

QUESTION DE LOGEMENT



CFTC, hébergeur d'idées

LES ACTEURS
ACHETER →
← LOUER
SE LOGER →

Le constat est alarmant et la CFTC le déplore ! L'accès au logement est, en effet, devenu une mission quasi-impossible en France aujourd'hui. Les ménages à la recherche d'un toit sont confrontés à une série d'obstacles susceptibles de décourager les plus fragiles, dans un environnement économique marqué par des augmentations répétées des charges liées à l'habitat (eau, chauffage, assurance, taxes diverses, impôts...) et pénalisantes pour leur budget. Ces hausses, souvent supérieures à l'inflation parce qu'indexées sur le prix du pétrole, grèvent considérablement le pouvoir d'achat des familles, contraintes alors de faire des économies sur d'autres types de dépenses. D'autant plus que les aides aux logements, notamment l'APL (aide personnalisée au logement), ne sont pas réévaluées en conséquence et que la part du logement dans le budget des ménages ne cesse de progresser pour atteindre aujourd'hui 27 %. Un poids plus lourd encore pour les primo-accédant (jeunes, personnes en mobilité professionnelle ou en rupture familiale, certains retraités qui voient leur revenu diminuer...).

La CFTC défend le droit au logement pour tous, à prix modérés, dans des appartements salubres, respectueux de toutes les normes, notamment celles issues du Grenelle de l'environnement... Elle regrette que, malgré la loi sur le droit au logement opposable (DALO), les politiques sociales adoptées ne permettent pas d'enrayer l'augmentation du mal-logement. Face à cette situation, la priorité est de construire des logements sociaux en nombre suffisant, accessible pour les familles à bas revenus. La CFTC propose une bonne application de la loi SRU (solidarité et renouvellement urbains) et la révision des plans locaux d'urbanisme dans les agglomérations où le logement fait cruellement défaut afin de faciliter la mixité sociale.

Pour la CFTC, il faut tout mettre en œuvre pour **promouvoir la qualité de vie** vingt-quatre heures sur vingt-quatre et trois cent soixante-cinq jours par an, par des conditions de travail et de logement décentes. L'un ne peut aller sans l'autre. Nous devons donc réaffirmer avec force les liens qui unissent l'emploi et le logement.

Hélas, l'offre d'emploi ne s'accompagne plus aujourd'hui de l'offre de logement. Beaucoup de jeunes sont obligés de renoncer à un emploi parce qu'ils ne trouvent pas de logement à un prix abordable à proximité du lieu du travail. De même, en raison des prix des loyers, de nombreuses familles sont contraintes de s'éloigner des grandes villes. Un phénomène qui allonge le temps de transport, dégradant la vie de famille et privant les enfants de la présence de leurs parents, notamment au moment de faire les devoirs.

La CFTC doit donc faire de la question du logement une priorité. Elle s'insurge contre les bailleurs sans scrupule qui abusent des familles en situation précaire ; elle ne conçoit pas la promotion sociale et l'épanouissement de la personne sans un toit.

Des dysfonctionnements que la CFTC avait dénoncés dans un rapport du Conseil économique, social et environnemental dès 2004. Elle avait alors demandé que le logement soit considéré comme grande cause nationale et que soit créé un véritable service national du logement, comme il existe un service de l'emploi et que les pouvoirs publics cessent de réduire l'enveloppe assujettie au « 1% Logement ».

En attendant, elle propose ici non seulement un guide qui permet de s'y retrouver dans la jungle des aides au logement, mais aussi une réflexion sur la situation actuelle du logement dans notre pays, dans l'espoir que ce document puisse être utile aux militants de la CFTC et accompagne tous les salariés, les chômeurs de longue durée, les laissés pour compte du marché du travail qui s'adresseront aux syndicats, aux unions géographiques et aux fédérations professionnelles de la CFTC.

Jacques VOISIN,
Président confédéral



INTRODUCTION

Logement "social" ?	Fiche 1
Le droit au logement opposable (DALO)	Fiche 2
Quelques chiffres repères	Fiche 3
Dépenses annuelles & dépenses de la collectivité pour le logement	Fiche 4
L'action de la CFTC en faveur du logement	Fiche 5



LES ACTEURS DU LOGEMENT

Les bailleurs sociaux	Fiche 6
Action Logement : le nouveau visage du 1% Logement	Fiche 7
Action Logement : utilisation des fonds pour les personnes en difficulté & les saisonniers	Fiche 8
Focus sur l'UESL, la Foncière Logement & les CIL	Fiche 9
La commission logement du comité d'entreprise	Fiche 10



ACHETER

Les prêts au logement	Fiche 11
Les prêts aidés par l'État (conventionnés)	
PC et PAS	Fiche 12
PTZ, PTZ + PPL	Fiche 13
PSLA	Fiche 14
Les prêts bancaires	Fiche 15
Les prêts d'Action Logement	Fiche 16
La maison à 100 000 € & la maison à 15 € par jour	Fiche 17



LOUER

Le parc locatif privé	Fiche 18
Le logement locatif privé conventionné, le dispositif Scellier	Fiche 19
Le logement locatif privé conventionné, le concours d'Action Logement	Fiche 20
Le parc locatif social	Fiche 21
Acheter pour louer : le financement du logement social (PLAI, PLUS, PLS, PLI)	Fiche 22
L'attribution d'un logement social	Fiche 23



SE LOGER : AIDES AU LOGEMENT

Les aides personnelles au logement (APL et AL)	Fiche 24
Les emplois d'Action Logement en droits ouverts : le prêt SÉCURI-PASS, le LOCA-PASS, la GRL, le MOBILI-PASS et le MOBILI-JEUNE	Fiche 25
Les aides au déménagement	Fiche 26



ANNEXES

Annexe 1 : Sigles	Fiche A.1
Annexe 2 : Glossaire & Pour aller plus loin	Fiche A.2

LOGEMENT “SOCIAL” ?



Le logement social peut être défini comme un logement offert à un prix inférieur à celui du marché, ou bien comme un logement proposé à des ménages dont le revenu est inférieur à un plafond qui lui-même se situe à un niveau inférieur à une certaine norme¹...

Mais ne faut-il pas également considérer les aides qui vont permettre à ces ménages d'accéder à un logement que leurs seuls revenus leur interdiraient ? Ne faut-il pas aussi mentionner les aides à des ménages sans difficulté pour construire des logements destinés à une location à loyers “maîtrisés” ?

Nous resterons dans le sujet en nous posant ces questions dont les réponses deviennent aujourd'hui incertaines.

DANS L'HISTOIRE SOCIALE, UNE HISTOIRE ASSEZ RÉCENTE

Certes, on pourrait considérer les fondations de Monsieur Vincent - la Salpêtrière ou l'hôpital Saint-Louis - comme des hébergements sociaux : on y plaçait tous ceux qui erraient dans les rues, mendiants, vieillards sans famille, malades. On pourrait également regarder les logements des ouvriers des grands chantiers, comme ceux que commandait Colbert autour du port neuf de Rochefort.

Mais au XIX^{ème} siècle, alors que la disparition des congrégations religieuses pendant la Révolution et l'inaction des pouvoirs publics dans ce domaine a délaissé des milliers d'indigents dans la capitale, les organisations caritatives et philanthropiques se préoccupent d'abord de la nourriture, ensuite de la santé et enfin de l'éducation. Mais sur le logement, on ne trouve aucune initiative d'ensemble.

Il est vrai que les rapports de cette époque avec nourriture et logement sont très différents de ceux d'aujourd'hui. Un voyageur, vers 1850, payait deux fois moins la chambre d'hôtel que le repas du soir. Ce serait très certainement l'inverse en 2010... D'ailleurs si les bonnes œuvres qui apparaissent à la fin du XIX^{ème} ont des noms liés à la nourriture (“*La Mie de Pain*” créée en 1891, qui existe toujours), celles de la fin du XX^{ème} ont des noms liés au logement (“*Habitat et Humanisme*” ou “*Solidarités nouvelles pour le logement*”). On meurt de froid aujourd'hui dans les rues de Paris, on ne meurt pas de faim.

LE VRAI COMMENCEMENT DU LOGEMENT SOCIAL

Les grandes industries ont attiré des milliers de campagnards vers les villes et vers les bassins industriels. Ces populations n'étaient pas très exigeantes en matière de logement : ou bien elles s'entassaient - comme à Paris dans le quartier Mouffetard - dans de vieilles maisons délaissées par les bourgeois parce que délabrées, jusque dans les caves, les greniers et les appentis dans les cours ; ou bien elles construisaient des baraquements autour des usines (ce qui deviendra des “bidonvilles”).

¹ Le niveau des plafonds de ressources HLM est une norme assez floue, les gouvernements ayant tendance à l'ajuster - ou à oublier de l'ajuster - en fonction de la situation générale du logement et des finances publiques.

Des patrons ont réagi à cette situation lamentable - moitié par esprit humanitaire, moitié par intérêt car l'environnement des usines devenait des cloaques - en créant de véritables villages ouvriers. On connaît les réalisations des Poêles Godin à Guise, du chocolat Menier à Noisiel ou des Charbonnages de France pour n'en citer que quelques uns ; on sait aussi les inspirations chrétiennes, fouriéristes ou saint-simoniennes² des uns et des autres.

La première intervention des pouvoirs publics n'est pas une aide financière mais une loi : celle du 30 mai 1894, due à Jules Siegfried, qui crée les sociétés d'HBM (habitations à bon marché). Il faudra attendre la loi Bonnevey du 23 novembre 1912 pour voir un engagement des collectivités territoriales (départements ou villes) avec la création des offices d'HBM, et, surtout la loi Loucheur du 13 juillet 1928 pour obtenir une aide financière de l'État. Rappelons que l'appellation "HLM" - habitations à loyer modéré - apparaît avec la loi du 21 juillet 1950.

En 1943, il faut saluer, surtout en des temps troublés, l'initiative d'un employeur du textile et de deux syndicalistes³ pour apporter une aide décisive aux salariés : ils créent ce qu'on appelle encore aujourd'hui le "1% Logement", de son vrai nom la "Participation des Employeurs à l'Effort de Construction" qu'un décret-loi du 9 août 1953 rendra obligatoire pour les entreprises de plus de dix salariés. Le principe ? Toutes les entreprises d'un bassin d'emploi cotisent auprès d'un "collecteur" - à hauteur de 1% de la masse salariale annuelle de l'entreprise ou de l'établissement -, et ce collecteur (appelé "comité interprofessionnel du logement" - CIL -) reverse les fonds rassemblés sous forme de prêts à des personnes morales (HBM/HLM) ou à des personnes physiques (les salariés) pour l'accession à la propriété. Ainsi, les salariés de petites entreprises pourront-ils enfin bénéficier, grâce à cette mutualisation, d'une aide spécifique pour accéder à un logement convenable sans attendre d'avoir mis de côté des économies suffisantes. Les jeunes ménages pourront donc élever leurs enfants dans de bonnes conditions. En outre, le remboursement des prêts permettra d'aider encore mieux les générations suivantes, cette pérennité intergénérationnelle du système étant à souligner.

LES AIDES PERSONNELLES CONTRE LES AIDES À LA PIERRE

Ce que nous venons de décrire appartient à ce que le jargon du métier dénomme "*aides à la pierre*", autrement dit, des aides à la construction soit de logements locatifs sociaux (essentiellement HLM), soit de logements individuels (pavillons ou appartements dans les copropriétés). Mais, dès 1948, est apparu un nouveau type d'aides au logement : l'ALF (allocation de logement à caractère familial, loi du 1^{er} septembre 1948) destinée à aider les jeunes ménages et les familles avec enfants. Ces aides permettent aux familles de faire face à leurs dépenses de logement ou autres. Contrairement aux aides à la pierre, ces aides ne produisent évidemment pas de nouveaux logements...

En 1975, le rapport Barre⁴ sur la réforme du financement du logement social va préconiser le développement des aides à la personne au détriment des aides à la pierre. Le rapport estime qu'on a assez construit, que la population ne va guère augmenter et que la progression du pouvoir d'achat va réduire le nombre de personnes à aider. La loi du 3 janvier 1977 qui en découle crée l'APL (l'aide personnalisée au logement), qui est proposée largement à toute personne dont les ressources sont insuffisantes pour faire face aux dépenses de logement (loyer et charges ou remboursement des emprunts pour l'accession à la propriété).

Trente ans après, le bilan est catastrophique : 6 millions de bénéficiaires, 14 milliards d'euros et beaucoup de mécontents... En effet, face à la montée, voire à "l'explosion", des aides à la personne, on ampute considérablement les aides à la pierre : le "1%" Logement, appelé de cette manière parce que les entreprises versent 1% de leur masse salariale, va être progressivement réduit à 0,45%, alors que les entreprises continueront à verser 0,95%, mais 0,50% allant au FNAL (fonds national d'aide au logement destiné à alimenter l'aide à la personne) ; parallèlement, on va "tricher" pour essayer de limiter la

² Charles Fourier (1772-1837), philosophe fondateur de l'École sociétaire, imagine le « phalanstère », sorte d'hôtel coopératif.

Claude de Saint-Simon (1760-1825), philosophe socialiste, disciple d'Alembert, a pour objectif l'élévation morale du prolétariat par l'utilisation sociale des richesses produites par le capitalisme.

³ Albert Prouvost (1909-1991) dirigeant de la Lainière de Roubaix, Gabriel Tétaert, CGT, et Robert Payen, CFTC.

⁴ BARRE R.(dir.), *Rapport de la Commission d'étude d'une réforme du financement du logement*. Paris : La Documentation française, 1976.

progression des dépenses : le loyer-plafond de l'APL n'étant pas revalorisé régulièrement, on constate ainsi qu'entre 1991 et 2004, l'écart cumulé entre loyer-plafond et loyer réel s'est accru de 23% ! Pour donner une image plus claire : en 1977, un ménage avec deux enfants à charge avait droit à l'APL jusqu'à quatre SMIC ; aujourd'hui, il n'a plus droit à cette APL à partir de 1,9 SMIC...

Nous sommes dans le vif du sujet : 6 millions de personnes aidées, 4 millions de logements locatifs sociaux, 14 millions de personnes logées, et peut-être 3,5 millions de personnes sans logement ou mal logées⁵, des impayés de loyer, des demandeurs d'emploi qui renoncent à une offre parce qu'ils ne trouvent pas de logement, des salariés qui habitent à 200 km de leur lieu de travail, des enfants qui rentrent de l'école et sont à l'abandon devant la télévision en attendant l'arrivée de leurs parents, des entreprises qui se plaignent des retards, des absences maladie et de la fatigue de leurs personnels, des frais de transport en constante augmentation que ce soit pour les individus ou pour les collectivités territoriales, des vies familiale, communale, associative de plus en plus difficiles...

LE LOGEMENT SOCIAL SENS DESSUS DESSOUS

Les nuages se sont amoncelés sur le logement en général et plus particulièrement sur le logement social. On peut en dresser un rapide mais éloquent inventaire !

