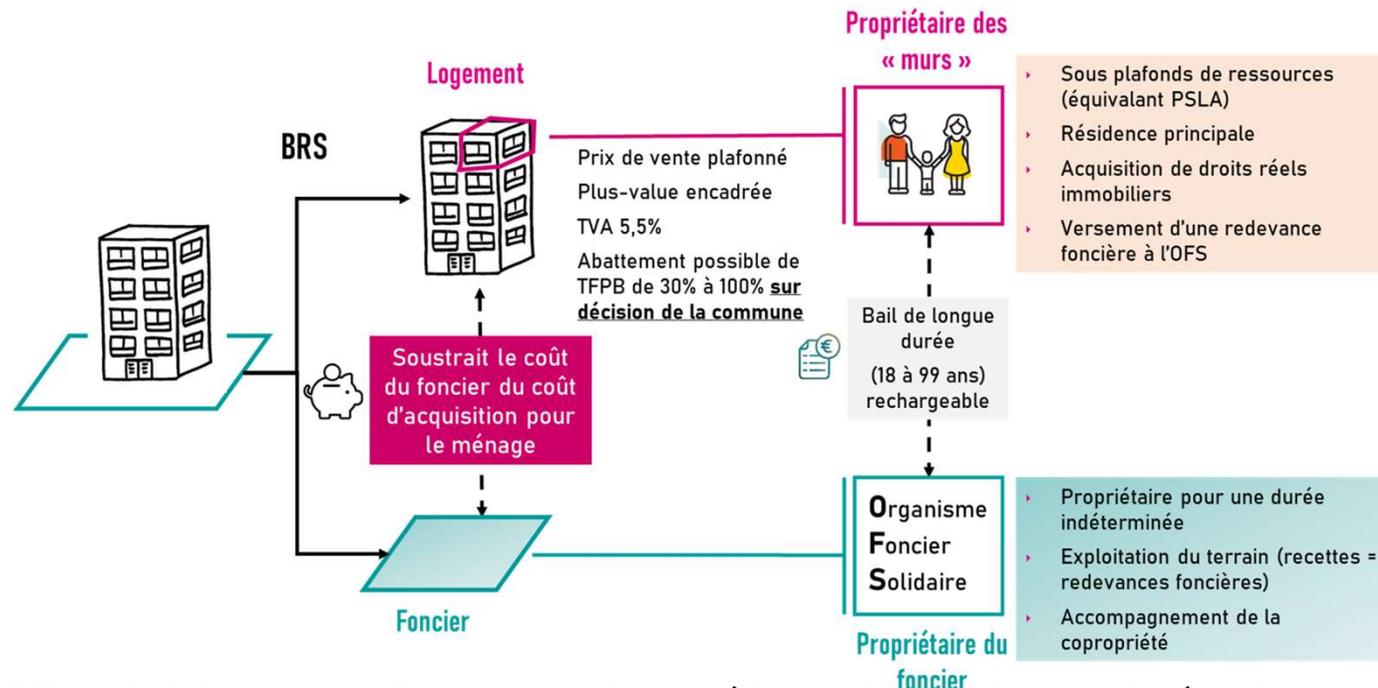
Prêt-Locatif Social Accession (PSLA)

Le prêt social de location-accession (PSLA) facilite l'accès à la propriété d'un ménage modeste sans apport initial. Ce prêt conventionné est accordé à des opérateurs (organismes HLM, SEM, promoteurs privés...) pour financer la construction ou l'acquisition de logements neufs qui feront l'objet d'un contrat de location-accession. Pour en bénéficier, l'opérateur doit obtenir un agrément préfectoral et signer une convention. Lorsque le bailleur (par exemple, l'organisme HLM) vend le logement, le prêt est transféré à l'acheteur. Le ménage loue d'abord le logement neuf agréé par l'État en tant que locataire-accédant et verse une redevance. Il peut ensuite devenir propriétaire du logement à un tarif préférentiel et bénéficier d'aides.

Nombre de personnes destinées à occuper le logement	Plafonds de ressources
1	24 116 €
2	36 042 €
3	43 325 €
4	51 897 €
5	61 435 €
6	69 134 €
Par personne supplémentaire	+ 7 703 €

Bail Réel Solidaire : de quoi s'agit-il ?

Un principe de dissociation du foncier et du bâti qui repose sur un amortissement du coût du foncier à long terme avec un portage réalisé par une structure ad hoc, l'office foncier solidaire



Un produit immobilier qui s'adresse naturellement aux primo-accédants qui ne parviennent plus à se loger en zone tendue... mais qui ne leur est pas réservé (possibilité d'être preneur de BRS en tant que secundo-accédant sous réserve de respect des plafonds de ressources du PSLA)

Un produit immobilier qui peut être développé dans le neuf mais aussi dans l'ancien (réhab)

Un produit BRS qui ne peut concurrencer une offre en accession libre, notamment s'il existe de la TVA réduite. Un produit qui ne peut être attractif sans une mensualité inférieure d'au moins 15% par rapport à l'accession.

Un montage dont le potentiel n'est plus à démontrer en secteur tendu (alternative à la location « à fonds perdus ») mais qui présente un intérêt dans le cadre d'autres opérations complexes à monter (ex foncier pollué), en secteur plus détendu, dès lors que d'autres mécanismes peuvent être activés (ex. minoration foncière EPF)

Accusé de réception en préfecture
07/2007200620010002104-2023
Date de réception préfecture : 05/07/2023

Fonds de Solidarité pour le Logement

Le FSL accorde des aides financières aux personnes qui rencontrent des difficultés pour payer les dépenses liées à leur logement (factures, loyers...). Il existe un FSL par département.

