



Association des Maires  
du Territoire de Belfort

# Formation Élus « la Commune et le Logement »

**G. GUILLARD**

**Directeur Développement et Patrimoine  
à Territoire habitat**

**Belfort le 14/09/2017**



## La Commune et le Logement

**Comment anticiper les besoins  
en logements ?**

# Comment anticiper les besoins en logements ?

## Adopter une vision prospective

**Le logement est affaire de long terme.** L'estimation des besoins nécessite donc une vision prospective de l'évolution des territoires.

**La bonne échelle d'observation, en général le bassin d'emploi.** Il est primordial pour prendre en compte les mobilités et les enjeux d'aménagement du territoire.

**La connaissance des documents de planification supra communaux,** tels les Schémas de COhérence Territoriale (Scot) , + **PLUI** est aussi importante car ceux-ci peuvent avoir des incidences.

# Comment anticiper les besoins en logements ?

## Prendre en compte les évolutions sociodémographiques

- Croissance ou non de la population,
- Évolution des revenus,
- Évolution de la structure familiale (familles monoparentales, ...)
- Modification de la taille des ménages
- Pyramide des âges ...

Ces évolutions engendrent des besoins en logements quantitatifs, mais aussi qualitatifs : en termes de niveau de prix et de loyer, de confort, de localisation, de taille de logement, adaptation des logement ...

# Comment anticiper les besoins en logements ?

## Analyser le marché du logement

L'analyse du marché du logement privé et social existant permet ensuite d'évaluer les ajustements nécessaires:

- le nombre et la nature des nouveaux logements à construire** (locatif social ou privé, accession sociale ou libre, hébergement ...),
- les besoins en adaptation ou en renouvellement du parc existant** (réhabilitation thermique, démolition, reconstruction ...).

## À noter :

- la construction neuve ne contribue au renouvellement du stock de logements qu'à hauteur de 1 % par an,
- l'action sur le parc existant est en effet déterminante pour répondre aux besoins.

# Comment anticiper les besoins en logements ?

## Analyser le marché du logement

D'autres éléments entrent enfin en ligne de compte dans la définition des objectifs :

- **les besoins liés aux politiques de développement territorial :**  
reconquête des centres-bourgs, pérennisation des investissements réalisés (écoles, commerces, ...),
- **les perspectives de développement économique** (loger les salariés ...)
- **les obligations liées à l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU)**

# Comment anticiper les besoins en logements ?

## Le rôle du programme local de l'habitat (PLH)

Pour les communes appartenant à une intercommunalité compétente en matière d'habitat, **le document de référence est le PLH**. Construit avec les partenaires locaux, il est soumis:

- à la délibération des communes,
- à l'avis du comité régional de l'habitat et de l'hébergement,
- à l'avis du préfet.

À partir d'un diagnostic des besoins, **il fixe les objectifs et les moyens pour développer ou adapter l'offre d'habitat social ou privé, en prenant en compte l'équilibre social**. Il décline ses objectifs et ses moyens au niveau de chaque commune, en accord avec elles.

# **Comment anticiper les besoins en logements ?**

**« Il ne peut y avoir de logement sans volonté de construire »**

**Le premier obstacle est celui de la production du foncier, nécessaire à la construction de logements sociaux ou pas.**

**L'enjeu majeur pour une commune : le Plan Local d'Urbanisme (PLU).**

**Le PLU est assorti d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), qui définit le projet de la collectivité, en matière de développement économique et social, d'environnement et d'urbanisme.**



Le rôle de la commune pour  
chaque catégorie de logement

# Le rôle de la commune pour chaque catégorie de logement

## Le logement social public

### **Trois caractéristiques principales :**

- attribué sous condition de ressources,
- son loyer < au prix du marché,
- financé par des subventions, prêts dans le cadre d'une convention passée avec l'État.

### **Les communes participent à l'attribution des logements sociaux :**

- par les droits de réservation au titre des garanties d'emprunts (20%),
- par l'apport de foncier, de travaux de viabilisation ou d'aides financières,
- par la présence des maires dans les CAL (voix délibérative).

# Le rôle de la commune pour chaque catégorie de logement

## Le logement social public temporaire

**visé à inciter les bailleurs privés à placer leur épargne .**

- le logement est temporairement affecté au secteur social et loué aux mêmes conditions du logement public,
- une convention d'usufruit entre le bailleur privé et l'organisme HLM (durée mini :15 ans),
- l'usufruit est dissocié de la nue propriété du bâti,
- l'investisseur « défiscalise » durant la période d'usufruit (50%) et retrouve son bien en bon état et vide de tout locataire.