- **Les prix du logement** restés bas en France depuis la Première Guerre, maintenus artificiellement bas par la fameuse "loi de 48", montent fortement dans les années 1980, puis, après une crise au début des années 1990, s'envolent dangereusement à partir de 1997. Les salaires ne suivent pas, tous ceux qui doivent accéder à un premier ou à un nouveau logement sont en difficulté (les bailleurs refusent les candidats qui ne présentent pas de garanties, les loyers et charges représentent plus du tiers de leurs ressources, l'offre dans les "zones tendues" - celles où l'on peut espérer un emploi - est rare). Entre 2000 et 2008, les prix moyens du logement ont augmenté de 150%. Dans ces années folles, trois-quart des logements produits en France n'étaient accessibles qu'à 15% de la population⁶.
- **La demande sur le parc locatif social** est forte et l'offre de plus en plus faible, car la "fluidité" (c'est-à-dire le taux de locataires qui sortent du parc chaque année) dans les HLM ne cesse de baisser ; alors que ce taux est à 25% dans le parc privé, il est tombé en dessous de 4% à Paris. Ce sont des milliers de logements qui ne sont pas remis à la location. Ainsi le parc social a-t-il des occupants de plus en plus vieux : les moins de trente ans représentaient 24% des occupants HLM en 1990, ils ne représentent aujourd'hui que 11% !
- **La partition des territoires urbains** s'est cruellement aggravée : des communes s'affirment comme riches, d'autres s'enfoncent de plus en plus dans la pauvreté. Comme un organisme du 1% Logement avait construit à Sarcelles une centaine de logements "intermédiaires" (30% au dessus des plafonds de ressources HLM), le maire, François Pupponi, s'exclamait : *"Ils ne les loueront jamais, aucun cadre ou même agent de maîtrise ne viendra habiter là"*. Il ajoutait qu'il avait quarante-deux nationalités à l'école... Nos Ministres du Logement se succèdent et parlent de mixité sociale, mais c'est une utopie : tous ceux qui en ont les moyens quittent les quartiers difficiles, tous ceux qui ont besoin de logement et ont quelques ambitions refusent une adresse stigmatisante pour qui cherche un emploi, une adresse qui signifie échec et précarité.
- **La flexibilité des emplois, des familles**, autrement dit les licenciements, les contrats à durée déterminée ou saisonniers, les ruptures et les recompositions familiales, sont incompatibles avec le logement (dans ce qu'il induit de stabilité, de durée, d'immobilisme). Nous l'avons constaté au début de cet exposé, le logement social s'est imposé dans une société stable où le jeune entrait tôt dans l'entreprise et y restait habituellement toute sa vie active, où les familles se formaient de bonne heure et duraient. Cela ne correspond plus à notre réalité. Comment composer immobilier (donc immobile) et mobilité des individus ? Par ailleurs, le nombre de logements ne cesse de croître et le nombre d'habitants par logement de diminuer !

⁵ 15^{ème} rapport de la Fondation Abbé Pierre, 1^{er} février 2010 : 3,5 millions de personnes non ou mal logées, 6,6 millions de personnes en situation de réelle fragilité de logement à court et moyen terme.

⁶ AMZALLAG Michel, TAFFIN Claude. *Le logement social*. Paris : LGDJ, 2003.

- **L'État n'a plus les moyens d'une grande politique du logement.** Il cherche alors à rogner sur certaines dépenses (mauvaise revalorisation de l'APL) et à détourner certains financements sociaux (le 1% Logement condamné à payer le renouvellement urbain des programmes de l'ANRU, Agence nationale pour la rénovation urbaine). Ce sont donc les entreprises et les salariés qui font les frais d'une politique hardie de restructuration des quartiers difficiles. Mais n'est-ce pas faire payer des opérations de police aux salariés ?
- **L'Europe apporte aussi son lot de menaces sur notre logement social** - et ceci n'est pas un propos d'anti-européen -, c'est pourquoi je laisse la parole à un éminent spécialiste du logement social en Europe, Laurent Ghekiere⁷ : "... le contentieux et l'insécurité juridique progressent. Aux Pays-Bas et en Suède, la conception universelle du logement social est contestée par la Commission européenne. En France, ce sont les droits spéciaux liés au financement du logement social qui se retrouvent devant la Cour de justice de Luxembourg". En effet, même si les politiques du logement sont de compétence nationale, rien n'empêche un important bailleur privé d'attaquer l'Union Sociale de l'Habitat ou une Entreprise Sociale de l'Habitat aidée par l'État ou par le 1% et qui serait, pour certains publics à revenus "moyens", en concurrence déloyale avec ses propres sociétés.

RÉSERVER LES AIDES AUX PLUS PAUVRES ?

Devant un tel casse-tête, les responsables politiques ont une tentation à laquelle ils cèdent chaque année davantage : réserver le logement social et les aides financières aux plus démunis. Cela paraît logique et juste. C'est d'ailleurs largement engagé. Voyons comment !

- Dans le parc social, grâce à la connaissance des ressources des candidats locataires puis des locataires, on peut favoriser les constructions en PLAI (prêts locatifs aidés d'intégration, qui sont les prêts les plus élevés et permettent donc un "loyer de sortie" plus bas, convenant à des locataires dont le plafond de ressources sera à 30% en dessous des plafonds de ressources "normaux") ; ces locataires "pauvres" ne provoqueront pas la jalousie d'éventuels bailleurs privés.
- Dans le domaine d'"Action Logement" (le nouveau nom du 1%), l'État peut continuer à imposer des emplois à vocation générale ou "très" sociale, du type ANRU, PNRQAD (plan national de requalification des quartiers anciens dégradés) ou des foyers de jeunes travailleurs précaires ou saisonniers, et priver ainsi les salariés des entreprises cotisantes, considérés comme des nantis, de toute aide significative.
- Par les aides personnelles au logement, on n'aidera que les cas sociaux extrêmes : mères célibataires, ménages sans emploi et avec plusieurs enfants, handicapés...
- Par la vente massive de logements HLM, ou par leur destruction, on va réduire le parc là où il n'est pas indispensable et le redéployer sur les "zones tendues".

GRANDES IDÉES ET PETITES SOLUTIONS

On voit très vite les limites de l'exercice.

- **Favoriser la mixité sociale** nécessaire à l'équilibre des quartiers. Elle disparaît, malgré les beaux discours et l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains⁸ qui impose aux communes appartenant à des agglomérations de plus de 50 000 habitants 20% de logements sociaux ; elle est encore fragilisée par la loi DALO⁹ qui donne priorité aux plus défavorisés dans le parc social là où il est le plus important, c'est-à-dire dans les quartiers pauvres, et par le SLS (supplément de loyer solidarité) qui impose un "sur loyer" aux locataires HLM qui dépassent les plafonds de ressources¹⁰,

⁷ GHEKIERE Laurent. *Le développement du logement social dans l'Union européenne*. Dexia, collection Europe, La Défense, 2007.

⁸ La loi SRU, 13 décembre 2000.

⁹ La loi DALO du 5 mars 2007 rend le droit au logement "opposable", c'est-à-dire qu'il ne peut être refusé et que les pouvoirs publics sont tenus, comme c'est le cas pour l'école, de répondre aux demandes sous peine de sanctions.

¹⁰ Les plafonds de ressources HLM : Pour un couple avec deux enfants à Paris, environ 4 600 euros par mois. Pour une personne seule, plafond PLAI (très social), en Ile-de-France : 11 933 euros par an. 10 424 en province.

faisant fuir les derniers "bourgeois" logés dans ces quartiers. Alors, bien sûr, on corrige l'effet de la loi par des mesures d'exception, mais faire deux pas en avant puis un pas en arrière, à la manière des prêtres saliens, ne permet guère d'avancer...

- **Rendre sociale une partie du parc privé.** Quand on relit les romans de Georges Simenon, on trouve partout ce "parc privé social de fait", que ce soit les pensions de famille qui sentent la bonne soupe, les meublés douteux ou les vieux immeubles dégradés ; c'était l'époque où le logement social était destiné aux ouvriers, tandis que les plus pauvres étaient majoritairement logés dans le parc privé ancien. Les habitants du parc social avaient, en 1970¹¹, un revenu inférieur de 1% au revenu moyen de l'ensemble des ménages, l'écart atteint désormais 30%. On a cru à un début de solution en aidant par des déductions fiscales des ménages achetant et construisant dans le but de louer, avec une obligation de "loyer maîtrisé"¹² ; on sait aujourd'hui que les lois Robien, Borloo et maintenant Scellier ne produisent que provisoirement un petit parc à peine social dans des secteurs où il n'est pas forcément nécessaire...
- **Vendre les logements HLM** à des habitants qui accèdent ainsi à la propriété à un prix raisonnable. C'est long, difficile et le risque de "copropriétés dégradées" n'est pas négligeable. En effet, lorsque la copropriété est bloquée par des copropriétaires impécunieux, l'immeuble se dégrade, les propriétaires les plus aisés vendent à des "marchands de sommeil", c'est-à-dire à des gens qui vont louer à des prix souvent élevés, mais sans garantie, des logements en mauvais état. On se doute qu'après la dégradation matérielle de l'immeuble, on assistera à sa dégradation sociale. Le maire de Clichy-sous-Bois, Claude Dilain, estimait quelques semaines avant les émeutes de l'automne 2005¹³ que ces copropriétés dégradées étaient à l'origine du mauvais climat social de sa commune.
- **Redonner la priorité aux jeunes pour l'accès au logement.** En effet, le vieillissement des habitants du parc social est très net depuis vingt ans : les derniers chiffres du Conseil Social des HLM indiquent que les moins de trente ans représentaient 26% de la population HLM en 1990 et qu'ils ne sont plus, aujourd'hui, que 11%. La loi du 25 mars 2009 (article 61) a essayé d'introduire l'idée de faire sortir du parc ou de reloger plus étroitement des personnes âgées souvent seules qui gardent l'appartement qu'elles avaient quand elles étaient en charge de famille, mais la mise en pratique de telles dispositions est délicate et les résultats seront probablement marginaux !
- **Mettre en place un droit opposable au logement (DALO).** Créé le 5 mars 2007, il va imposer à l'État de loger tous ceux qui ne trouvent pas de logement avec les dispositifs existants. Au défaut de moyens et de temps pour construire, l'État presse les bailleurs sociaux de considérer les populations concernées comme prioritaires. Mauvaise nouvelle pour ceux qui sont dans la file d'attente du logement social !
- **Intégrer les préoccupations de développement durable** (Grenelle I et II autour de M. Borloo). Il est malheureux, quand on visite un immeuble HLM des années 70 de voir des convecteurs électriques sous des fenêtres métalliques à vitres ordinaires. Mais les mesures d'isolation et d'économie d'énergie vont d'abord coûter 6 milliards d'euros sur dix ans aux seuls Offices de l'Habitat¹⁴.

¹¹ *Le logement social*, op. cit., et estimation du Conseil Social des HLM 2009.

¹² L'amendement Scellier, introduit dans la loi de Finances rectificatives de 2008, permet d'obtenir sous forme de réduction d'impôts le remboursement par l'État de 25 à 37% du prix d'un bien immobilier neuf destinés à la location sous certaines conditions.

¹³ Clichy-sous-Bois, les émeutes ont commencé le 27 octobre 2005.

¹⁴ *Solidaires et pour longtemps*, rapport des Offices Publics de l'Habitat, Tours, juin 2009.

QUELQUES AUTRES IDÉES POUR NE PAS DÉSESPÉRER !

En revanche, ce qui paraît généralement efficace et pas trop coûteux, ce sont les systèmes de garantie. Plusieurs ont déjà été testés.

Il existe depuis quelques jours une nouvelle “**garantie des risques locatifs**” (GRL) qui permet à n’importe qui ayant un “taux d’effort” de 0 à 50% (c’est la part des ressources engagées dans le loyer et les charges) d’offrir une garantie au bailleur. En cas de défaut de paiement, l’assurance se substitue au locataire défaillant, s’occupe de lui faire rembourser les sommes dues et de l’expulser ; si c’est un locataire “social”, entre 28 et 50% de taux d’effort, c’est le 1% ou l’État qui prend en charge son rétablissement. La GRL devrait convaincre des propriétaires inquiets de louer leurs logements vacants, et ainsi remettre sur le marché de nouveaux logements, et aider des personnes offrant peu de garanties à entrer dans un logement. L’expérience nous prouvera le bien fondé de cette création.

Un autre produit, pour l’accession sociale à la propriété, devrait voir le jour : on l’a déjà baptisé “GRA”, **garantie risque accession**. On peut espérer un “effet de levier” qui incitera les particuliers à anticiper leur achat, et les banques à prêter. Seul un nombre trop important d’accidents pourrait conduire à l’échec ce type d’initiative.

La **généralisation de la GRL** et les **prêts aux primo-accédants** avec une **garantie des risques accession** (GRA) sont également des solutions à promouvoir, **en particulier pour les jeunes**.

Il est en effet inadmissible de laisser les jeunes (qui sont jeunes longtemps !) sans solution convenable quant au logement. La CFTC – qui avait réclamé au Conseil Social des HLM une étude sur cette question en 2010 – revient à la charge, en demandant un gros effort aux acteurs du logement et à l’État pour la création de logements pour étudiants et apprentis, et pour jeunes travailleurs.

On observera, à la fin de cette évocation du logement social en France, que nos prédécesseurs ont su construire pour le présent et pour l’avenir, en pensant d’abord aux nouvelles générations. Nous, nous consommons le passé, le présent et l’avenir, sans préparer le logement de demain... Quel souvenir l’histoire gardera-t-elle de nous ?

L’aventure séculaire du logement social est-elle vraiment remise en question par cette situation calamiteuse ? Non, d’abord parce qu’un désengagement massif des acteurs du logement social est impossible, ensuite parce que le marché et le Bâtiment (la Fédération Française du Bâtiment en particulier) ne supporteraient pas une forte réduction de ce logement social avec lequel ils vivent depuis si longtemps. Mais il est évident que le schéma actuel qu’on ne cesse de réformer - ou de déformer - est inadapté par beaucoup d’aspects à une situation complètement nouvelle.

La “territorialisation” des décisions peut amener à une meilleure adéquation entre offre et demande, elle peut améliorer les partenariats entre bailleurs, collectivités locales ayant la maîtrise du foncier, entreprises locales et représentants des salariés et des plus démunis. Encore faut-il que l’État ne prive pas ces collectivités de ressources suffisantes pour agir efficacement dans le domaine du logement.

LE DROIT AU LOGEMENT OPPOSABLE (DALO)



La loi du 5 mars 2007 a institué le droit au logement opposable : **nul ne peut, sur le territoire français, être privé d'un logement décent**. La loi ouvre la possibilité d'engager des recours devant les pouvoirs publics.

CONDITIONS POUR PRÉTENDRE AU DALO

Le demandeur doit :

- demeurer sur le territoire français ;
- être en situation régulière, avoir un titre de séjour s'il est étranger ;
- avoir déjà déposé une demande de logement.

DÉMARCHE

Il faut **présenter son dossier à la commission de médiation** ; celle-ci est composée de représentants de l'État, des collectivités locales (départements, municipalités, EPCI (établissements publics de coopération intercommunale)), de bailleurs sociaux, de représentants d'associations de locataires ou de réinsertion.

Elle existe dans chaque département.

Délai d'attente & exceptions

Un délai d'attente, variable de 3 à 48 mois, s'impose aux demandeurs avant de pouvoir déposer un dossier devant la commission de médiation, sauf si le demandeur est :

- sans logement ;
- menacé d'expulsion sans proposition de relogement ;
- hébergé temporairement dans un logement de transition ;
- parent d'un enfant mineur ou handicapé ou en charge d'une personne handicapée, dans un logement indécent ou trop petit.

Si la commission de médiation déclare la demande prioritaire et urgente, et si elle constate qu'aucune offre de logement n'a été proposée, elle donne un avis favorable.

Ensuite, la **commission transmet les demandes au préfet qui s'adresse aux organismes bailleurs** et informe les demandeurs.

L'orientation vers **l'hébergement** est possible, si l'offre d'un logement normal ne paraît pas adaptée : ce sera donc un logement de transition, un foyer-logement ou une résidence hôtelière à vocation sociale (RHVS) qui seront proposés.

Important ! Le recours juridictionnel peut être enclenché si une solution n'a pas été trouvée.

C'est le juge administratif des référés qui est saisi. Il est nécessaire de déposer une requête écrite, mais il n'est pas obligatoire de prendre un avocat.

Le juge délibère dans les deux mois, son ordonnance est rendu en dernier recours (sauf en cas de cassation).

Le juge donne injonction pour un logement ou un hébergement.



QUELQUES CHIFFRES REPÈRES



ÉVOLUTION DE LA POPULATION (en milliers)

	population en milieu d'année	naissances	décès	solde naturel	solde migratoire évalué
1985	56 600	797	560	+ 237	+ 42
1990	58 171	794	535	+ 259	+ 77
1995	59 419	760	540	+ 220	+ 42
2000	60 714	808	541	+ 267	+ 71
2001	61 120	804	541	+ 263	+ 87
2002	61 530	794	545	+ 249	+ 97
2003	61 932	794	563	+ 231	+ 102
2004	62 324	800	521	+ 279	+ 109
2007	64 321	821	546	+ 275	+ 71

Champ : France métropolitaine et Dom.
Source : Insee, Bilan démographique 2010.

LA TAILLE DES MÉNAGES (en unités)

France métropolitaine	
1968	3,1
1975	2,9
1982	2,7

France métropolitaine	
1990	2,6
1999	2,4
2007	2,3

Source : Insee, Bilan démographique 2010.