Indice concentration de l'emploi :

L'indice de concentration de l'emploi mesure le rapport entre le nombre d'emplois total proposés sur un territoire et le nombre d'actifs occupés (actifs en emploi) qui y résident

Indice de construction pour 1 000 habitants :

L'indice de construction est le nombre de logements commencés par an pour 1 000 habitants. Il permet d'apprécier l'effort de construction en tenant compte du poids démographique du territoire considéré en permettant ainsi les comparaisons.

Logement vacant

Un logement vacant est un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants :

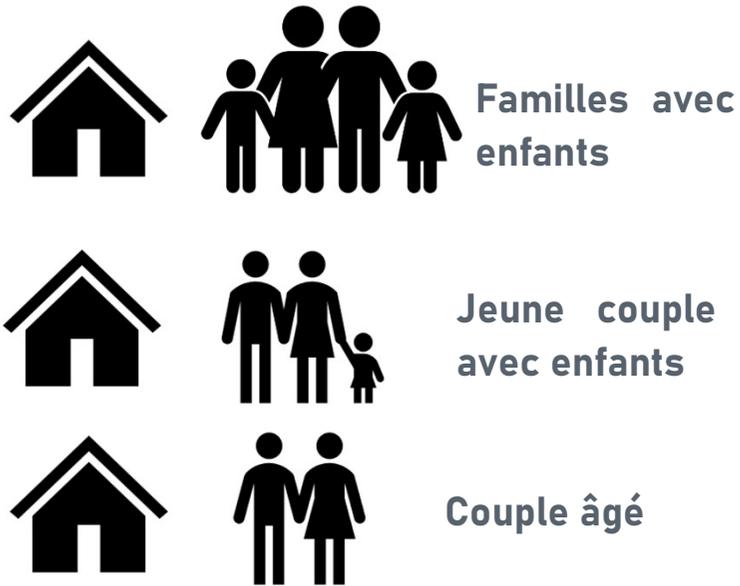
- ▶ Proposé à la vente, à la location ;
- ▶ Déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation ;
- ▶ En attente de règlement de succession ;
- ▶ Conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés ;
- ▶ Gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple un logement très vétuste...).

Ménages

Un ménage, au sens du recensement de la population, désigne l'ensemble des personnes qui partagent la même résidence principale, sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté. Un ménage peut être constitué d'une seule personne. Il y a égalité entre le nombre de ménages et le nombre de résidences principales. Les personnes vivant dans des habitations mobiles, les marinières, les sans-abris, et les personnes vivant en communauté (foyers de travailleurs, maisons de retraite, résidences universitaires, maisons de détention...) sont considérées comme vivant hors ménage.

Glossaire - le phénomène de desserrement des ménages

Parc de logements en 1999

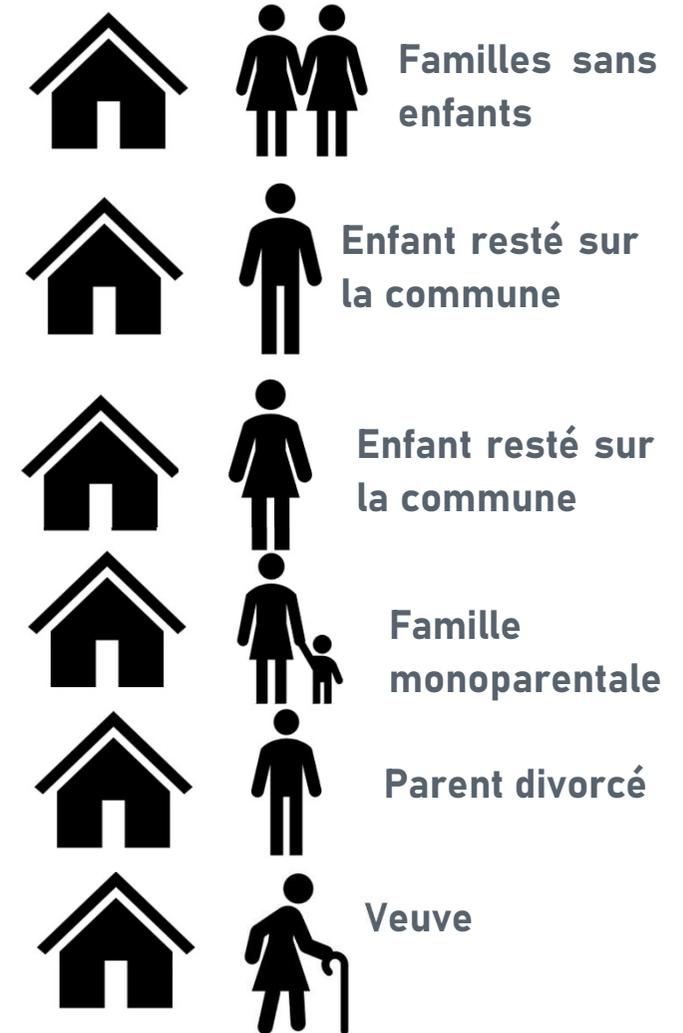


9 habitants, 3 ménages

Exemple de desserrement : il y a plus de logements mais la population diminue

Le desserrement est la prise en compte de l'évolution de la taille moyenne des ménages. À population constante, une diminution de la taille moyenne des ménages induit une augmentation du nombre de ménages et donc un besoin en nouveaux logements

Parc de logements en 2021



8 habitants, 6 ménages

Accusé de réception en préfecture
077-200072346-20230705-2023-101-DE
Date de réception en préfecture : 05/07/2023

ADEQUATION