# Le rôle de la commune pour chaque catégorie de logement

## Le logement social privé

### **Logements issus du secteur privé mis aux normes d'habitabilité**

- avec des subventions ANAH,
- conventionnés avec l'État,
- l'avantage fiscal est associé au plafonnement des loyers,

# Le rôle de la commune pour chaque catégorie de logement

## Le logement locatif privé

### **Logements neufs par les lois de défiscalisation (en cours : Loi Pinel)**

**Objectif : avoir du logement locatif privé dans les communes en zone B2 minimum et ayant un agrément du Préfet de Région.**

90 - Territoire de Belfort

Andelnans, Argiésans, **Bavilliers, Belfort,** Bermont, Botans **Bourogne** Charmois, Châtenois-les-Forges, Chaux, Chèvremont **Cravanche, Danjoutin, Delle,** Denney, Dorans, Éloie, Essert, Évette-Salbert, Grandvillars, Joncherey, Lachapelle-sous-Chaux, Meroux, Méziré, Morvillars, Moval, **Offemont** Pérouse, Roppe, Sermamagny, Sevenans, Trévenans, Valdoie, Vétrigne, Vézelois



**Le Gouvernement souhaite modifier la loi sur le logement pour fin 2017.**

# Le rôle de la commune pour chaque catégorie de logement

## L'accession à la propriété

### **Location-accession**

- bénéficie du prêt PSLA,
- durant la phase locative le locataire paye une redevance (jouissance du logement + paiement anticipé du logement)
- durée maximum phase locative 5 ans,
- le prix d'achat diminue chaque année (- 1,5% / an),
- même avantage que le PLS (tva 5,5%, exo TFPB : 15ans),
- sécurisation Hlm obligatoire (15 ans à partir levée option) garantie de rachat + relogement.

**Les collectivités peuvent intervenir par cession du foncier à prix avantageux**

Quel type de logement social  
pour quel type de besoins ?

# Quel type de logement social pour quel type de besoins ?

Les modèles familiaux se diversifient et les modes de vie évoluent selon les parcours de vie et le renouvellement des générations, et créent des besoins en logements de plus en plus différents et individualisés.

Pour les collectivités, moduler l'offre de logements représente un défi : qualifier les besoins pour piloter l'aménagement du territoire ; mais aussi un enjeu : favoriser une dynamique sociodémographique équilibrée.



# Quel type de logement social pour quel type de besoins ?

## **Adapter les logements à l'évolution des modes de vie**

Pour répondre à la multiplication des nouveaux besoins, l'offre de logements et de services d'accompagnement s'est diversifiée.

### **Les Bailleurs sociaux aident à construire des parcours résidentiels pour les familles.**

- **Faciliter l'accès à l'indépendance des jeunes adultes**, leur permettre de quitter le domicile parental pour effectuer des études ou trouver un premier emploi, les bailleurs proposent une offre de petits logements et développent la colocation.
- **L'accession sécurisée à la propriété** est aussi une réponse pour les jeunes ménages, notamment au moment de fonder une famille.
- **Les enjeux de la dépendance et du handicap** : les organismes adaptent les logements et créent des services spécifiques pour favoriser le maintien à domicile des personnes âgées et contribuer à l'autonomie des personnes en situation de handicap.
- **Les personnes en situation précaire ou en réinsertion** : différentes solutions sont également développées en lien avec d'autres partenaires : résidences sociales, maisons relais, logements d'insertion...

# Quel type de logement social pour quel type de besoins ?

Exemples :

Sauvegarde un patrimoine ancien  
Bermont, Florimont, Roppe.



# Quel type de logement social pour quel type de besoins ?

Exemples : pérenniser les investissements publics (écoles)  
Dorans, Trévenans



# Quel type de logement social pour quel type de besoins ?

Exemples : pérenniser les investissements publics (écoles)  
Roppe , Bessoncourt.