LE PARC DE LOGEMENTS (en milliers)

	1984	1988	1992	1996	2004	2007
résidences principales	20 407	21 420	22 458	23 524	25 913	26 352
logements vacants	1 911	1 931	1 962	2 013	1 912	2 013
résidences secondaires	2 420	2 694	2 855	2 895	2 960	3 082
ensemble	24 374	26 045	27 275	28 432	30 786	31 448

Source : Insee, Bilan démographique 2010.

QUELQUES CARACTÉRISTIQUES DU PARC DE RÉSIDENCES PRINCIPALES

France métropolitaine	1984	1988	1992	1996	2006
part des logements construits avant 1949 (en %)	43,0	39,1	36,8	35,6	30,8
part des logements sans confort sanitaire (en %)	15,0	9,6	6,2	4,1	1,5
surface moyenne des logements (en m ²)	82	85	86	88	91
nombre moyen de personnes par logement	2,7	2,6	2,5	2,5	2,3
part des ménages se déclarant mal logés (en %)	10,2	8,9	8,1	6,0	6,5

Source : Insee, Bilan démographique 2010.

LE CONFORT DES RÉSIDENCES PRINCIPALES

France métropolitaine	1984	1988	1992	1996	2006
sans eau ou eau courante seulement (en %)	7,9	4,9	3,0	1,7	0,6
eau, WC, sans installation sanitaire (en %)	4,4	2,8	2,0	1,3	0,5
eau, installation sanitaire, sans WC (en %)	2,7	1,9	1,2	1,1	0,5
WC, douche ou petite baignoire (en %)	27,1	25,6	26,1	26	24
WC, grande baignoire (en %)	57,9	64,8	67,7	69,9	74,5
ensemble(en %)	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Installation sanitaire : douche, petite ou grande baignoire
Source : Insee, Bilan démographique 2010.

LES STATUTS D'OCCUPATION (résidence principale)

France métropolitaine	1984	1988	1992	1996	2006
propriétaires (en %)	50,7	53,6	53,8	54,3	57,2
locataires d'un local loué vide (en %)	39,0	37,2	37,7	38,1	37,5
HLM et social (en %)	16,5	17,0	17,1	17,6	17,1
secteur libre (en %)	19,0	17,6	18,6	19,1	20,4
meublés, sous-locataires (en %)	1,9	1,5	1,5	1,6	1,7
logés gratuitement (en %)	7,9	7,2	6,7	5,8	3,8

Source : Insee, Bilan démographique 2010.

DÉPENSES ANNUELLES & DÉPENSES DE LA COLLECTIVITÉ POUR LE LOGEMENT



LES DÉPENSES ANNUELLES DE LOGEMENT (France métropolitaine)

dépenses en euros / taux en %

1984	moins de 25 ans	de 25 à 29 ans	de 30 à 44 ans	de 45 à 59 ans	60 ans et plus	ensemble
dépense brute moyenne	1 510	2 207	2 594	1 238	557	1 541
dépense nette moyenne	1 232	1 895	2 322	1 136	450	1 358
taux d'effort brut moyen	15.1	14.7	13.3	6.5	5.2	9.8
taux d'effort net moyen	12.3	12.6	11.9	6.2	4.2	8.7
1992	moins de 25 ans	de 25 à 29 ans	de 30 à 44 ans	de 45 à 59 ans	60 ans et plus	ensemble
dépense brute moyenne	2 796	3 408	4 381	2 473	928	2 641
dépense nette moyenne	2 128	3 013	3 927	2 284	794	2 348
taux d'effort brut moyen	22.6	16.5	16.1	8.8	5.3	11.5
taux d'effort net moyen	17.2	14.6	14.4	8.1	4.5	10.2
1996	moins de 25 ans	de 25 à 29 ans	de 30 à 44 ans	de 45 à 59 ans	60 ans et plus	ensemble
dépense brute moyenne	3 230	3 737	4 673	2 903	1 046	2 887
dépense nette moyenne	2 224	3 186	4 130	2 643	905	2 527
taux d'effort brut moyen	31.3	18.6	17.2	9.8	5.4	12.1
taux d'effort net moyen	21.5	15.9	15.2	8.9	4.7	10.6
2002	moins de 25 ans	de 25 à 29 ans	de 30 à 44 ans	de 45 à 59 ans	60 ans et plus	ensemble
dépense brute moyenne	3 670	4 311	5 022	3 312	1 154	3 189
dépense nette moyenne	2 663	3 770	4 469	3 016	1 002	2 814
taux d'effort brut moyen	30.7	18.6	16.5	9.7	5.2	11.7
taux d'effort net moyen	22.3	16.3	14.7	8.8	4.5	10.3
2006	moins de 25 ans	de 25 à 29 ans	de 30 à 44 ans	de 45 à 59 ans	60 ans et plus	ensemble
dépense brute moyenne	4 171	5 023	5 812	3 524	1 329	3 515
dépense nette moyenne	2 854	4 376	5 254	3 209	1 155	3 122
taux d'effort brut moyen	32,1	21,3	17,2	9,4	5,3	11,6
taux d'effort net moyen	22,0	18,5	15,5	8,6	4,6	10,3

Source : Insee, Bilan démographique 2010.
Champ : France métropolitaine et Dom.

LA DÉPENSE DE LA COLLECTIVITÉ POUR LE LOGEMENT

En 2009, la dépense nationale des ménages pour le logement a été de 287 milliards d'euros.

L'effort public en faveur du logement a été, pour la même année 2009, de **31,5 milliards d'euros** :

- aides personnelles au logement : 5,147 milliards d'euros ;
- aides à la pierre aux producteurs de logements : 1,495 milliard d'euros ;
- avantages fiscaux aux producteurs de logements : 9,965 milliards d'euros ;
- dispositifs d'aide à l'investissement locatif : 575 millions d'euros ;
- aides non budgétaires (Action Logement, contribution des employeurs au FNAL, contribution des régimes sociaux à l'AL et à l'APL) : 12,093 milliards d'euros.

Projet de loi de finances 2011

- prévention de l'exclusion et insertion : 1,09 milliard d'euros (- 47,4% par rapport à 2010) ;
- aides personnelles et à l'accès au logement : 5,37 MM d'euros (+ 6,6 %) ;
- constructions locatives, soutien à l'accession, lutte contre l'habitat indigne, politique technique et qualité de la construction : 633 millions d'euros (+ 3,1 %) ;
- politique de la ville : 708 millions d'euros (- 10,9 %).

Total mission « ville et logement » : 7,811 milliards d'euros (en progression de + 4,5 % par rapport à 2010).
On constate, en comparant « effort public en faveur du logement » et « loi de finances » que dans cette dernière approche les avantages fiscaux ne figurent pas.

L'ACTION DE LA CFTC EN FAVEUR DU LOGEMENT



- **Restaurer un vrai 1%** pour que les aides deviennent significatives et retrouvent l'effet de levier qu'elles ont eu jadis.
- **Construire du logement social intermédiaire** pour favoriser la mixité sociale et casser l'effet pervers des plafonds de ressources.
- **Augmenter les plafonds et les montants de l'APL** (l'augmentation de 2,8% est dérisoire quand on connaît les retards cumulés).
- **Limiter l'augmentation des loyers en cas de changement de locataire** en imposant aux bailleurs l'IRL (indice de référence des loyers) qui existe en cas de renouvellement de bail.
- **Rendre la GRL (garantie du risque locatif) obligatoire, en faire une véritable Couverture Logement Universelle.**
- **Faire un effort considérable pour la réhabilitation** (PALULOS pour le social, ANAH pour le privé), sinon une grande partie du parc HLM et beaucoup de centres-villes vont sombrer dans le ghetto.
- **Créer un grand service public du logement**, afin que les dysfonctionnements soient enregistrés, les propositions examinées, les actions coordonnées. Autrement la multiplicité des acteurs, les freins réglementaires et financiers, la mauvaise volonté de beaucoup s'additionnent pour tout bloquer. La CFTC reprend ici la proposition formulée par Mme Nicole Prud'homme, alors présidente CFTC de la CNAF, dans son rapport de janvier 2004 au Conseil Économique et Social¹.

POUR LES SALARIÉS, LA CFTC RÉCLAME UN PASSEPORT-LOGEMENT

En effet, si on veut restaurer la fluidité dans le parc social et le parcours résidentiel, il faut aider les salariés pour leur logement. Certes, on ne peut pas aider largement tout le monde, mais on peut apporter un concours ponctuel dans deux directions :

- **pour favoriser les projets s'inscrivant dans le parcours résidentiel** (accès à un logement locatif à loyer maîtrisé, accession sociale à la propriété) ;
- **pour éviter les drames en cas d'accidents de la vie** (PASS-ASSISTANCE, SÉCURI-PASS...).

Ces produits existent déjà, mais ils sont souvent mal connus des éventuels bénéficiaires, et aussi des assistantes sociales. Il faut donc les rendre faciles d'accès. L'idée de la CFTC est de **fournir à chaque salarié bénéficiaire d'Action Logement un petit document intitulé « passeport-logement »** - le vocabulaire appartient déjà au langage de l'UESL (Union des Entreprises et des Salariés pour le Logement) - **valable 5 ans** (ce qui le rendrait efficace en cas de chômage, par exemple) **et « opposable » à tout CIL** (comité interprofessionnel du logement) **d'entreprise ou de proximité.**

Cette politique de prévention éviterait ensuite les gros efforts nécessaires quand on intervient a posteriori. Les retards en matière de logement entraînent en effet des dépenses supplémentaires vite insupportables.

¹ PRUD'HOMME Nicole. *Accès au logement, droits et réalités*. Rapport Conseil économique et social, 2004.
< <http://www.conseil-economique-et-social.fr/rapport/docton/04011402.PDF> >

LES BAILLEURS SOCIAUX



38 % des ménages sont locataires de leur résidence principale, 20 % dans le secteur libre, 18 % dans le secteur social.

Les bailleurs sociaux sont pour l'essentiel les organismes d'HLM (habitation à loyer modéré) et les sociétés d'économie mixte (SEM) de construction.

LES ORGANISMES D'HLM

Les organismes d'HLM qui construisent et gèrent des logements locatifs sociaux sont :

- des établissements publics : les **Offices Publics de l'Habitat (OPH)** ;
- des sociétés anonymes, les **Entreprises Sociales de l'Habitat (ESH)** ;
- des **coopératives HLM**.

LES OFFICES PUBLICS DE L'HABITAT (OPH)

Les OPHLM (Offices publics d'HLM) et les OPAC (Offices publics d'aménagement et de construction) sont devenus des OPH (ordonnance du 1^{er} février 2007) qui sont des établissements publics à caractère industriel et commercial (EPIC).

En 2009, la France compte **274 offices**, soit 2 136 000 logements, ainsi répartis :

- 183 offices rattachés à des communes ou groupements de communes,
- 91 offices départementaux.

Les OPH gèrent également 123 000 logements en foyers (personnes âgées, jeunes, étudiants).

La taille moyenne du patrimoine est de 7 510 logements par office.
Le plus petit office gère 30 logements ; le plus gros 99 550.

36 000 logements ont été mis en chantier en 2009.

Les offices logent près de **4,5 millions de personnes**.

À noter ! Un ménage sur deux bénéficie d'une APL.

Les offices emploient environ 45 000 personnes.

LES ESH

Depuis 2003, les Sociétés anonymes d'HLM sont devenues les Entreprises Sociales pour l'Habitat.

Les **277 ESH** ont un patrimoine de 1 900 000 logements et logent **4,5 millions de personnes**.

Les ESH possèdent également 121 000 logements en foyers.

59 000 mises en chantier en 2009. 45% du parc est postérieur à 1980.

À noter ! Un ménage sur deux perçoit l'APL et 64% des ménages ont des revenus inférieurs à 60% des plafonds de ressources PLUS, 18% ont des revenus inférieurs à 20% de ces plafonds... (Chiffres 2009, de l'AG 2010).

Les ESH emploient près de 30 000 salariés.

Le capital des ESH est très concentré : 1 % des actionnaires en détiennent 95 %.

79 ESH, représentant un patrimoine de 566 000 logements, ont un CIL comme actionnaire majoritaire. 12, représentant un patrimoine de 112 000 logements, ont une organisation patronale comme actionnaire majoritaire.

LES COOPÉRATIVES D'HLM

Les **165 coopératives d'HLM** gèrent 21 500 logements locatifs sociaux et 2 900 places en foyers d'hébergement spécialisés (seniors, étudiants, personnes handicapées).

En un siècle, les coopératives ont construit plus de 400 000 logements ; elles réalisent plus de 50% de la production HLM en logements destinés à l'accession sociale à la propriété (3 200 logements produits en 2008).

Les coopératives gèrent plus de 33 000 lots de copropriétés.

LES SOCIÉTÉS D'ÉCONOMIE MIXTES DE CONSTRUCTION

Les EPL (Entreprises Publiques Locales) sont au service des collectivités locales. Elles interviennent dans une quarantaine d'activités (aménagement, transport, tourisme, déchets...). Quand leur activité est majoritairement contrôlée par les collectivités locales, ce sont des SEM (Sociétés d'Économie Mixte) ; quand elles sont exclusivement contrôlées par les collectivités locales, ce sont des SPL (Sociétés Publiques Locales).

Les SEM à vocation immobilière sont au nombre de **235**. Elles emploient 10 000 salariés et gèrent un parc de **490 000 logements**.

11 000 logements ont été mis en chantier en 2008.

Les communes sont les principales actionnaires des SEM, loin devant les structures intercommunales et les départements.



ACTION LOGEMENT : LE NOUVEAU VISAGE DU 1% LOGEMENT



ACTION LOGEMENT EN QUELQUES MOTS

Action Logement, naguère « **participation des employeurs à l'effort de construction** » (PEEC) a été créée en 1943 et généralisée en 1953.

C'est un mécanisme de financement très original, pratiquement unique au monde, à la gestion duquel sont associés les **partenaires sociaux**.

LES ENTREPRISES ASSUJETTIES

« **Les employeurs occupant au minimum vingt salariés, à l'exception de l'État, des collectivités locales et de leurs établissements publics administratifs, (...) des professions relevant du régime agricole...** »

[article L. 313-1 du Code de la construction et de l'urbanisme].

Sont donc concernés aussi bien les entreprises à but lucratif (SA, SARL, etc.) que les syndicats, les associations, les entreprises publiques ou les établissements publics à caractère industriel et commercial employant plus de 20 salariés.

Jusqu'à l'ordonnance n°2005-895 du 2 août 2005, le nombre de salariés à partir duquel était due la PEEC était de 10. Toutefois, toutes les aides d'Action Logement bénéficient à tous les salariés du secteur privé non agricole appartenant à des entreprises de plus de 10 salariés.

Il est de la **seule responsabilité du chef d'entreprise** de décider des modalités de versement de la PEEC. Mais la loi n°66-427 du 18 juin 1966 (JO du 25 juin 1966) a mis en place une **consultation du comité d'entreprise sur l'affectation de la contribution du 1%**. Cette consultation a été précisée par ce qu'il est convenu d'appeler la «loi Dassault» du 31 mai 1976 (n°76-463, JO du 1^{er} juin 1976), portant création de la «**commission logement**» [\(voir fiche n° 10\)](#).

LES MODES DE VERSEMENT

L'entreprise assujettie a quatre possibilités de satisfaire à son obligation d'investir :

- **l'utilisation directe**, désormais très limitée, pour la construction neuve uniquement ;
- **le prêt sans intérêt**, pendant une durée de vingt ans, à des organismes collecteurs agréés ;
- **la subvention à des organismes collecteurs agréés** (essentiellement les CIL, comité interprofessionnel du logement) ;
- **la souscription de parts ou d'actions de sociétés immobilières**.

L'entreprise doit s'acquitter de son versement au plus tard le 31 décembre de l'année qui suit celle du paiement des salaires ayant servi de base au calcul des sommes dues. Le versement de l'entreprise est matérialisé par un reçu libératoire, délivré par l'organisme collecteur.

Sanctions ! Les employeurs qui ne se sont pas acquittés de ce versement sont passibles d'une cotisation de 2% sur le montant des salaires versés l'année précédente.

