

du logement

**Construire
pour tous**

en Seine-et-Marne

Guide à destination des élus





Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

**PREFET DE
SEINE-ET-MARNE**

Direction Départementale
des Territoires

rédaction : service habitat et rénovation urbaine - unité financement du logement social
conception/réalisation : SG/mission de l'information
tirage : Dupli-Concept - 1.500 ex.

Le logement social est un logement aidé

■ loué pour un prix modéré à des personnes ayant des revenus modestes ou moyens

financé par qui ?

- par des **subventions** de l'Etat, du Conseil régional, du Conseil Général, des communes et EPCI
- par des **prêts privilégiés** de la Caisse des Dépôts et Consignations, des banques agréées, Action Logement

encadré par quoi ?

■ une convention **APL** signée avec l'Etat ouvrant droit à l'Aide Personnalisée au Logement qui atténue le poids du loyer

construit par qui ?

■ en accord et en collaboration avec la commune, par un **bailleur social**.

Il existe 3 types de logements aidés selon les prêts qui les financent :

Quel financement ?	Pour qui ?	Quel loyer ?
PLAI (prêt locatif aidé d'insertion)	<ul style="list-style-type: none"> → les ménages les plus modestes → des Gens du Voyage sédentarisés → des accueils en résidences sociales dans l'attente de trouver définitivement un logement (FJT, FTM, maison-relais) 	en logement familial : 5,39 € par m² en zone 1 4,73 € par m ² en zone 2 en résidence sociale : 360,99 €/mois pour un T1 en zone 1 327,35 €/mois pour un T1 en zone 2
PLUS (prêt locatif à usage social)	<ul style="list-style-type: none"> → pour des ménages aux revenus moyens → des accueils en résidences sociales (FJT, FTM) → exceptionnellement des personnes âgées ou handicapées ou des étudiants (EHPAD, FAM) 	en logement familial : 6,06 € par m² en zone 1 5,32 € par m ² en zone 2 en résidence sociale : 381,07 €/mois pour un T1 en zone 1 345,59 €/mois pour un T1 en zone 2
PLS (prêt locatif social)	<ul style="list-style-type: none"> → pour les ménages faisant partie des plus aisés des publics pouvant prétendre au logement social → pour des personnes âgées ou handicapées (EHPAD, FAM) → pour des étudiants 	en logement familial : 9,67 €/m ² en zone A 8,33 €/m ² en zone B1 7,98 €/m ² en zone B2 en résidence spécifique : 690,41 €/mois pour un T1bis en zone 1 632,89 €/mois pour un T1bis en zone 2

Plafonds de revenus 2012

Les logements aidés sont attribuables aux personnes dont les revenus mensuels nets avant impôts sont inférieurs aux montants suivants :

	PLUS	PLAI	PLS
pour une personne seule	22 334 €	12 285 €	29 034 €
pour 2 personnes	33 378 €	20 028 €	43 391 €
pour 3 personnes	40 124 €	24 073 €	52 161 €
pour 4 personnes	48 061 €	26 434 €	62 479 €
pour 5 personnes	56 895 €	31 294 €	73 964 €
pour 6 personnes	64 024 €	35 214 €	83 231 €

"Construisons ensemble du logement pour tous"



Le logement est un besoin pour tous. Dans le contexte actuel, il est plus nécessaire que jamais de construire des logements auxquels puissent accéder les habitants en fonction de leurs besoins et de leurs moyens.



Au niveau communal, vous, les élus, êtes les acteurs principaux de ce processus et il vous appartient de réaliser les opérations d'habitat permettant à tous les habitants de se maintenir sur votre commune en particulier les plus fragiles : jeunes, familles mono-parentales, personnes aux revenus modestes ou seniors.



Une population diversifiée est en effet une condition essentielle à la solidarité et au dynamisme d'une commune.

Vous disposez d'une palette d'outils pour inciter et faciliter le développement de l'offre de logements et en particulier de logements sociaux :



La planification urbaine et les plans locaux d'urbanisme

Permettre la densification, afin de construire plus à un prix maîtrisé

→ **Permettre le changement d'usage** (art. 1 et 2 du règlement de zone). Les zones urbaines des PLU comportent des dents creuses, des terrains sous-utilisés ou qui sont susceptibles de changer d'usage (par exemple d'une friche industrielle vers le logement).

→ **Bannir les règles d'urbanisme protectionnistes qui limitent les emprises constructibles** : superficie minimale de terrain (art. 5 du règlement de zone), règles de recul disproportionnées (art. 6, 7 et 8 du règlement de zone), faible coefficient d'emprise au sol (CES) (art. 9 du règlement de zone), espaces libres disproportionnés (art. 13 du règlement de zone).