# Quel type de logement social pour quel type de besoins ?

Exemple: favoriser le maintien des personnes âgées au sein de la commune (projet Habitat Sénior)

Belfort- rue de Madrid, Châtenois-les-Forges, Bourogne (en cours)



# Quel type de logement social pour quel type de besoins ?

Exemple: besoin de renouvellement urbain  
Belfort démolition tour 1 Athènes, Îlot Kennedy



# Quel type de logement social pour quel type de besoins ?

Exemple: besoin de renouvellement urbain  
Quartier Fort Hatry à Belfort



# Quel type de logement social pour quel type de besoins ?

Exemple : répondre aux besoins aux populations spécifiques  
FJT « Habitat Jeune Belfort »





# Quel type de logement social pour quel type de besoins ?

Exemple : répondre aux besoins aux populations spécifiques  
Foyer Pierre Grison à Eguenigue ADAPEI90



# Quel type de logement social pour quel type de besoins ?

Exemple : location- accession  
Lotissement Gaïa à Offemont



# Quel type de logement social pour quel type de besoins ?

## **Moduler l'offre pour préserver le pouvoir d'achat de chacun et garantir la mixité**

Le financement des programmes immobiliers est pensé pour moduler les niveaux de loyers et accueillir des ménages au pouvoir d'achat différent. L'enjeu : favoriser la mixité socioéconomique des quartiers.

## **Trois produits de financement différents existent : le PLUS, le PLAI et le PLS**

- le **PLUS** : **produit central de financement du logement social**
- le **PLAI** : **destiné aux ménages cumulant des difficultés sociales et de faibles ressources**
- le **PLS** : **pour des ménages un peu plus aisés**

# Quel type de logement social pour quel type de besoins ?

**Moduler l'offre pour préserver le pouvoir d'achat de chacun et garantir la mixité**

**Des Loyers Maximum des zones géographiques en fonction du type de financement pour l'année 2017**

TYPE DE FINANCEMENT	Zone 1	Zone 1bis	Zone 2	Zone 3
PLAI	5,61	5,97	4,92	4,56
PLUS	6,31	6,71	5,54	5,14

**Territoire de Belfort**

TYPES DE FINANCEMENT	Zone Abis	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
PLS	13,07	10,06	8,66	8,31	7,71

**Maxi : 15%**

**Loyer maxi = LMzone X Coef. Structure X (1 + marges locales)**

# Quel type de logement social pour quel type de besoins ?

**Moduler l'offre pour préserver le pouvoir d'achat de chacun et garantir la mixité**

**Exemple de loyers maximum pour une maison individuelle (Territoire de Belfort) avec une marge locale de 10% pour le PLUS et PLAI**

<b>TYPE DE FINANCEMENT</b>	T2	T3	T4	T5
<b>surface (m2)</b>	52 m2	64 m2	80 m2	92 m2
<b>PLAI</b>	278 €	324 €	386 €	433 €
<b>PLUS</b>	313 €	366 €	435 €	488 €
<b>PLS zone B2</b>	461 €	537 €	640 €	717 €

**Attention en zone détendue, les loyers PLS se rapprochent de la zone concurrentielle des loyers Privés**

**LA PROGRAMMATION DE L'ETAT EST TRES FAIBLE, VOIR NULLE**

# Quel type de logement social pour quel type de besoins ?

**Moduler l'offre pour préserver le pouvoir d'achat de chacun et garantir la mixité**

Catégorie de ménages	PLAFONDS DE RESSOURCES 2017					
	PLUS		PLAI		PLS	
	RNI Autres régions (en euros)	Revenu mensuel équivalent	RNI Autres régions (en euros)	Revenu mensuel équivalent	RNI Autres régions (en euros)	Revenu mensuel équivalent
1 - Une personne seule	20 123 €	1 863 €	11 067 €	1 025 €	26 160 €	2 422 €
2 - Deux personnes ne comportant aucune pers. à charge à l'exclusion des jeunes ménages	26 872 €	2 488 €	16 125 €	1 493 €	34 934 €	3 235 €
3 - Trois personnes ou une pers. seule avec une pers. à charge ou jeune ménage sans personne à charge	32 316 €	2 992 €	19 390 €	1 795 €	42 011 €	3 890 €
4 - Quatre personnes ou une pers. seule avec deux pers. à charge	39 013 €	3 612 €	21 575 €	1 998 €	50 717 €	4 696 €
5 - Cinq personnes ou une pers. seule avec trois pers. à charge	45 895 €	4 250 €	25 243 €	2 337 €	59 664 €	5 524 €

# LES OBLIGATIONS DE MIXITÉ SOCIALE

# LES OBLIGATIONS DE MIXITÉ SOCIALE

**L'article 55 de la loi « Solidarité et Renouvellement Urbain »** impose l'obligation pour certaines communes de disposer d'un taux minimum de logements sociaux, selon des critères définis par le Code de la Construction et de l'Habitation (CCH).