ACTION LOGEMENT. LE NOUVEAU VISAGE DU 1% LOGEMENT

« La loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (loi n°2009-323 du 25 mars 2009) prévoit en son article 8 une réforme structurelle de la PEEC (participation des employeurs à l'effort de construction) couramment appelée « 1% Logement » et récemment rebaptisée par les partenaires sociaux présents à l'UESL (Union d'Économie Sociale du Logement) « Action Logement » (Conseil d'administration du 22 juillet 2009). Tous ces mouvements transforment les modalités d'intervention de cet acteur du logement en direction des salariés des entreprises cotisantes et les relations entre les entreprises et leurs « collecteurs » du 1% - ou plus exactement du 0,45%¹ de la masse salariale destiné au logement ».

[sources : article R. 313-1 du Code de la construction et de l'urbanisme (CCH) et ordonnance n° 2005.895 du 20 août 2005].

D'UNE INITIATIVE DE L'ENTREPRISE À LA TUTELLE DE L'ÉTAT

Au lendemain de la Seconde Guerre mondiale, la crise du logement a amené certains employeurs à se grouper pour faciliter le logement de leurs salariés. En 1953, la loi généralisait cet effort en incitant la plupart des employeurs à investir, dans le secteur du logement, une somme égale à 1% de la masse salariale. L'entreprise, pas toujours assez forte pour créer comme les poêles Godin ou le chocolat Menier des cités ouvrières, a ainsi choisi la mutualisation pour apporter une aide indispensable à ceux qui travaillent pour elle. Rappelons que les jeunes étaient prioritaires dans ce système, tant pour des réservations locatives que pour des prêts « primo-accédants » à la propriété. Aujourd'hui encore, bien des salariés « anciens » et des retraités vivent dans des pavillons ou des appartements achetés ou construits « avec du 1% ».

La « réforme Barre » de 1977 a marqué un premier tournant : le 1% était de « l'aide à la pierre » puisque les CIL (comités interprofessionnels du logement) et certaines CCI (chambres de commerce et d'industrie) collectaient l'argent pour construire des logements locatifs sociaux ou pour avancer aux salariés une partie des fonds nécessaires à l'achat ou à la construction de leur logement. Or, la réforme a donné la priorité à « l'aide à la personne », car on estimait avoir assez construit et qu'il suffisait désormais d'aider ceux qui avaient du mal à payer leur loyer ou à rembourser leurs emprunts.

À cause de l'énorme développement des aides à la personne, l'État a jugé bon de réduire le 1% (qui a été ramené à 0,45% au 1^{er} janvier 1992), puis de ponctionner les fonds qu'il avait accumulés. En 1998, les partenaires sociaux qui gèrent le système réagissent en proposant une convention à l'État : ils créent de nouveaux « produits » pour aider les salariés et utiliser plus complètement collecte auprès des entreprises et retour des prêts consentis aux organismes constructeurs ou aux salariés eux-mêmes. On connaît le succès du PASS-TRAVAUX (prêt du 1% Logement destiné aux travaux pour les propriétaires et pour les locataires, dispositif arrêté en 2009) et du LOCA-PASS (créé en 1998 par le 1% pour avancer le dépôt de garantie et pour garantir les bailleurs des impayés de loyer et charges), remplacé aujourd'hui par la GRL (garantie du risque locatif).

La crise des banlieues et la crise du logement ont conduit les gouvernements successifs à agir pour la rénovation urbaine : création de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) en 2003 et transformation de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (ANAH) en Agence nationale de l'habitat en 2006. À chaque fois, la PEEC est appelée à participer financièrement. Et la loi du 25 mars 2009 vient parachever cette démarche : désormais le 1% apporte la quasi totalité du financement de l'ANRU (rénovation urbaine) et celui de l'ANAH (rénovation du secteur privé) !

¹ Depuis le 1^{er} janvier 1992, les employeurs concernés cotisent au taux de 0,95% de la masse salariale, 0,50% étant destiné au FNAL (Fonds national d'aide au logement, qui finance l'APL) et 0,45% à la PEEC.

Mais le point le plus important à souligner dans la loi du 25 mars 2009, c'est la réforme de la gouvernance de la PEEC et, principalement, les modalités de fixation de l'emploi des fonds. La loi modifie profondément l'article L. 313.19 du CCH en supprimant le § 2 de cet article qui prévoyait des conventions entre l'État et l'UESL et organise le régime de fixation de l'emploi des fonds à l'article L. 313 du CCH par :

- l'engagement d'une concertation relative aux emplois des fonds tous les trois ans par le Gouvernement et les partenaires sociaux ;
- la répartition des ressources de la PEEC entre chacune des catégories d'emploi fixée par un document de programmation établi pour trois ans par les Ministres du Logement et du Budget, après concertation avec les partenaires sociaux ;
- la fixation, pour chaque catégorie d'emploi, de la nature des emplois correspondants et de leurs règles d'utilisation par décret pris en Conseil d'État, après concertation avec les partenaires sociaux ;
- la fixation des enveloppes minimales et maximales consacrées annuellement à chaque emploi ou catégorie d'emplois, pour une durée de trois ans par décret, après concertation avec les partenaires sociaux.

Il apparaît clairement que le régime de fixation conventionnelle des emplois par une négociation État/partenaires sociaux est désormais révolu, et que **le nouveau régime est celui d'une fixation législative et réglementaire dans laquelle les partenaires sociaux sont simplement consultés**, même si le terme « concertation » qui est utilisé leur semble plus favorable...

LES NOUVELLES STRUCTURES D'ACTION LOGEMENT

Outre la loi du 25 mars 2009, il faut mentionner le Protocole National Interprofessionnel que les partenaires sociaux de l'UESL (Union des entreprises et des salariés pour le logement) ont signé le 17 septembre 2008 pour tenter de faire passer leur propre vision d'une réforme du système. Certaines propositions ont été reprises et sont appliquées aux structures du 1%.

L'Union d'Économie Sociale du Logement (UESL) est devenue une Société anonyme à conseil de surveillance et directoire. Le conseil de surveillance est chargé de mettre en œuvre les services du 1%. Cette instance est paritaire, mais présidée par un membre du collège employeur. Il n'y a plus de « comité des collecteurs » ni de représentants de ces collecteurs (CIL) au conseil de surveillance. La loi a imposé la présence de trois commissaires du gouvernement (au lieu de deux précédemment au conseil d'administration) avec droit de veto. Le conseil de surveillance nomme le directoire.

L'Agence Nationale pour la Participation des Employeurs à l'Effort de Construction (ANPEEC), organisme de contrôle d'Action Logement, reste un EPIC, mais voit son conseil d'administration considérablement réduit puisque les partenaires sociaux et les représentants des CIL/CCI disparaissent. Les 8 administrateurs restant sont tous désignés par l'État (5 représentants de l'État et 3 personnes qualifiées). L'activité de l'ANPEEC est recentrée autour de ses missions de contrôle, son champ d'intervention est élargi : ainsi contrôle-t-elle l'UESL, les organismes soumis au contrôle des organismes collecteurs ou de l'UESL et les organismes bénéficiant des concours financiers des organismes collecteurs ou de l'UESL. Toutefois, les organismes HLM et les SEM sont exclus de son champ de contrôle.

L'Association Pour l'Accès aux Garanties Locatives (APALG), destinée initialement à mettre en place la GRL (garantie des risques locatifs), était depuis la convention signée entre l'État et l'UESL, le 20 décembre 2006, gestionnaire de cette garantie. Elle fonctionne paritaire, avec un conseil d'administration composé de 20 membres (8 désignés par le MEDEF, 2 par la CGPME, 2 par chacune des organisations syndicales, CFTC, CFE-CGC, CFDT, CGT, FO). Elle est présidée par un représentant des syndicats de salariés et trois commissaires du gouvernement, avec droit de veto, sont présents au conseil d'administration. Elle est contrôlée par la Cour des Comptes et l'Inspection Générale des Finances (IGF).

L'Association Foncière Logement, destinée à construire, acheter, gérer des logements sociaux, a elle aussi trois commissaires du gouvernement avec droit de veto dans son conseil d'administration et est également contrôlée par la Cour des Comptes et l'IGF.

Les Comités Interprofessionnels du Logement, chargés de la collecte du 0,45% auprès des entreprises, du service aux salariés et de la diffusion des « produits » d'Action Logement, sont beaucoup moins nombreux. D'une centaine au moment de la réforme, ils sont aujourd'hui 25...
Par ailleurs, les CCI ne collectent plus.

SERVICES ANCIENS ET NOUVEAUX

La loi du 25 mars 2009 redonne une définition de l'emploi des fonds du 1% Logement :

- aides à des personnes physiques pour leurs projets d'accèsion à la propriété, de réhabilitation de leur logement, d'accès au logement locatif, de changement de logement ou de maintien dans celui-ci ;
- soutien à la construction, à la réhabilitation et à l'acquisition de logements locatifs sociaux ainsi qu'à la production de logements locatifs intermédiaires ;
- intervention à caractère très social dans le domaine du logement, notamment sous la forme d'opérations relatives au logement ou à l'hébergement des personnes défavorisées et de dépenses d'accompagnement social ;
- mise en œuvre du programme national de rénovation urbaine ;
- mise en œuvre du programme national de requalification des quartiers anciens dégradés ainsi que soutien à l'amélioration du parc privé ;
- participation à des actions de formation, d'information ou de réflexion menées par des associations agréées par l'État ;
- versement de compensations à des organismes d'assurance qui proposent des contrats d'assurance contre les impayés de loyer qui respectent un cahier des charges fixé par décret en Conseil d'État.

Concrètement, qu'est-ce que cela signifie pour les salariés des entreprises cotisantes ?

D'abord, qu'une partie des fonds est orientée vers des actions qui échappent aux salariés, même s'ils peuvent espérer des retombées indirectes en matière de logement (logement des jeunes, ANRU, ANAH). Les engagements prévisionnels d'Action Logement pour 2009 sont de 770 millions d'euros pour l'ANRU (Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine), 480 millions pour l'ANAH (Agence Nationale de l'Habitat, pour la réhabilitation de l'habitat privé), 40 millions pour les quartiers anciens dégradés, 600 millions au titre du Plan de cohésion sociale. Quand on ajoute à cela un prêt « 1% Renouvellement Urbain » et quelques autres concours à des programmes engagés par l'État, il ne reste, sur les 4,3 milliards d'euros des fonds d'Action Logement, que 500 millions d'euros pour la Foncière Logement et 1,3 milliard pour les prêts accession, le PASS-FONCIER, le LOCA-PASS, le PASS-GRL, le MOBILI-PASS et le SÉCURI-PASS.

Ce panorama de la participation des employeurs à l'effort de construction en cette année charnière permet de constater la capacité d'adaptation du système, la volonté des partenaires sociaux de le conserver et celle de l'État de l'utiliser comme principal financeur de sa nouvelle politique du logement. Malgré les restrictions imposées aux entreprises et aux salariés sur les emplois des fonds, la crise du logement et la crise tout court donnent à « Action Logement » un rôle irremplaçable. Les entreprises et les salariés auraient grand intérêt à mieux connaître les produits et services offerts et à utiliser davantage ces aides.

À noter ! Il existe un « 1% Logement Agricole », géré indépendamment d'Action Logement

Depuis 2008, il existe une PEAC (Participation des Entreprises Agricoles à l'Effort de Construction) qui concerne les entreprises du secteur agricole de plus de 50 salariés.

Les collecteurs sont les comités interprofessionnels du logement habilités pour cette collecte.

Les produits sont les mêmes que ceux d'Action Logement : prêts accession, réservations locatives, MOBILI-PASS, conseil en financement.

Les salariés du secteur agricole qui peuvent bénéficier du 1% Agricole sont les salariés en CDI, en CDD, à temps partiel, en contrat de qualification, en contrat emploi-solidarité.

Il s'agit donc du même modèle que le 1% Logement « classique », mais la gestion des fonds de la PEAC sont gérés à part, ces entreprises n'ayant pas apporté leur contribution au système avant décembre 2008.

ACTION LOGEMENT EN QUELQUES CHIFFRES

La **collecte** auprès des entreprises, réalisée en fin d'année, ne constitue qu'une partie des ressources dont disposent les collecteurs pour mener à bien leur mission. L'autre partie provient essentiellement des **remboursements** du capital des prêts à long terme, accordés antérieurement. Ces remboursements doivent être réinvestis selon la même réglementation que la collecte.

En outre, une partie du **résultat** de l'exercice précédent et de produits financiers issus du placement de la trésorerie doit être affectée à la ressource disponible.

La collecte versée par les entreprises en fin d'année 2005 s'est élevée à **1,8 milliard d'euros**.

Les retours sur les prêts à long terme perçus en 2005 représentent **2,2 milliards d'euros**, soit 59 % du total des ressources à long terme disponibles. Ces retours sont constitués à 77 % des retours sur prêts à personnes physiques (les salariés).

LES COLLECTEURS D'ACTION LOGEMENT

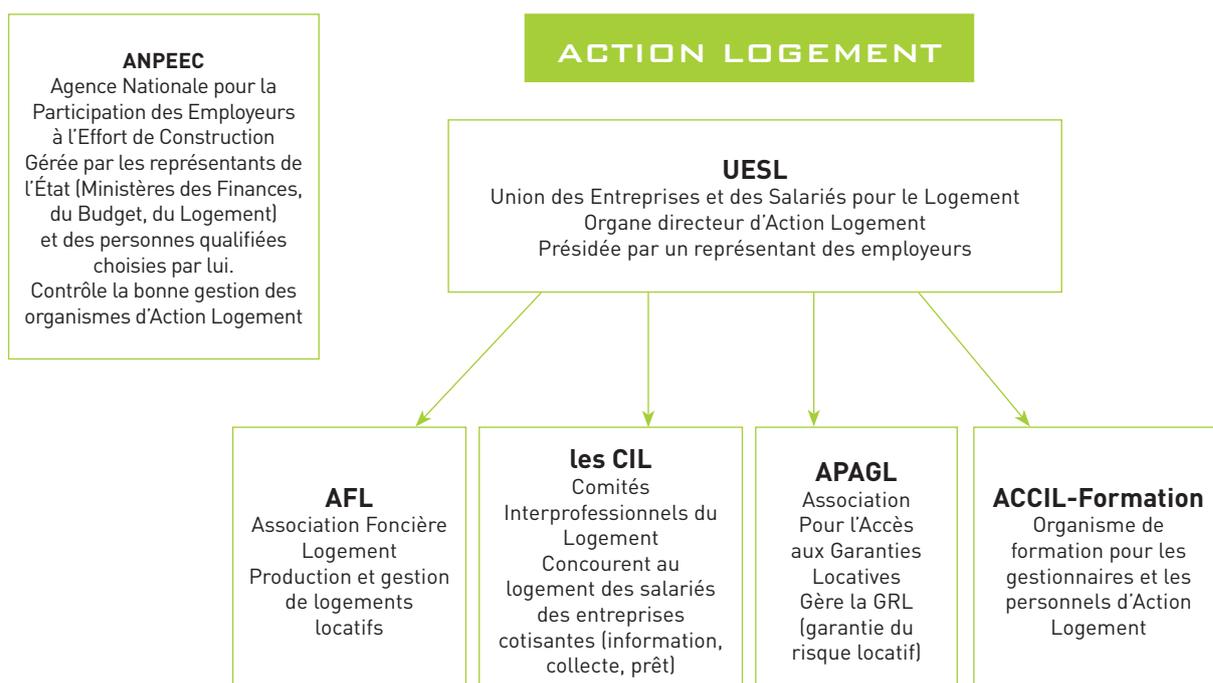
Le Code de la construction et de l'habitation (CCH) énumère les organismes habilités à collecter la PEEC. Ce sont, après l'arrêté interministériel du 28 décembre 2001 (publié au Journal Officiel du 1^{er} janvier 2002) :

- les comités interprofessionnels du logement (CIL) (voir fiche n°9);
- la SICF, société immobilière filiale des chemins de fer de la SNCF bénéficiant d'un régime particulier d'entreprise nationale (qui consacre la collecte reçue de sa société mère - 14,9 millions d'euros en 2005 - au financement d'opérations locatives menées par des organismes HLM) ;
- les organismes d'HLM (OPH, COOPHLM, SAHLM) ;
- les sociétés d'économie mixte de construction (SEM).

Ces différents collecteurs obéissent à des règles particulières, à cause notamment de la diversité de leurs statuts juridiques (association, établissement public à caractère industriel et commercial, établissement public à caractère administratif, société anonyme) ; mais la tendance est à leur uniformisation progressive.