→ **Accorder du "sur-cos" pour des opérations de logements**. D'après l'article L 123-1-11, la commune peut, par délibération motivée "déterminer des secteurs situés dans les zones urbaines [...] à l'intérieur desquels un dépassement des règles relatives au gabarit, à la hauteur, à l'emprise au sol et au coefficient d'occupation des sols [...] est autorisé pour permettre l'agrandissement ou la construction de bâtiments à usage d'habitation. La délibération fixe pour chaque secteur ce dépassement, qui ne peut excéder 20% pour chacune des règles concernées [...]."

→ **Etablir un versement pour sous-densité**. cf. La fiscalité locale (page 6)



Favoriser la mixité sociale

→ **Déterminer la nature des programmes de logements sur des emplacements réservés**. D'après l'article L. 123-2 b) du code de l'urbanisme, le PLU peut instituer en zones U et AU une servitude consistant à réserver des emplacements en vue de la réalisation des programmes de logements qu'il définit. La création d'emplacements réservés au titre de cet article répond à des objectifs de





mixité sociale : elle a pour objet de développer une offre locative sociale dans les communes ou quartiers déficitaires (par exemple en imposant un taux de logements sociaux dans les nouvelles opérations) ou au contraire de rééquilibrer l'offre de logements par la création de logements intermédiaires ou autres dans les secteurs ayant un fort taux de logements sociaux. Attention toutefois car, d'après l'article L123-17, "les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain".

➔ **Définir la nature des programmes de logements dans des secteurs déterminés.** D'après l'article L123-1-5 16° du code de l'urbanisme, le plan local d'urbanisme peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels en cas de réalisation d'un programme de logements un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

➔ **Permettre un "sur-COS" pour le logement locatif social.** D'après l'article L127-1 du code de l'urbanisme, la commune peut, à l'aide d'une délibération motivée "délimiter des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux [...] bénéficie d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte du coefficient d'occupation des sols ou des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. La délibération fixe, pour chaque secteur, cette majoration, qui ne peut excéder 50%. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération [...]".

➔ **Alléger la fiscalité de l'urbanisme pour les opérateurs de logements sociaux.** Cf. La fiscalité locale (page 6)

➔ **Alléger les règles de stationnement pour les logements sociaux.** D'après l'article L123-1-13 du code de l'urbanisme, il ne peut "être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec

un prêt aidé par l'Etat. Les plans locaux d'urbanisme peuvent en outre ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement pour ces logements".

Favoriser l'excellence environnementale

➔ **Imposer des exigences environnementales élevées.** D'après l'article L123-1-5, le PLU peut "imposer aux constructions, [...] notamment dans les secteurs qu'il ouvre à l'urbanisation, de respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées qu'il définit".

➔ **Permettre un "sur-COS" pour les opérations exemplaires.** D'après l'article L128-1, les communes ou EPCI compétents en matière d'urbanisme peuvent "autoriser, dans les zones urbaines ou à urbaniser, un dépassement des règles relatives au gabarit et à la densité d'occupation des sols résultant du plan local d'urbanisme ou du document d'urbanisme en tenant lieu, dans la limite de 30% (20% dans certains cas) et dans le respect des autres règles établies par le document, pour les constructions satisfaisant à des critères de performance énergétique élevée ou alimentées à partir d'équipements performants de production d'énergie renouvelable ou de récupération [...]".

Ouvrir des zones à l'urbanisation

Dans le respect du schéma directeur régional d'Ile-de-France, et en gardant l'objectif d'utiliser de manière économe le foncier disponible, les PLU peuvent prévoir l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation pour développer l'offre de logements. Dans ce cas, le rapport de présentation pourra comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture de ces nouvelles zones à urbaniser et des équipements correspondants (article L123-1-6 du code de l'urbanisme). Cependant, la densification des zones déjà urbanisées doit être prioritaire.



La maîtrise foncière et l'urbanisme opérationnel

Mobiliser le foncier communal

Propriétaire de biens fonciers ou immobiliers, la commune peut les mobiliser en faveur de l'hébergement ou du logement social :

- en les cédant à un organisme HLM : vente de la propriété communale
- en les mettant à disposition de l'organisme HLM ou d'associations agréées : bail de longue durée (bail à construction ou bail à réhabilitation).





Saisir les opportunités foncières, grâce au Droit de préemption urbain (DPU)

Les terrains ou logements ainsi acquis peuvent être cédés directement à des opérateurs de logement social. L'acquisition et l'amélioration d'un bâti ancien en ville peut permettre à la fois de préserver les qualités urbaines d'une commune et de développer l'offre de logements, notamment de logements sociaux. **Pour parvenir à cet objectif, le DPU peut également être délégué à un établissement public foncier** qui, par convention, aura l'obligation d'utiliser les terrains acquis en vue de la réalisation de programmes de logements comprenant un pourcentage minimum de logements locatifs sociaux.

Initier des opérations d'aménagements

En aménagement public, la collectivité prend elle-même l'initiative d'aménager des terrains et de vendre les charges foncières, soit directement, soit par le biais d'un opérateur (SEM, EPA...). La ZAC (zone d'aménagement concertée) et le lotissement communal sont les outils les plus utilisés. Ils permettent de produire du foncier à un prix accessible pour le logement social.