**L'article L302-5 paragraphe I du CCH définit les communes surjettent à l'article 55 :**

- communes dont population  $\geq$  3 500 habitants**  
(1 500 habitants pour l'Ile de France)
- situées dans une agglomération** ou un EPCI à fiscalité propre de + de **50 000 habitants**
- comprenant au moins une commune de + de 15 000 habitants**

**L'agglomération « Grand Belfort » est impactée**



# LES OBLIGATIONS DE MIXITÉ SOCIALE

**L'article 55 de la loi « Solidarité et Renouvellement Urbain**

**L'article L302-5 paragraphe II du CCH fixe le taux de 20% de logements sociaux pour lesquels le parc de logements existant ne justifie pas un effort de production supplémentaire (taux de tension < à 4 )**

$$\text{Taux de Tension} = \frac{\text{Nb demandes de logement sociaux}}{\text{Nb d'emménagements annuels}}$$

hors mutations internes, dans le parc locatif social des agglomérations

**Le décret n° 2017-840** constitue le décret "liste" pour la période triennale actuelle 2017-2019

**Taux de tension Grand Belfort = 1,22**

# LES OBLIGATIONS DE MIXITÉ SOCIALE

## **L'article 55 de la loi « Solidarité et Renouvellement Urbain**

L'instruction du 9 mai 2017 relative à la procédure d'exemption des communes du dispositif SRU vise à présenter le périmètre, les modalités et le calendrier de mise en œuvre, en 2017, pour application en 2018 et 2019 de la procédure d'exemption,

# LES OBLIGATIONS DE MIXITÉ SOCIALE

## **Le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l' Hébergement des Personnes Défavorisés (PDALHPD)**

### **Il est établi par:**

- Le Préfet du Département
- Le Président du Conseil Départemental

**Il définit les objectifs et les moyens** à mettre en œuvre pour permettre aux personnes en difficulté d'accéder ou de se maintenir dans un logement.

**Le Fond de Solidarité Logement (FSL)** en lien direct du PDALPD garantit aussi aux personnes de disposer de l'eau, de l'énergie et des services téléphoniques.

# LES OBLIGATIONS DE MIXITÉ SOCIALE

## **Le Droit Au Logement Opposable (DALO) à un logement décent et indépendant**

**QUI ?** : personnes résidant sur le territoire français, de façon régulière et permanente, pas en mesure d'accéder à un logement ou de s'y maintenir par leurs propres moyens ou qui attendent un logement social depuis un délai anormalement long

**Une Commission** peut désigner comme prioritaire les personnes de bonne foi qui remplissent une des conditions suivantes :

- sans logement - loger dans des locaux impropres à l'habitation,
- être menacé d'expulsion sans relogement,
- être hébergé temporairement dans un logement de transition (ex : à l'hôtel),
- être handicapé, avoir un enfant mineur,
- habiter un logement en sur-occupation ou non décent.

# LES OBLIGATIONS DE MIXITÉ SOCIALE

**Le Droit Au Logement Opposable (DALO) à un logement décent et indépendant**

Si la commission reconnaît le côté prioritaire et aucune proposition de logement sous un délai de 3 mois ,  
le demandeur peut engager un **recours contentieux à l'encontre de l'État**, devant le Tribunal Administratif

# LE FINANCEMENT DU LOGEMENT SOCIAL

# LE FINANCEMENT DU LOGEMENT SOCIAL

## Les financements de l'État en Bourgogne-Franche-Comté au 1/8/2017!!

### a) *Les subventions*



seul le PLAI bénéficie d'une subvention pour le moment !

Zone 4 : 5326 € / logt (\*) 15 communes:

(\*) Argiésans, Bavilliers, Belfort, Chaux, Cravanche, Danjoutin, Éloie, Essert,  
Évette-Salbert, Lachapelle-sous-Chaux, Offemont, Pérouse, Sermamagny, Valdoie, Vétrigne

Zone 5 : 4326 € / logt

Zone frontalière avec foncier cher : +1000 €/logt

### b) **Aides fiscales**

- TVA réduite à 5,5%,
- exonération Taxe foncière sur les Propriétés Bâties (TFPB)15-25ans,
- exonération impôts sur les sociétés.

### **Contreparties de ces aides :**

- ouverture de droit aux prêts bonifiés de la Caisse des dépôts,
- réservation préfectorale (personnes défavorisées / fonctionnaires).