L'article 101 de la **loi Engagement National pour le Logement** (30 juin 2006) crée une obligation de reversement de deux tiers de la collecte au titre de la participation des employeurs à l'effort de construction (« 1% Logement ») par les organismes HLM et les SEM à un CIL.

En 2010, le réseau des collecteurs s'est réduit à 25 collecteurs (représentant plus de 98% de la collecte).



ACTION LOGEMENT : UTILISATION DES FONDS POUR LES PERSONNES EN DIFFICULTÉ



PARTICIPATION DE « 0,05% » POUR LES PERSONNES EN DIFFICULTÉ

Les CIL (comité interprofessionnel du logement) sont tenus de mutualiser ces fonds pour des populations en difficulté. L'employeur qui utilise directement les 0,40% pour des logements appartenant à l'entreprise est dans l'obligation de verser à un CIL 0,05% de la masse salariale.

Une partie de ces sommes est orientée vers les foyers de travailleurs migrants selon un programme annuel fixé par l'UESL (convention État/UESL du 20 décembre 2006). Toutefois, un employeur pourra obtenir sur ces 0,05% un concours pour le logement de salariés étrangers selon les conditions ordinaires.

FONDS D'INTERVENTION SOCIALE

La convention du 14 mai 1997 signée entre l'État et l'UESL a réorganisé les emplois « très sociaux » du 1% Logement. Elle a constitué à cet effet un « 10% » qui est utilisé pour des actions concernant des salariés ou demandeurs d'emploi des secteurs couverts par Action Logement, même si ces personnes appartiennent à des entreprises de moins de 10 salariés ou ont quitté tout emploi (art. L. 313-20-1 et L. 313-3-c du CCH).

Les interventions se présentent sous forme de :

- prêts relais pour les salariés ou demandeurs d'emploi en mobilité (avance de tout ou d'une partie d'un loyer en cas de double loyer par exemple) ;
- prêts pour alléger temporairement les quittances ou pour rembourser des prêts plus onéreux.

Les prêts sont plafonnés à 1%.

L'UESL dispose, en outre, d'un nouveau fonds pour intervenir dans des opérations à caractère très social dans le domaine du logement :

- logement ou hébergement de personnes défavorisées ;
- dépenses liées à l'accompagnement social de ces personnes.

L'UESL peut aider des organismes qui œuvrent pour le logement des personnes défavorisées en garantissant les loyers et charges dus aux propriétaires de logements locatifs par des organismes exerçant des activités d'intermédiation locative et de gestion locative sociale notamment en cas de sous-location à des personnes éprouvant des difficultés particulières (art. L.365-4 et L.301-1-II du CCH).

AIDES AU LOGEMENT DES SAISONNIERS

Action Logement apporte une série d'aides aux travailleurs saisonniers : avance LOCA-PASS et garantie LOCA-PASS ou GRL.

Dès que le saisonnier a trouvé un logement, il peut bénéficier de l'APL (aide personnalisée au logement) ou d'une AL (allocation logement), en s'adressant à **la CAF** du lieu du logement ([pour plus d'informations sur les aides au logement, se reporter à la fiche 24 « Les aides personnelles au logement »](#)).

Important ! L'aide est versée à terme échu, il n'y a donc pas d'aide pour le 1^{er} mois.

FOCUS SUR L'UESL, LA FONCIÈRE LOGEMENT & LES CIL



L'UNION D'ÉCONOMIE SOCIALE DU LOGEMENT (UESL)

STATUT & OBJET DE L'UESL

L'UESL est une société anonyme dont l'objet principal est de diriger et orienter Action Logement (le 1% Logement) et subsidiairement d'être la fédération des associés collecteurs (CIL).

COMPOSITION & FONCTIONNEMENT DE L'UESL

Elle est dirigée par un conseil de surveillance et un directoire.

Le conseil de surveillance, paritaire mais présidé par un membre du collège employeur, est chargé de mettre en œuvre les services du 1%.

Trois commissaires du gouvernement siègent au conseil de surveillance et disposent d'un droit de veto.

L'ASSOCIATION FONCIÈRE LOGEMENT (AFL)

STATUT & OBJET DE L'AFL

L'AFL est une association régie par la loi de 1901, dont les statuts sont approuvés par décret.

Elle a été créée par les conventions entre l'État et l'UESL du 11 octobre et du 11 décembre 2001 **pour réaliser des programmes de logements locatifs, en particulier pour contribuer à la mixité sociale des quartiers** (art. L. 312-34 du CCH) :

- réalisation de logements locatifs dans les zones de rénovation urbaine ;
- réalisation de logements locatifs sociaux dans les agglomérations des zones tendues.

Elle a vu son organisation précisée par la loi de finances pour 2002 et par un décret du 11 mars 2002 (Journal Officiel du 12 mars 2002).

Un arrêté du 11 mars 2002 agréé l'AFL pour recevoir des fonds de l'UESL en vue de réaliser des programmes de logements locatifs.

Son objet est pour l'essentiel de :

- « développer une offre locative destinée en priorité à des salariés des entreprises du secteur assujetti à la PEEC et concourant à l'objectif de mixité sociale... » ;
- « contribuer par transfert d'actifs au financement des régimes de retraites complémentaires obligatoire par répartition des salariés du secteur privé... ».

Les entreprises peuvent obtenir des logements de la Foncière Logement en s'adressant aux CIL qui perçoivent leurs cotisations.

COMPOSITION & FONCTIONNEMENT DE L'AFL

Ses membres sont le MEDEF, la CGPME, la CGT, la CFDT, la CGT-FO, la CFTC et la CFE-CGC.

Son **conseil d'administration** est **paritaire**, composé de vingt membres désignés pour un mandat de

cinq ans (dix représentants du collège employeur et dix représentants du collège salarié) révocables à tout moment par l'organisation qui les a désignés.

Un **comité permanent** est désigné au sein du conseil d'administration : il est composé du président du conseil d'administration et de cinq membres élus en son sein par le conseil d'administration.

Le comité permanent exerce trois grandes fonctions :

- engagement (examen et choix des opérations) ;
- appel d'offres ;
- contrôle du fonctionnement de la SAS Foncière Gestion.

Un **comité d'audit** est créé, qui examine notamment les comptes de l'association. L'association est placée sous le **contrôle de l'ANPEEC**.

Les logements produits par l'Association Foncière Logement bénéficient du taux réduit de TVA dès lors qu'ils sont conventionnés à l'APL.

LES COMITÉS INTERPROFESSIONNELS DU LOGEMENT (CIL)

STATUT & OBJET D'UN CIL

Un CIL est une **association régie par la loi de 1901**. Son objet est défini par le décret n° 90-392 du 11 mai 1990 : « **L'association a pour objet exclusif de concourir au logement des salariés.**

En conséquence, elle peut promouvoir :

- l'information des entreprises et de leurs salariés en matière de logement ;
- la gestion de logements en vue de la location aux salariés ;
- la construction, l'acquisition, l'aménagement ou la remise en état de logements ;
- la réalisation d'équipements sociaux ou d'annexes à usage commun, complémentaires aux opérations ci-dessus ;
- l'acquisition et l'aménagement de terrains destinés exclusivement aux opérations ci-dessus ;
- et toutes opérations prévues par la réglementation en vigueur.

Elle exerce son activité soit selon les règles prévues pour l'emploi des sommes recueillies au sens du code de la construction et de l'habitation, soit par l'intermédiaire de sociétés commerciales dont les dispositions statutaires et les modalités particulières de contrôle et de financement sont décrites au titre V des présents statuts. »

Il doit donc : informer les entreprises et les salariés sur le logement, collecter chaque année 0,45% de la masse salariale auprès des entreprises adhérentes, proposer des prêts pour l'accession à la propriété des salariés, ou pour l'acquisition, la construction et la remise en état de logements par des bailleurs qui les loueront aux salariés, apporter aux salariés les services et aides prévus par les diverses conventions.

COMPOSITION & FONCTIONNEMENT D'UN CIL

Alors que l'une des caractéristiques de la législation sur les associations est la souplesse de fonctionnement et d'organisation qui leur est reconnue, la réglementation qui préside à la création et à la vie du CIL est, à mains égards, inspirée des règles de la législation commerciale.

L'assemblée générale est l'organe essentiel du CIL, puisqu'elle est composée de l'ensemble de ses adhérents, membres de droit et membres actifs, mais les clauses-types limitent sa marge de manœuvre, au profit du conseil d'administration.

La création de l'UESL a, à partir de 1997, réduit progressivement la souveraineté des conseils d'administration des CIL, notamment en contingentant les emplois du 1 % Logement et en intervenant dans la définition de la stratégie des emplois des fonds des CIL.

LISTE DES CIL (COMITÉS INTERPROFESSIONNELS DU LOGEMENT)

nouveaux CIL	anciens CIL regroupés
ENTREPRISES HABITAT Lyon www.cil2000.com 69 bd des Canuts 69317 LYON CEDEX 04	<ul style="list-style-type: none"> • 1% Logement Loire (42) (fusion avec ACLE) • CILAR (07) (fusion avec CCI Drôme) • CIL 2000 (69) • CILR (42) • CIL Savoie (73) • CIL Jura (39)
MIEUX SE LOGER Angers 49 www.mieux-se-loger.com 02 41 20 85 40 49002 ANGERS CEDEX	<ul style="list-style-type: none"> • COVECOL (85) • CIL 49 • CILV-CIRAL (86) • CIL Centre Atlantique (79)
NICIAL Rennes 35 www.inicial.fr rennes@inicial.fr 02 99 27 20 00 CS 54221 – 1 rue Scorff 35042 RENNES CEDEX	<ul style="list-style-type: none"> • CIL OUEST HABITAT (35) • CIL BRETAGNE (29) • CCI BREST (29) • CILCA (22)
CIL ATLANTIQUE Nantes 44 www.cilatlantique.com 02 40 20 13 50 BP 56331 – 1 allée des Hélices 44263 NANTES CEDEX 2	<ul style="list-style-type: none"> • CIL ATLANTIQUE (44) • CIL MAYENNE (53)
GROUPE VILOGIA 59 www.vilogia.fr 03 59 35 50 00 BP 10430 – 74 rue Jean Jaurès 59664 VILLENEUVE D'ASCQ CEDEX	<ul style="list-style-type: none"> • VILOGIA (59) • GAL PAS DE CALAIS (62) • CIL FLANDRES ARTOIS (62) • CIL HORIZON (16)
VAL DE LOIRE Tours 37 www.cil-valdeloire.com 02 47 05 62 86 BP 31615 – 15 place Michelet 37016 TOURS CEDEX	<ul style="list-style-type: none"> • CIL VAL DE LOIRE (37) • CICI (36) • CIL DE LA SARTHE (72) • CIL VALLOIRE (45)
LOGILIA Dijon 21 En voie de fusion avec PLURIAL www.logissim.com 03 81 99 56 00 BP 91447 34 rue Combe aux Biches 25211 MONTBELIARD CEDEX	<ul style="list-style-type: none"> • CILCO (21) • CIL FRANCHE COMTE (25) • CIL DU RHIN (68)
LOGEO www.logeo.fr 01 45 17 93 30 19 rue de Joly 94048 CRETEIL CEDEX	<ul style="list-style-type: none"> • CIL Région havraise (76) • RESIDEO 94 • COOP LOGEMENT 94 • RESIDEO 93
LOGEHAB www.logehab.fr 03 85 42 18 88 BP 231 73 rue St Cosme 71106 CHALON SUR SAONE CEDEX	<ul style="list-style-type: none"> • CIL DE L'YONNE (89) • CILGERE CENTRE EST (71) • COLOC (63) • LOGIL (03)
PLURIAL ENTREPRISES Reims En voie de fusion avec LOGILIA Dijon www.plurialgrandest.fr 03 26 04 98 11 BP 324 7 rue Marie Stuart AILT-GIT (75) 51061 REIMS CEDEX	<ul style="list-style-type: none"> • PLURIAL (51) • DOMIAL (67) • CILEST (57) • CCI DE LA MEUSE (55) • CCI DES VOSGES (88)

<p>CILGERE www.cilgere.fr 01 58 28 14 01 19 rue Michel Le Comte 75139 PARIS CEDEX 03</p>	<ul style="list-style-type: none"> • CILGERE ENERGIES (75) • CILGERE NORD (59) • CILGERE EST (57) • CILGERE LORRAINE (54) • CILGERE GIPEC (92) • CILIOPEE (47)
<p>CILEO Toulouse www.interlogement.com relationsclients@groupecileo.com BP 93262 8 av. José Cabanis 31132 BALMA CEDEX</p>	<ul style="list-style-type: none"> • ASSOCIL (81) • ASSOCIL (46) • CIL DU GERS (32) • CIL DES PYRENEES (09) • INTERLOGEMENT (31) • CIL PYRENEEN (65) • CIL SUD MASSIF CENTRAL (12) • CIL LANGUEDOC-ROUSSILLON (66) • CILEO (34) • CIL (82)
<p>LOGILIANCE OUEST www.logiliance-ouest.fr 02 31 30 03 04 BP 70401 2 rue Martin Luther King 14654 CARPIQUET CEDEX</p>	<ul style="list-style-type: none"> • COCIL (14) • CILIANCE (76) • CILIANCE (76) • GILE (27) • CICL (95) • CILO (61) • CIL MANCHE (50)
<p>ASTRIA www.astria.com 01 57 77 51 23 1 square Chaptal 92309 LEVALLOIS PERRET CEDEX</p>	<ul style="list-style-type: none"> • ASTRIA (92) • CIL 1% ARTOIS (62) • CCI STRASBOURG (67) • CIL SUD 59
<p>CILSO Bordeaux www.cilg.tm.fr 05 56 43 75 00 0820 33 80 00 BP 236 110 av de la Jallère 33028 BORDEAUX CEDEX</p>	<ul style="list-style-type: none"> • CILco (19) • CIL DES LANDES (40) • CILG (33) • CIL HABITAT LIMOUSIN (87) • CIL (64) • CCI LIBOURNE (33)
<p>COGECIL www.logiam.fr 04 93 18 23 23 BP 3268 53 bd Renée Cassin 06205 NICE CEDEX 03CCI</p>	<ul style="list-style-type: none"> • CIL PROVENCE (84) • LOGIAM (06) • VAR (83) • UNICIL (13) • CCI DIGNE (04) • CCI BASTIA (20) • AJACCIO (20)
<p>GIC www.gic.fr 01 58 61 05 00 108 av. Gabriel Péri 93586 ST-OUEN CEDEX</p>	<ul style="list-style-type: none"> • GIC (93) • ASH (75)
<p>AMALLIA Lyon www.alliade.com 08 20 31 13 12 BP 3272 3 av. Georges Pompidou 69403 LYON CEDEX 03</p>	<ul style="list-style-type: none"> • ALLIADÉ (69) • AIN CIL (01) • CILAV (69) • CILSE (74) • CIPL (43) • CPLOS (75) • EPERGOS (38)
<p>PROCILIA Versailles www.procilia.com 01 39 07 49 59 RP 756 21 rue d'Angiviller 78007 VERSAILLES CEDEX</p>	<ul style="list-style-type: none"> • PROCILIA (78) • UNILOGI (02) • CILDA (10) • CIL (28) • CCI CHALONS EN CHAMPAGNE (52) • CILOVA (60) • CIL (77) • CIL SOMME (80)

<p>SOLENDI www.solendi.com 01 49 21 60 60 122 bd Victor Hugo 93489 ST OUEN CEDEX</p>	<ul style="list-style-type: none"> • SOLENDI (93)
<p>ALIANCE www.aliancelogement.com 01 58 05 13 50 20 rue Amiral Hamelin 75116 PARIS</p>	<ul style="list-style-type: none"> • ALIANCE (54)
<p>ACL PME www.aclpme.com contact@aclpme.com 01 47 76 20 30 8 terrasse Bellini, Paris La Défense 92807 PUTEAUX CEDEX</p>	<ul style="list-style-type: none"> • ACL-PME (92)
<p>DOM/TOM CIL GUADELOUPE (97) www.sig-guadeloupe cilg@wanadoo.fr 05 90 82 38 71 rue Hincelin prolongée 97100 POINTE A PITRE</p>	
<p>CIL MARTINIQUE (97) www.simar.fr 05 96 75 31 31 BP 344 Domaine Montgérald 97268 FORT DE FRANCE CEDEX</p>	
<p>CIL REUNION (97) 02 62 90 22 60 BP 354 97 rue de la République 97467 ST DENIS CEDEX</p>	

LA COMMISSION LOGEMENT DU CE



En avril 1975, Marcel Dassault, député de l'Oise, dépose une proposition de loi « tendant à faciliter l'accès des salariés à la propriété des locaux d'habitation destinés à leur usage personnel et à la construction d'immeubles locatifs d'entreprise ».