- La ZAC permet une péréquation des charges foncières, garantissant la faisabilité économique des opérations des logements sociaux, sans compromettre le financement des équipements publics.
- Le lotissement communal est une alternative, pour de petites opérations.



La fiscalité locale

Alléger la fiscalité de l'urbanisme pour les opérateurs de logements sociaux

■ **Exempter de participation** (PVR – participation pour voirie et réseaux, PDPLD – participation pour dépassement du plafond légal de densité, PAE – programme d'aménagement d'ensemble) ou de taxe (TLE – taxe locale d'équipement) **les propriétaires qui destinent leurs terrains à l'implantation de logements sociaux** (ou moduler à la baisse le montant ou le taux de ces participations et taxes).

■ Au 1^{er} mars 2012, la réforme de la fiscalité de l'aménagement prévoit la suppression de la TLE et la création de la TA (taxe d'aménagement). **Une exonération de plein droit est prévue pour les logements financés par un PLAI.** Les communes peuvent aller plus loin en délibérant afin d'exonérer partiellement ou totalement les logements sociaux construits sur leur territoire (notamment les logements financés par un PLUS qui correspondent aux logements HLM "standards").



Renchérir la taxe foncière sur le foncier non bâti en zone urbaine

afin d'inciter les propriétaires de terrains dormants à les mettre sur le marché (article 54 de la loi SRU).



Etablir un versement pour sous-densité

L'article L331-36 du code de l'urbanisme prévoit que les communes ou EPCI peuvent déterminer, pour une durée minimale de trois ans, en zone A ou AU, un seuil minimal de densité, qui, d'après l'article L331-37, ne peut être "inférieur à moitié ni supérieur aux trois quarts de la densité maximale autorisée". Le bénéficiaire d'une autorisation de construire dont la construction ne respecte pas le minimum de densité s'acquitte alors d'un versement calculé selon l'article L331-38 et dont le montant ne peut être supérieur à 25% de la valeur du terrain.



Les subventions locales

Subventionner les organismes HLM

La collectivité locale peut subventionner directement un organisme HLM dans le cadre d'une opération de logements sociaux. Une telle aide facilite l'équilibre financier de l'opération, d'autant plus qu'elle peut avoir un effet levier sur les subventions de l'Etat. Ainsi, une subvention foncière de la part de la collectivité locale est nécessaire pour que l'Etat s'engage également à verser la prime de surcharge foncière.

Subvention du Fond d'aménagement urbain (FAU)

Le FAU est une enveloppe financière régionale ayant pour objectif de favoriser le développement du logement social en soutenant l'action des collectivités et des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) auxquelles elles sont rattachées. L'enveloppe du FAU est abondée par le prélèvement sur les ressources fiscales des communes soumises au prélèvement institué par la loi SRU et qui ne relèvent pas d'un EPCI doté d'un programme local de l'habitat.



- L'enveloppe est constituée de deux parts : une première part réservée aux communes les plus dynamiques en matière de construction de logements et une deuxième part destinée à répondre aux projets d'opérations de logements sociaux présentées par les communes ou EPCI, avec une priorité aux communes les moins riches.
- Toutes les communes soumises aux dispositions de l'article 55 de la loi SRU ou leurs établissements de rattachement peuvent solliciter une demande de subvention auprès du FAU. Néanmoins depuis la gestion 2011, les communes membres d'un EPCI compétent en matière de financement du logement social ne sont pas éligibles au FAU. Il revient à l'EPCI lui-même d'en faire la demande.

**La Direction Départementale des Territoires est à votre disposition
pour vous aider à concrétiser vos projets d'habitat**

contactez le Service Territorial d'Aménagement dont vous dépendez



Le Service Territorial Est (STE)

11 rue Sainte-Croix - BP 202
77487 PROVINS Cedex
Tél. : 01 64 60 50 00



Le Service Territorial Nord (STN)

Barrage de la Marne
77109 MEAUX Cedex
Tél. : 01 60 32 13 00



Le Service Urbanisme et Développement des Territoires (SUDT)

Site de Melun

288 rue Georges Clemenceau
BP 596
77000 VAUX-LE-PENIL
Tél. : 01 60 56 72 07

Site de Fontainebleau

11 boulevard Maginot
77300 FONTAINEBLEAU
Tél. : 01 60 74 86 33

OU



Le Service Habitat et Rénovation Urbaine

Unité du Financement du Logement Social
288 rue Georges Clemenceau
BP 596
77000 VAUX-LE-PENIL
Tél. : 01 60 56 71 89

Nous sommes à votre disposition si vous souhaitez :

- ▶ être guidés pour vous aider à élaborer un projet de logement sur votre commune,
- ▶ une assistance pour le montage financier de votre opération,
- ▶ les coordonnées d'un bailleur social susceptible de réaliser le montage d'une opération de logements en association avec votre commune.