# LE FINANCEMENT DU LOGEMENT SOCIAL

## Les financements de l'État en Bourgogne-Franche-Comté

**Le financement du logement social est contingenté** et géré par un outil informatique : **S**uivi de **P**rogrammation du **L**ogement **S**ocial

Une volonté gouvernementale d'indentification des besoins de façon **très anticipé**:

### Exemple pour programmation 2018

Date limite identification des projets par les bailleurs 15/9/2017

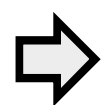
Date limite validation des projets par délégataires ou DDT 1/10/2017

Arbitrage ministériel Nb logts/financ – Enveloppe octobre-novembre 2017

Calcul des enveloppes par région décembre 2017

**Notification opérations programmées début janvier 2018**

Pour 2019 annonce d'une programmation à 2-3 ans faite au 1/9/2018



Obligation de travailler par anticipation en partenariat

Bailleur - Communes - Délégataire - DDT

**Projet Loi logement 2017 : Favoriser le marché « tendu »** (IDF, PACA, Rhône-Alpes)



# LE FINANCEMENT DU LOGEMENT SOCIAL

## Les financements des collectivités locales

### a) Les aides directes

- les subventions (spécifiques à l'opération, issue du PLH, ...),
- L'exonération totale de la taxe d'aménagement des logements en PLUS, PLS (cf. formation élus 17.09.2015 - La TA faite par la DDT),
- l'apport de terrains , la réalisation des travaux de VRD,
- L'octroi de baux emphytéotiques.

### b) Aides indirectes

- Les garanties d'emprunts
- L'exonération Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (TFPB).

### Contreparties de ces aides :

- réservation de 20% des logements si garantie emprunt

# LE FINANCEMENT DU LOGEMENT SOCIAL

## Les financements des bailleurs sociaux

### a) Les emprunts de la Caisse des dépôts

- durée des emprunts : **50 ans** pour le foncier, **40 ans** le reste
- taux des emprunts indexés sur le livret A
  - PLAI :  $TLA - 0,20 \%$
  - PLUS :  $TLA + 0,60\%$
  - PLS :  $TLA + 1,11\%$

### b) Les emprunts Action logement

**Action logement participe ou non en fonction de la demande de logements des salariés des entreprises « adhérentes »**

# LE FINANCEMENT DU LOGEMENT SOCIAL

## Les financements des bailleurs sociaux

### c) Les Fonds Propres du Bailleurs

la Caisse des dépôts et l'Etat vérifie l'équilibre financier de l'opération sur les durées de prêt (40-50 ans)

Un environnement financier réglementé par circulaire de la DHUP du 15 avril 2014 (pour réaliser des simulations financières)

LIBELLE	ENVIRONNEMENT LONG TERME
TAUX LIVRET A	2,40%
TAUX INFLATION	1,60%
évolution LOYER	1,60%
évolution FRAIS GESTION	2,10%
MONTANT PGR	0,6% TRX
évolution PGR	1,70%
évolution TFPB	2,20%



TYPES DE PRÊT	TAUX REFERENCE POUR SIMULATION
PLAI <small>TLA-0,2%</small>	2,20%
PLUS <small>TLA+0,6%</small>	3,00%
PLS <small>TLA+1,11%</small>	3,51%

# LE FINANCEMENT DU LOGEMENT SOCIAL

## Les financements des bailleurs sociaux

### c) Les Fonds Propres du Bailleur

**Le bailleur doit faire un arbitrage de l'utilisation des fonds propres car il doit à travers son Plan Stratégique du Patrimoine définir:**

- Le patrimoine obsolète (démolition – la reconstruction nécessaire au relogement)**
- Le patrimoine à réhabiliter pour avoir un parc attractif et pour lutter contre la précarité énergétique (maîtriser le « loyer+charges »)**
- Aider les communes à répondre aux besoins de logements.**

**La Caisse de Dépôts vérifie la réelle disponibilité des fonds propres du bailleur.**

# LE FINANCEMENT DU LOGEMENT SOCIAL

**Aujourd'hui, impossible de construire du logement social sans aide de la commune par:**

- L'apport du foncier (cessions, bail emphytéotique)**
- Une participation à la viabilisation des terrains**
- Une exonération totale de la taxe d'aménagement**

**A titre d'information le Conseil Départemental 90 participe pour les communes rurales de – 2000 habitants**

**6000 €/logt si participation de la collectivité  $\geq 6\ 000$  €**



Association des Maires  
du Territoire de Belfort

***Vos questions ?***