L'objet essentiel de cette proposition est d'apporter **conseil** et **assistance** aux salariés qui, faute de temps et de connaissances, ne peuvent accéder à la propriété en toute sécurité.

Dans l'esprit de Marcel Dassault, il s'agit de conseiller les salariés dans leur projet logement. Au delà, il s'agit de dégager des sources de financement, mais aussi, « d'ouvrir l'esprit des salariés à d'autres sujets que ceux de leur propre travail ».

De cette proposition de loi naît une **commission d'information d'aide au logement des salariés**, instaurée par la loi n° 76-463 du 31 mai 1976. Un décret du 30 décembre 1976 vient préciser les termes de la loi. Le Code du travail codifie ces textes dans son article L. 434-7.

ENTREPRISES CONCERNÉES

Les entreprises industrielles et commerciales employant au moins 300 salariés.

À noter ! Les entreprises comportant moins de 300 salariés peuvent se grouper entre elles pour former une commission.

OBJET DE LA COMMISSION

L'objet de la commission est de « **faciliter le logement des salariés des entreprises dans des immeubles destinés à l'accès à la propriété ou dans des immeubles à usage locatif** ».

À cet effet, la commission :

- recherche, en liaison avec les organismes collecteurs du 1 % Logement, les possibilités d'offres de logements correspondant aux besoins du personnel ;
- informe les salariés sur les conditions dans lesquelles ils peuvent accéder à la propriété ou à la location d'un logement et les assiste dans les démarches nécessaires pour l'obtention des aides financières auxquelles ils peuvent prétendre ;
- propose, dans chaque entreprise, des critères de classement des salariés candidats à l'accès à la propriété ou à la location d'un logement, tenant compte, notamment, des charges de famille des candidats ; le comité d'entreprise examine, pour avis, les propositions de la commission.

COMPOSITION DE LA COMMISSION

La commission est constituée **au sein du comité d'entreprise**, qui se voit soumettre ses rapports. Le nombre de membres de la commission est fixé par décret, compte tenu de la **taille de l'entreprise ou de l'établissement** :

- de 300 à 500 salariés : 3 membres ;
- de 501 à 1000 salariés : 4 membres ;
- de 1001 à 2000 salariés : 5 membres ;
- plus de 2000 salariés : 6 membres.

Le comité d'entreprise dispose d'une entière liberté pour le choix des membres de la commission logement, sous réserve de désigner des salariés de l'entreprise.

La commission doit être présidée par un membre du comité d'entreprise.

FONCTIONNEMENT DE LA COMMISSION

Avec l'accord du chef d'entreprise, la commission peut s'adjoindre, à titre consultatif, un ou plusieurs conseillers, délégués par des organisations professionnelles, juridiques ou techniques, et rémunérés, le cas échéant, par l'entreprise.

Les membres de la commission logement ont un crédit annuel de vingt heures, rémunéré comme temps de travail.

LES PRÊTS AU LOGEMENT



Les opérations d'accèsion à la propriété nécessitent un tel effort financier que les salariés qui veulent devenir propriétaires doivent faire appel à plusieurs sources de financement.

LES PRÊTS AU LOGEMENT SONT MULTIPLES :

LES PRÊTS AIDÉS PAR L'ÉTAT

Il s'agit des **prêts conventionnés**, **prêt à taux zéro plus**, **prêt social de location-accession** (voir fiches n° 12, 13 et 14).

LES PRÊTS BANCAIRES

Distribués par les banques ou des établissements spécialisés, ces prêts sont délivrés selon des critères (apport personnel minimum, taux d'endettement, etc.) propres à chaque structure. Ils financent l'acquisition de logements neufs ou anciens, l'exécution de travaux d'amélioration, etc. (voir fiche n° 15).

LES PRÊTS ÉPARGNE LOGEMENT

Ils sont accordés par les banques après une phase d'épargne sur un compte d'épargne logement ou un plan d'épargne logement. Leur montant varie en fonction des intérêts accumulés pendant la phase d'épargne. Leur taux d'intérêt est réglementé. Le bien acheté peut être neuf ou ancien (voir fiche n° 15).

LES PRÊTS SPÉCIAUX

Des **caisses de retraites**, des **mutuelles**, des **collectivités locales** peuvent accorder des prêts qui, le plus souvent, sont d'un faible montant, d'un taux d'intérêt inférieur au marché et assimilés à des prêts sociaux (sous condition de ressources notamment). Ces prêts sont limités à 15 245 €.

Les employés du secteur public bénéficient du **prêt fonctionnaire** qui peut compléter un prêt conventionné. L'ACEF (Association pour le crédit et l'épargne des fonctionnaires) indique un prêt limité à 800 € par mois sans condition de ressources.

Le **prêt immobilier fonctionnaire** est soumis aux conditions de ressources PC (prêt conventionné) / PAS (prêt à l'accession sociale), sur une durée de 10 à 15 ans pour un montant maximum de 3 900 € au taux de 4% pendant les 3 premières années.

LES PRÊTS D'ACTION LOGEMENT

Chaque CIL dispose d'une enveloppe « prêts accessions à la propriété » destinés aux salariés des entreprises cotisantes. Les prêts, selon les zones et les disponibilités, varient entre 6 400 et 17 600 euros à un taux de 1% (voir fiche n° 16).

LES PRÊTS EDF, BATIGAS, « SOLFEA »

Ces prêts sont accordés en complément de l'installation d'un chauffage électrique ou au gaz, ils sont d'un montant maximum de 30 000 euros.

LES PRÊTS AIDÉS PAR L'ÉTAT (CONVENTIONNÉS) : PC ET PAS



[source : Direction de l'information légale et administrative 6 août 2010]

PRÊT CONVENTIONNÉ (PC) ET PRÊT À L'ACCESSION SOCIALE (PAS)

OBJET DU PC

Les prêts conventionnés (PC) peuvent servir à financer :

- la construction ou l'acquisition de logements neufs, accompagnée, le cas échéant, de l'acquisition de droits à construire ou l'acquisition de terrains, ainsi que l'aménagement à usage de logements de locaux non destinés à l'habitation ;
- l'acquisition d'un logement ancien et, le cas échéant, les travaux d'amélioration nécessaires ;
- certains travaux d'amélioration comme l'agrandissement de surface habitable (sans condition d'âge du logement), l'adaptation pour les personnes handicapées ou l'amélioration seule (pour les logements achevés depuis au moins dix ans) ;
- des travaux visant à permettre une économie d'énergie (pour les logements achevés avant le 1^{er} janvier 1981) ;
- l'achat d'un logement destiné à la location.

DISTINCTION PC ET PAS

Le PAS est un prêt conventionné accordé sous conditions de ressources ; il bénéficie de la garantie de l'État.

MONTANT

Jusqu'à 100% du coût de l'opération (prix de vente ou prix de revient).

TAUX D'INTÉRÊT PLAFONDS

Le taux d'intérêt des PC et des PAS ne peut excéder des taux plafonds égaux à un taux de référence plus une marge.

	prêt à taux fixe				prêt à taux révisable
	12 ans et moins	13 à 15 ans	16 à 20 ans	plus de 20 ans	
PC (hors PAS)	6,15 %	6,35 %	6,50 %	6,60 %	6,15 %
PAS	5,55 %	5,75 %	5,90 %	6 %	5,55 %

Le taux d'intérêt peut être inférieur à ces taux plafonds.

DURÉE D'AMORTISSEMENT

La durée d'amortissement est de 5 à 35 ans. En cas de clauses de révision du taux d'intérêt impliquant un allongement de la durée d'amortissement, celui-ci ne peut excéder cinq ans ni porter la durée totale d'amortissement au-delà de 35 ans.

PLAFONDS DE RESSOURCES DES PAS

À la différence des autres PC, les PAS sont soumis à des plafonds de ressources, détaillés dans le tableau ci-après. Ils sont définis en termes de revenu fiscal de référence en fonction de la composition du ménage (ensemble des personnes qui occupent le logement) et de la localisation du bien. Les revenus pris en compte sont ceux de l'année N-2 pour une offre de prêt entre le 1^{er} janvier et le 31 mars et de l'année N-1 pour une offre de prêt entre le 1^{er} avril et le 31 décembre.

nombre de personnes occupant le logement	Paris & communes limitrophes	reste de l'Ile de France	autres régions
1	21 872 €	21 872 €	19 016 €
2	32 688 €	32 688 €	25 394 €
3	42 852 €	39 295 €	30 538 €
4	51 162 €	47 067 €	38 866 €
5	60 872 €	55 719 €	43 369 €
6	68 497 €	62 700 €	48 876 €

Arrêté du 29 avril 2009

LES PRÊTS AIDÉS PAR L'ÉTAT (CONVENTIONNÉS) : PTZ, PTZ +, PPL



(source : Ministère du Développement durable, 14 septembre 2010)

PRÊT À TAUX ZÉRO (PTZ) ET PRÊT À TAUX ZÉRO « PLUS » (PTZ+)

Le **prêt à taux zéro** est apparu en 1995. Le dispositif a été lancé par le Ministre du Logement Périissol. Il s'agit d'une avance de trésorerie accordée sans intérêts.

Le **prêt à taux zéro « plus » (PTZ+)**, nouveau dispositif mis en place en janvier 2011, est un prêt complémentaire sans intérêt, destiné aux **ménages primo-accédants** (il ne faut pas avoir été propriétaire de sa résidence principale pendant les deux années précédant l'achat susceptible d'être aidé par le PTZ Plus) **sans conditions de ressources**. Il va remplacer le crédit d'impôt sur les intérêts des emprunts et le PASS-FONCIER.

OBJET DU PTZ+

Le PTZ+ peut financer :

- la **construction** d'un logement ;
- l'**aménagement** à usage de logement d'un local non destiné à l'habitation ;
- l'acquisition d'un logement **ancien** et, le cas échéant, les **travaux** d'amélioration nécessaires ;
- l'acquisition d'un logement en **location-accession** (à l'exception des logements financés en PSLA, prêt social de location-accession).

À noter ! Le PTZ n'ouvre pas droit, en tant que tel, à l'APL.

MONTANT DU PTZ +

Il ne peut excéder le plus petit des deux montants suivants :

- 40% du coût de l'opération dans la limite d'un coût maximal établi en fonction de la composition du ménage et de la zone où le logement est situé (voir ci-dessous) ;
- la somme des autres emprunts.

Le logement doit être occupé en résidence principale pendant la durée du prêt.

Le PTZ est distribué par les établissements de crédit ayant conclu une convention avec l'État.

Montant du PTZ + (en % de l'opération) pour un logement neuf

zone géographique (*)	logement BBC (bâtiment basse consommation)	logement non BBC
A	40 %	30 %
B 1	35 %	25 %
B 2	30 %	20 %
C	20 %	15 %

(*) le zonage ABC (ou «zonage Robien») est notamment utilisé pour les barèmes applicables aux aides relatives à l'accèsion à la propriété, ainsi qu'au PLI (voir **présentation détaillée des zones en fin de fiche**).

Montant du PTZ + (en % de l'opération) pour un logement ancien

En cas de performance énergétique reconnue : 20 % (25 % si vente HLM).

Hors performance énergétique : 10 % (15 % si vente HLM).

La performance énergétique est retenue lorsque le logement bénéficie d'une « étiquette énergie » A, B, C ou D ([voir glossaire](#)).

Montant maximum de coût d'opération pris en compte (en euros)

composition du ménage	logement ancien				logement neuf			
	zone A	zone B1	zone B2	zone C	zone A	zone B1	zone B2	zone C
1 personne	124 000	93 000	86 000	79 000	156 000	117 000	86 000	79 000
2 personnes	174 000	130 000	120 000	111 000	218 000	164 000	120 000	111 000
3 personnes	211 000	158 000	146 000	134 000	265 000	199 000	146 000	134 000
4 personnes	248 000	186 000	172 000	158 000	312 000	234 000	172 000	158 000
5 personnes et +	285 000	214 000	198 000	182 000	359 000	269 000	198 000	182 000

Profils de remboursement

En fonction de leur revenu, les ménages bénéficient ou non d'un **différé d'amortissement** (total ou partiel), de 5 à 30 ans.

Les différés de remboursement du PTZ s'échelonnent de 30 ans (pour les plus modestes) à 5 ans (pour les plus aisés). Les durées les plus longues comportent une période de différé partiel.

CAS PARTICULIER : LE PRÊT PARIS LOGEMENT (PPL), UN AUTRE PRÊT À 0%

La Ville de Paris a mis en place un prêt à taux zéro d'un montant de 59 400 € (ou 36 300 € pour une personne seule) remboursable sur 15 ans pour financer l'acquisition de logements parisiens, neufs ou anciens, avec ou sans travaux.

Conditions d'attribution :

- résider à Paris depuis plus d'un an (sauf pour les agents de la Ville, les policiers, les pompiers, les personnels des Hôpitaux de Paris, les personnes handicapées) ;
- ne pas être propriétaire de sa résidence principale pendant les deux années précédant l'achat ;
- faire de ce logement sa résidence principale ;
- avoir des revenus inférieurs à certains plafonds :
revenu fiscal de référence inférieur à 33 472 € pour 1 personne, à 47 225 € pour 2 personnes, à 61 906 € pour 3 personnes, à 73 910 € pour 4 personnes, à 87 935 € pour 5 et plus. Ce prêt peut être majoré de 12 500 € quand les ressources du ménage ne dépassent pas les plafonds « Plus ».

D'autres départements offrent des dispositifs analogues.

À noter ! La Ville de Paris propose également un **prêt parcours résidentiel à 0%** réservé aux occupants du parc social.

L'ÉCO-PRÊT À TAUX ZÉRO

L'éco-PTZ permet de financer des travaux d'économie d'énergie.

Pour bénéficier de ce prêt, il faut :

- soit mettre en œuvre un « bouquet » de travaux ;
- soit atteindre un niveau de « performance énergétique globale » minimal ;
- soit réhabiliter un système d'assainissement non collectif.

Pour bénéficier de l'éco-PTZ, il faut :

- être propriétaire occupant ou bailleur, sans condition de ressources ;
- le logement doit être une résidence principale construite avant 1990.

Travaux éligibles :

- isolation de la toiture et des murs,
- remplacement des fenêtres et des portes donnant sur l'extérieur,
- installation ou remplacement du chauffage et de l'appareil de production d'eau chaude.
- installation d'un système de chauffage utilisant une source d'énergie renouvelable.

Le montant maximum de l'éco-PTZ est de 30 000 euros sur 10 ans.

LES ZONES ABC

Arrêté du 19 décembre 2003 modifié par un arrêté du 10 août 2006

Le zonage ABC (ou «zonage Robien») est notamment utilisé pour les barèmes applicables aux aides relatives à l'accèsion à la propriété, ainsi qu'au PLI.

zone A	zone A bis (non prévue par l'arrêté du 19 décembre 2003 ; définition créée pour le PSLA et le PLI)	<ul style="list-style-type: none"> • Paris et communes limitrophes
	zone A	<ul style="list-style-type: none"> • agglomération de Paris • Côte d'Azur (bande littorale Hyères-Menton) • Genevois français
zone B La zone B comprend la zone B1 et la zone B2. Cette distinction n'est actuellement utilisée que pour différencier le loyer plafond des dispositifs d'aides fiscales à l'investissement locatif (Robien et Borloo populaire).	zone B1	<ul style="list-style-type: none"> • agglomérations de plus de 250 000 habitants (Aix-en-Provence - Marseille, Lyon, Lille, Toulouse, Bordeaux, Nantes, Toulon, Douai, Strasbourg, Grenoble, Rouen, Valenciennes, Nancy, Metz, Tours, Saint-Étienne, Montpellier, Rennes, Orléans, Béthune, Clermont-Ferrand, Avignon) • grande couronne autour de Paris • quelques agglomérations chères (Annecy, Bayonne, Chambéry, Cluses, la Rochelle, Saint-Malo) • îles • départements et territoires d'Outre-Mer • pourtour de la Côte d'Azur
	zone B2	<ul style="list-style-type: none"> • autres agglomérations de plus de 50 000 habitants • autres communes chères situées en zones littorales ou frontalières • pourtour de l'Île-de-France
zone C		<ul style="list-style-type: none"> • reste du territoire

LES PRÊTS AIDÉS PAR L'ÉTAT (CONVENTIONNÉS) : PSLA



(source : art. R. 331-76-1 à 5 du CCH, arrêtés du 26 mars 2004 et du 1^{er} octobre 2009)

PRÊT SOCIAL DE LOCATION-ACCESSION (PSLA)

OBJET DU PRÊT

Le PSLA est un prêt conventionné dédié à la location-accession. Il permet de bénéficier de la TVA à taux réduit et d'une exonération de TFPB (taxes foncières sur les propriétés bâties) de 15 ans. Pour en bénéficier, l'opérateur (le bailleur-vendeur) doit signer une convention avec l'État et obtenir une décision d'agrément.

ÉTAPES DE LA LOCATION-ACCESSION

Une location-accession comporte deux phases :

- une **phase locative**, pendant laquelle le ménage verse une redevance constituée d'une part locative et d'une part acquisitive (qui viendra en déduction du prix de vente) ;
- une **phase d'accession** qui débute lorsque le ménage lève l'option d'achat sur le logement, le cas échéant, dans des conditions financières prévues dès l'origine.

Le PSLA est à l'origine un prêt au bailleur, qui peut être transféré au ménage en cas de levée d'option.

MONTANT

Jusqu'à 100% de l'opération.

CONDITIONS DE FINANCEMENT

La durée maximale est de **30 ans**.

Le PSLA peut être accordé :

- soit sur ressources libres par un établissement de crédit habilité à délivrer des prêts conventionnés ; auquel cas, le taux est celui du marché (dans la limite des taux plafonds des prêts conventionnés) ;
- soit sur des ressources adossées au livret A ; auquel cas, le taux est révisable, indexé sur celui du livret A et les prêts sont accordés dans la limite d'enveloppes distribuées par adjudication annuelle.

PLAFONDS DE RESSOURCES DES ACCÉDANTS (arrêté du 27 mars 2007)

nombre de personnes dans le logement	zone A	zones B / C
1	31 250 €	23 868 €
2	43 750 €	31 588 €
3	50 000 €	36 538 €
4	56 875 €	40 488 €
5	65 875 €	44 425 €

(*) le zonage ABC (ou « zonage Robien ») est notamment utilisé pour les barèmes applicables aux aides relatives à l'accession à la propriété, ainsi qu'au PLI (voir **présentation détaillée des zones en fin de fiche**).

PHASE LOCATIVE : L'INDEMNITÉ D'OCCUPATION EST PLAFONNÉE

(en m² de surface utile)

- Zone A bis (Paris et communes limitrophes) : 12,38 €
- Zone A : 9,52 €
- Zone B1 : 8,20 €
- Zone B2 : 7,86 €
- Zone C : 7,31 €

PHASE D'ACCESSION : PRIX PLAFOND DE VENTE DE CHAQUE LOGEMENT (par m² de surface utile)

zones géographiques	prix maximum
A	3 828 €
B 1	2 612 €
B 2	2 203 €
C	1 948 €

LES ZONES ABC

Arrêté du 19 décembre 2003 modifié par un arrêté du 10 août 2006

Le zonage ABC (ou «zonage Robien») est notamment utilisé pour les barèmes applicables aux aides relatives à l'accession à la propriété, ainsi qu'au PLI.

zone A	zone A bis (non prévue par l'arrêté du 19 décembre 2003 ; définition créée pour le PSLA et le PLI)	<ul style="list-style-type: none"> • Paris et communes limitrophes
	zone A	<ul style="list-style-type: none"> • agglomération de Paris • Côte d'Azur (bande littorale Hyères-Menton) • Genevois français
zone B La zone B comprend la zone B1 et la zone B2. Cette distinction n'est actuellement utilisée que pour différencier le loyer plafond des dispositifs d'aides fiscales à l'investissement locatif (Robien et Borloo populaire).	zone B1	<ul style="list-style-type: none"> • agglomérations de plus de 250 000 habitants (Aix-en-Provence - Marseille, Lyon, Lille, Toulouse, Bordeaux, Nantes, Toulon, Douai, Strasbourg, Grenoble, Rouen, Valenciennes, Nancy, Metz, Tours, Saint-Étienne, Montpellier, Rennes, Orléans, Béthune, Clermont-Ferrand, Avignon) • grande couronne autour de Paris • quelques agglomérations chères (Annecy, Bayonne, Chambéry, Cluses, la Rochelle, Saint-Malo) • îles • départements et territoires d'Outre-Mer • pourtour de la Côte d'Azur
	zone B2	<ul style="list-style-type: none"> • autres agglomérations de plus de 50 000 habitants • autres communes chères situées en zones littorales ou frontalières • pourtour de l'Île-de-France
zone C		<ul style="list-style-type: none"> • reste du territoire

LES PRÊTS BANCAIRES



(source : Prêts bancaires 2^{ème} trimestre 2010 - Crédit Logement/CSA)

Le montant des prêts à l'habitat octroyés par les banques aux ménages français s'est élevé à **35 milliards d'euros** au deuxième trimestre 2010 (le double du montant distribué au 1^{er} trimestre 2009 !).

Les crédits octroyés servent à financer des **acquisitions de logements anciens (65%) et de logements neufs (28%)**.

ALLONGEMENT DE LA DURÉE DES CRÉDITS

Avant 2004, la durée moyenne des crédits immobiliers était inférieure à 15 ans. En 2010, elle atteint les 20 ans. Ce phénomène est lié évidemment à la montée des prix et cela a des conséquences graves sur le budget des ménages.

Un exemple, donné par le Crédit Immobilier, pour un prêt dont la mensualité est de 1 200 € à un taux de 5% :

durée du crédit	montant de l'emprunt	coût du crédit
10 ans	113 138 €	30 862 €
15 ans	151 749 €	64 254 €
20 ans	181 830 €	106 170 €
25 ans	205 272 €	154 728 €
30 ans	223 538 €	208 462 €

BAISSE DES TAUX D'INTÉRÊT

Les taux des crédits se situent, en moyenne, toutes durées confondues pour les prêts à taux fixe, à 3,55%.

Les taux d'intérêt ont baissé en 2010 (plus d'un point en un an en septembre 2010, légère remontée en octobre) et s'établissent à 3,30% environ.

Conséquence ! L'effort financier de plus en plus important demandé aux ménages pour l'accession à la propriété a continué de modifier la structure de la clientèle. Ainsi, selon le Crédit foncier de France (CFF), la part des primo accédants s'est de nouveau réduite, tandis que celle des ménages à revenus plus élevés a progressé.

LES PRÊTS BANCAIRES

Ces prêts sont dits « libres » ou « concurrentiels », c'est-à-dire non aidés par les pouvoirs publics ou par Action Logement. Ils ne sont soumis à aucun plafond de ressources.

LE PRÊT AMORTISSABLE

Octroyé par la majorité des établissements, le capital et les intérêts sont réglés selon un échéancier défini sur plusieurs mois ou années.

LE PRÊT À TAUX VARIABLE

Le taux est révisé chaque année en fonction d'un indice de référence auquel s'ajoute une marge imposée par la banque. Plus l'emprunteur apporte de garanties, plus la marge est diminuée (de 3 à 1%). Cependant, la banque applique souvent un taux révisable « avec couverture » pour limiter des hausses trop importantes.

LE PRÊT IN FINE

Ce prêt permet de rembourser les intérêts sur la période du crédit établi et de rembourser la totalité du capital sans amortissement à la fin de l'échéance. Il faut donc solder le capital en une seule fois et donner à l'établissement bancaire une garantie en constituant une épargne (type assurance vie) pendant toute la période du crédit.

LE PRÊT RELAIS

Ce prêt permet de financer une nouvelle acquisition sans attendre l'argent de la revente de l'ancien logement. Un délai de 1 à 2 ans est accordé pour la revente de l'ancien logement et pour rembourser le prêt relais.

LE PRÊT ÉPARGNE LOGEMENT (PEL)

Le PEL est accordé par les banques, mais « réglementé ».

C'est un prêt pour l'acquisition d'un logement ou pour des travaux sur ce logement. Pour en bénéficier, il faut avoir souscrit un « **plan épargne logement** » ou un « **compte épargne logement** ».

Le « plan épargne logement » est préférable pour un achat, car son plafond est plus élevé.

Le « compte épargne logement » convient mieux aux travaux.

Pour un « plan épargne logement » :

- la durée minimale de l'épargne est de 4 ans ;
- le plafond des dépôts est de 61 200 € ;
- le plafond du prêt pour l'acquisition d'un logement est de 92 000 €
- la durée de ce prêt varie de 2 à 15 ans ;
- le taux est de 4,20% pour un PEL ouvert après le 1^{er} août 2003.

LE CRÉDIT D'IMPÔT SUPPRIMÉ ?

Le projet de loi de finances 2011 envisage de supprimer les crédits d'impôt considérés comme des niches fiscales sans effet sur le logement.

Pour les prêts consentis jusqu'à la fin 2010, et il n'y aura pas d'effet rétroactif de la loi, le crédit d'impôt est de 40% des intérêts sur la 1^{ère} année et de 20% sur les 4 années suivantes.

QUELS CRÉDITS À L'HABITAT POUR DEMAIN ?

On tend de plus en plus vers la production de crédits nouveaux à l'habitat concurrentiels : ces derniers dominent maintenant très largement le marché, aux dépens des autres catégories de prêts (réglementés et aidés).

Depuis le début de 2009, la part des prêts réglementés et aidés dans la production de crédits nouveaux pour l'habitat est passée de 14% à 7%.

La baisse des PEL est considérable : le PEL représente aujourd'hui moins de 2%.

La part des crédits à taux variable se stabilise à environ 12% de l'ensemble des prêts immobiliers.

LES PRÊTS D'ACTION LOGEMENT



Les années récentes ont vu une évolution radicale du régime des prêts à personnes physiques. Les prêts à personnes physiques ont, en effet, pâti de la volonté des partenaires sociaux d'orienter les emplois d'Action Logement vers des priorités autres que le seul logement locatif social ou l'accèsion sociale à la propriété.

Le conseil d'administration de l'UESL du 19 février 2002 a réformé comme suit les prêts accession à la propriété, pour application au 1^{er} avril 2002.

TROIS PRINCIPES COMMANDENT DÉSORMAIS LA DISTRIBUTION DES PRÊTS ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ

- harmonisation des conditions de prêts ;
- unification et recentrage des bénéficiaires pour tous les prêts ;
- fixation d'une enveloppe maximale unique de prêts pour toutes les opérations d'accèsion à la propriété et d'agrandissement.

Le conseil d'administration de l'UESL laisse aux comités paritaires des emplois des CIL et CCI la liberté de décider des arbitrages en fonction des contextes locaux.

HARMONISATION DES CONDITIONS DE PRÊTS

Taux d'intérêt unique hors assurance et garantie : **1,75 %**.

Pas de frais de dossier.

Montant des prêts par zone géographique (sommes en euros)

	montant plancher	montant maximum
zone I	9 600	17 600
zone II	8 000	14 400
zone III	6 400	11 200

Les zones I, II et III correspondent à un zonage du locatif social utilisé notamment pour les barèmes applicables aux logements locatifs sociaux ([voir présentation détaillée des zones en fin de fiche](#)).

Complément de prêt

Un complément de prêt (de 1 600 à 4 800 euros) peut être consenti aux **primo-accédants d'un logement neuf**, aux **personnes ayant plus de deux enfants à charge** et à **celles touchées par la mobilité professionnelle**.

Un complément de prêt (égal à 1 600 euros) est accordé pour des **opérations bénéficiant du label Qualitel**.

Des aides particulières sont prévues pour les **travailleurs de nuit**.

UNIFICATION ET RECENTRAGE DES BÉNÉFICIAIRES POUR TOUS LES PRÊTS

Seuls peuvent bénéficier des prêts les **salariés** des entreprises assujetties (à partir de 10 salariés) **primo accédants** ou en **mobilité professionnelle**.

Pour **l'acquisition de logements anciens sans travaux**, l'enveloppe réglementaire ne concerne que les prêts accordés sur fonds réglementés (i.e. collecte et retour de prêts).

Les conditions de ressources exigées des emprunteurs (plafonds PAS), hors mobilité professionnelle, ne sont applicables qu'aux seuls prêts accordés sur fonds réglementés.

FIXATION D'UNE ENVELOPPE MAXIMALE UNIQUE DE PRÊTS

L'enveloppe nationale des prêts est fixée par décret. Elle est environ de **500 millions d'euros par an**. Cette enveloppe intègre :

- les prêts pour l'acquisition de terrain en vue de la construction ;
- les prêts pour la construction ou l'acquisition de logements neufs ;
- les prêts pour l'acquisition de logements suivie ou non de travaux ;
- les prêts pour la transformation en logements de locaux non destinés à l'habitation ;
- les prêts pour l'agrandissement de logements et pour certains travaux.

À noter ! Pour l'agrandissement de logements, il est convenu que, pour être finançables, les travaux doivent conduire à une création d'une surface habitable d'au moins 14 m².

LES ZONES I, II, III

Nomenclature créée par arrêté du 17 mars 1978 plusieurs fois modifié ; dernière modification par arrêté du 28 novembre 2005 (extension de la zone I en Ile-de-France).

Le zonage I-II-III (zonage du locatif social) est notamment utilisé pour les barèmes applicables aux logements locatifs sociaux.

zone I bis	<ul style="list-style-type: none"> • Paris et communes limitrophes
zone I	<ul style="list-style-type: none"> • agglomération de Paris et grande couronne autour de Paris
zone II	<ul style="list-style-type: none"> • région Ile-de-France hors zone I • agglomérations et communautés urbaines de plus de 100 000 habitants • zones d'urbanisation et les villes nouvelles hors de la région Ile-de-France • îles non reliées au continent • cantons du département de l'Oise : Creil, Nogent-sur-Oise, Creil Sud, Chantilly, Montataire, Neuilly-en-Thelle, Pont-Sainte-Maxence, Senlis, Nanteuil-le-Haudoin • Genevois français • départements et territoires d'Outre-Mer
zone III	<ul style="list-style-type: none"> • reste du territoire

LA MAISON À 100 000 € & LA MAISON À 15 € PAR JOUR



(source : Ministère de la Cohésion sociale, de l'Emploi et du Logement)

Attention ! Ces deux projets seraient abandonnés à compter du 1^{er} janvier 2011 !

LA MAISON BORLOO À 100 000 €

Ce projet a été lancé en **2005** par les pouvoirs publics.

Le programme vise à construire **des maisons de qualité respectant des normes strictes en matière de développement durable** destinées à l'accession sociale à la propriété pour un prix maximum de vente de 100 000 euros.

Les maisons doivent répondre à des caractéristiques définies par la charte « Maison aujourd'hui, la Maison à 100 000 euros ».

Les maisons doivent notamment présenter une surface habitable d'au moins **85 m²**, soit 4 pièces en général, et répondre à des exigences particulières en matière de qualité environnementale (**économies d'énergie, label environnemental pour les opérations groupées**).

Les **terrains** proposés seront viabilisés en limite de parcelle et ne demanderont qu'un minimum de travaux d'adaptation.

L'objectif social du projet est de proposer un produit adapté aux besoins et aux moyens des accédants potentiels ciblés par la commune, par exemple : jeunes couples avec enfants, personnes âgées ou à mobilité réduite...

La maison doit être vendue prête à vivre, c'est-à-dire complètement terminée, sur une parcelle paysagée comportant une place de stationnement et des espaces dédiés aux contraintes techniques (EDF, ordures ménagères...).

Le prix de vente de 100 000 € correspond à une maison avec son jardin clôturé / planté et toutes les charges afférentes : les frais d'hypothèque, les frais de notaire, les frais de raccordement (EDF, GDF, France Télécom, assainissement...), les taxes et redevances (TVA, TLE, ...).

L'objectif de 100 000 € peut être atteint grâce à la mobilisation d'aides publiques, en particulier dans les zones ANRU (pour le renouvellement urbain des quartiers difficiles) ; hors zones ANRU, les bénéficiaires peuvent obtenir un PSLA ([voir fiche n°14](#)). Le taux de TVA est ramené à 5,5%.

DÙ TROUVER UNE MAISON À 100 000 € ?

Dans 25 communes : Amiens, Auxerre, Beaune, Béziers, Cambrai, Cholet, Epinay/Seine, La Ferté-Macé, La Roche/Yon, Le Havre, Les Herbiers, Marly, Montargis, Montauban, Montereau-Fault-Yonne, Morangis, Nîmes, Nogent/Oise, Perpignan, Plerin/Mer, Sens, Sorgues, Villeneuve-lès-Avignon, Vire, Woippy.

LA MAISON À 15 € PAR JOUR

Ce projet a été lancé en 2008 par Mme Boutin, Ministre du Logement.

La maison à 15 € par jour est proposée aux **primo-accédants**, pour une **maison neuve ou à construire**. Il est nécessaire d'obtenir l'accord d'une collectivité locale. Les bénéficiaires doivent disposer de ressources inférieures aux plafonds de ressources du PSLA ([voir fiche n°14](#)) et obtenir une aide à l'accession sociale à la propriété attribuée par une collectivité locale.

Les constructeurs de ces maisons doivent être signataires d'une charte qui impose limitation des coûts, qualité du bâti et respect des normes environnementales.

LE PARC LOCATIF PRIVÉ



(source : enquête Logement INSEE, 2001)

38 % des ménages sont locataires de leur résidence principale, 20 % dans le secteur libre, 17 % dans le secteur social.

LES APPARTEMENTS DU PARC LOCATIF PRIVÉ (en milliers)

statut d'occupation	commune rurale	unités urbaines moins de 100 000 hab	unités urbaines 100 000 hab et plus - périphérie	unités urbaines 100 000 hab et plus - ville centre	agglomération parisienne - grande couronne	agglomération parisienne - petite couronne	Paris	total
nombre de résidences principales	5 670	7 327	3 550	3 747	1 339	1 728	1 163	24 525
nombre d'appartements	374	2 571	1 446	2 986	732	1 357	1 154	10 621
nombre d'appartements privés loués vides	124	873	423	1 199	163	354	426	3 563
part des appartements dans le parc de résidences principales	7%	35%	41%	80%	55%	79%	99%	43%
part des appartements loués vides dans le parc d'appartements occupés	63%	76%	68%	65%	65%	65%	57%	67%
part du locatif social dans les appartements loués vides	47%	55%	57%	38%	66%	60%	35%	50%
part du locatif privé dans les appartements loués vides	53%	45%	43%	62%	34%	40%	65%	50%
ratio appartements locatifs privés/nombre d'appartements	33%	34%	29%	40%	22%	26%	37%	34%

Le parc privé compte **plus de 5 millions d'unités**. Il a connu une **forte croissance depuis 1996**, notamment grâce aux différents dispositifs d'incitation fiscale proposés par les pouvoirs publics (« Périssol », « Besson », « Robien », « Borloo », « Scellier »).

Il est composé à 70 % d'appartements, situés pour plus de la moitié dans des unités urbaines de plus de 100 000 habitants.

Il est essentiellement constitué d'unités de petite taille (studio et 2 pièces) et donc surtout occupé par des ménages jeunes et des personnes seules.

L'augmentation du parc locatif privé a permis d'accueillir une proportion sensiblement plus importante de jeunes ménages (moins de 40 ans).

Par ailleurs, la libération des logements régis par la loi de 1948¹ a contribué à réduire la proportion des ménages de plus de 65 ans dans ce parc.

Les rapports locatifs ([voir glossaire](#)) sont régis par une loi votée en 1989, quelques adaptations ayant été adoptées depuis.

¹ Loi de 1948 (1^{er} septembre) : la crise du logement après la Seconde Guerre a conduit les pouvoirs publics à prendre des mesures contre la flambée des loyers et l'indécence de certains logements ; le loyer est fixé en fonction de sa « surface corrigée » = surface réelle pondérée par les éléments de confort.

LE LOGEMENT LOCATIF PRIVÉ CONVENTIONNÉ, LE DISPOSITIF SCCELLIER



La loi Scellier est issue de la réforme de la loi Robien. Elle a été mise en place lors de la loi de finances 2009. Il s'agit d'un **régime de défiscalisation destiné aux personnes qui investissent dans l'immobilier non pour se loger, mais pour louer à des tiers pendant 9 ans minimum.**

L'avantage fiscal est une **réduction d'impôt** (et non une diminution du revenu imposable comme dans les dispositifs précédents).

Attention ! Il existe deux « Scellier » : un Scellier « ordinaire » et un Scellier « social » !

CONDITIONS POUR BÉNÉFICIER DU DISPOSITIF SCCELLIER

Les logements doivent répondre aux caractéristiques thermiques et aux performances énergétiques exigées par la réglementation en vigueur.

MONTANT DE LA RÉDUCTION D'IMPÔT POUR LE DISPOSITIF SCCELLIER SOCIAL

En 2010 : 25% du prix de revient du logement, pour un montant d'investissement plafonné à 300 000 € (une seule opération par an), soit 37% de réduction d'impôt sur 15 ans.

En 2011 : 15% de réduction d'impôt, soit 27% de réduction d'impôt sur 15 ans.

En 2012 : 10% de réduction d'impôt, soit 22% de réduction d'impôt sur 15 ans.

Après 9 ans, la réduction d'impôt est de 2% par an pendant 6 ans.

PLAFOND DE LOYERS

	zone A (*)	zone B1 (*)	zone B2 (*)
Scellier ordinaire	21,72 €/m ²	15,10 €/m ²	12,35 €/m ²
Scellier social	17,32 €/m ²	12,04 €/m ²	9,85 €/m ²

(*) le zonage ABC (ou « zonage Robien ») est notamment utilisé pour les barèmes applicables aux aides relatives à l'accèsion à la propriété, ainsi qu'au PLI (voir [présentation détaillée des zones en fin de fiche](#)).

PLAFONDS DE RESSOURCES DES LOCATAIRES EN SCCELLIER SOCIAL (en euros)

composition du ménage	zone A	zone B1	zone B2
1 personne	43 573 €	32 499 €	29 791 €
couple	65 389 €	47 725 €	43 749 €
+ 1 personne à charge	78 602 €	57 135 €	52 374 €
+ 2 personnes à charge	94 153 €	69 146 €	63 384 €
+ 3 personnes à charge	111 459 €	81 156 €	74 394 €
+ 4 personnes à charge	125 421 €	91 544 €	83 916 €
par personne en plus	13 979 €	10 398 €	9 531 €

À noter ! Il n'y a pas de plafonds de ressources pour le Scellier ordinaire.

NOUVEAU ! Le Scellier « BBC » (Bâtiment Basse Consommation)

En 2011, sera mis en place une nouvelle possibilité dans le dispositif Scellier : en cas d'achat dans le neuf ou de construction d'un logement en BBC (article 199 septuies du Code Général des Impôts), l'investisseur bénéficie d'une réduction d'impôt de + 10%. Ainsi, il pourra obtenir une réduction d'impôt de 25% en 2011 et de 20% en 2012.

LES ZONES ABC

Arrêté du 19 décembre 2003 modifié par un arrêté du 10 août 2006

Le zonage ABC (ou «zonage Robien») est notamment utilisé pour les barèmes applicables aux aides relatives à l'accession à la propriété, ainsi qu'au PLI.

zone A	zone A bis (non prévue par l'arrêté du 19 décembre 2003 ; définition créée pour le PSLA et le PLI)	<ul style="list-style-type: none"> Paris et communes limitrophes
	zone A	<ul style="list-style-type: none"> agglomération de Paris Côte d'Azur (bande littorale Hyères-Menton) Genevois français
zone B La zone B comprend la zone B1 et la zone B2. Cette distinction n'est actuellement utilisée que pour différencier le loyer plafond des dispositifs d'aides fiscales à l'investissement locatif (Robien et Borloo populaire).	zone B1	<ul style="list-style-type: none"> agglomérations de plus de 250 000 habitants (Aix-en-Provence - Marseille, Lyon, Lille, Toulouse, Bordeaux, Nantes, Toulon, Douai, Strasbourg, Grenoble, Rouen, Valenciennes, Nancy, Metz, Tours, Saint-Étienne, Montpellier, Rennes, Orléans, Béthune, Clermont-Ferrand, Avignon) grande couronne autour de Paris quelques agglomérations chères (Annecy, Bayonne, Chambéry, Cluses, la Rochelle, Saint-Malo) îles départements et territoires d'Outre-Mer pourtour de la Côte d'Azur
	zone B2	<ul style="list-style-type: none"> Autres agglomérations de plus de 50 000 habitants Autres communes chères situées en zones littorales ou frontalières Pourtour de l'Île-de-France
zone C		<ul style="list-style-type: none"> Reste du territoire

LE LOGEMENT LOCATIF PRIVÉ CONVENTIONNÉ, LE CONCOURS D'ACTION LOGEMENT



Le concours d'Action Logement intervient sous la forme d'un **prêt**, dont le montant se situe entre 15 et 40 % du prix de revient final, d'une durée de 15 ans modulable d'un commun accord entre le salarié et le CIL.

Les bénéficiaires des financements 1 % Logement sont salariés des entreprises assujetties (10 salariés et plus).

DISPOSITIF POUR L'INVESTISSEMENT LOCATIF

La convention du 1^{er} septembre 1999 a précisé la convention du 3 août 1998 qui stipulait que les CIL « peuvent accorder des prêts ou des aides aux propriétaires privés acceptant un conventionnement avec plafonnement des loyers, afin de financer la construction ou les travaux nécessaires à la remise en location en contrepartie de réservations pour les salariés ».

En contrepartie,

- engagement de l'emprunteur de respecter les plafonds PLI de loyers et de ressources du locataire ;
- engagement de l'emprunteur d'exercer l'option prévue lors du dépôt de la déclaration de revenus de l'année d'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition si elle est postérieure ;
- réservation locative au profit du CIL (droit unique si le montant du prêt est inférieur à 25 % du coût de l'opération).

Pour les logements anciens, le prêt s'ajoute aux autres aides (aides fiscales liées au statut du bailleur privé, subventions de l'ANAH).

Le propriétaire bailleur pourra percevoir l'allocation logement en tiers payant.

LE PARC LOCATIF SOCIAL



(source : enquête CREDOC-DGUHC 2006 et chiffres-clés du logement social, août 2010).

Le parc locatif social est estimé en France à **4,1 millions de logements**.

Il représente 15% des résidences principales.

Il est essentiellement composé de logements HLM.

- 1 860 000 logements en OPH (Offices Publics de l'Habitat) ;
- 1 635 000 logements en ESH (Entreprises Sociales de l'Habitat) et autres sociétés HLM ;
- 195 000 en SEM (Sociétés d'Économie Mixte).

Il existe aussi du logement social en SCI (Sociétés Civiles Immobilières) ou appartenant à des administrations publiques ou à des personnes morales (entreprises) ou, encore, à des organismes qui interviennent auprès de personnes défavorisées.

QUELQUES INFORMATIONS SUR LE PARC HLM

Logements en immeubles collectifs	85 %
Logements individuels (pavillons)	15 %, soit 550 000 logements
Date de construction : avant 1985	70 %
Nombre de personnes logées	10 000 000
Montant des loyers dans les grandes agglomérations	½ du montant des loyers du secteur privé
Logements vacants	3,9 %
Ménages susceptibles de payer le SLS (*)	Inférieurs à 5 %

(*) SLS : supplément de loyer solidarité

PROFIL DES LOCATAIRES

Composition du ménage : le parc social est occupé à 35,5% par des personnes seules, à 18,7% par des familles monoparentales, à 42% par des couples.

Âge des locataires : 11% seulement ont moins de 30 ans. 22% ont plus de 65 ans.

Pauvreté : 40% des occupants sont inactifs, 50% bénéficient de l'APL (1,9 million de ménages). 60% des ménages logés ont des revenus inférieurs à 60% des plafonds de ressources.

ACHETER POUR LOUER : LE FINANCEMENT DU LOGEMENT SOCIAL



LES PRÊTS PLAI (PRÊT LOCATIF AIDÉ D'INTÉGRATION) ET PLUS (PRÊT LOCATIF À USAGE SOCIAL)

(source : arrêté du 29 mai 2009)

OBJET DU PRÊT

Le PLAI et le PLUS financent principalement **l'acquisition ou la construction de logements à usage locatif**, ainsi que le cas échéant **les travaux d'amélioration** correspondants.

Ils ouvrent droit à une **subvention de l'État**. La subvention de l'État est indépendante du prix de revient ([voir glossaire](#)). Elle est égale, dans le cas général, au produit d'un taux de subvention par une assiette de subvention. Le taux de subvention est fixé dans la limite de plafonds réglementaires.

L'État finance le PLUS à hauteur de 800 euros par logement et le PLAI à hauteur de 10 000 euros. À la subvention de l'État peut s'ajouter une **subvention foncière** pour dépassement des valeurs foncières de référence. Cette subvention n'est pas attribuée de façon automatique.

MONTANT

Le montant du prêt est fixé en fonction du plan de financement prévisionnel, de manière à couvrir au plus la totalité du prix de revient, déduction faite des subventions.

DURÉE D'AMORTISSEMENT

Elle est de 40 ans maximum, avec option à 50 ans pour une quotité représentative de la charge foncière ou immobilière.

PÉRIODE DE VERSEMENT ET DIFFÉRÉ INITIAL

Deux options sont ouvertes, au choix de l'emprunteur :

- versement sous forme d'une période de préfinancement, d'une durée de 3 à 24 mois, qui donne lieu à un différé total de paiement des intérêts et de remboursement du capital ;
- versement étalé sur dix mois, avec différé de remboursement du capital de 12 ou de 24 mois.

CONDITIONS FINANCIÈRES

Le remboursement se fait par échéances annuelles progressives, la progressivité étant comprise entre 0% et 0,5%. Le taux d'intérêt est de 3,60% pour le PLUS et de 2,80% pour le PLAI, pendant toute la durée du prêt, y compris l'éventuelle période de différé. Il est révisable et indexé sur le taux du livret A. À chaque variation du taux du livret A, à la hausse comme à la baisse, le taux de progression des annuités varie également dans le même sens de manière à lisser l'évolution de l'annuité (mécanisme de « double révisabilité »).

AVANTAGES FISCAUX

Les opérations financées en PLUS ou en PLAI permettent de bénéficier de la TVA à taux réduit et d'une exonération de TFPB (taxe foncière sur les propriétés bâties) pendant 25 ans (portée à 30 ans pour les constructions neuves qui satisfont à certains critères de qualité environnementale).

CANAL DE DISTRIBUTION

Ces prêts sont distribués uniquement par la Caisse des dépôts et consignations (CDC).

LE PLS (PRÊT LOCATIF SOCIAL)

(source : arrêté du 29 mai 2009)

OBJET DU PRÊT

Le PLS finance principalement **l'acquisition ou la construction de logements à usage locatif**, ainsi que le cas échéant **les travaux d'amélioration correspondants**.

Le PLS n'ouvre pas droit à une subvention de l'État.

Les bailleurs doivent s'engager par une convention signée avec l'État, dont la durée est au moins égale à la durée de la part du prêt qui ne finance pas la charge foncière ou immobilière, sans pouvoir être inférieure à 15 ans ni supérieure à 30 ans.

MONTANT

Le montant minimum du prêt est égal à 50% du prix de revient de l'opération. Il peut couvrir au plus la totalité du prix de revient, déduction faite des subventions.

DURÉE D'AMORTISSEMENT

Le taux est révisable et indexé sur le livret A. La durée d'amortissement est de 40 ans maximum (décret du 13 janvier 2010), avec option à 50 ans pour une quotité représentative de la charge foncière ou immobilière. Les établissements de crédit sont libres de proposer des prêts prévoyant des dispositions particulières, concernant notamment le remboursement (par échéances constantes ou par amortissement constant), ou la durée de remboursement. Les établissements de crédit peuvent prévoir la possibilité de versement des fonds sous forme d'une période de préfinancement, d'une durée de 3 à 24 mois, qui donne lieu à un différé total de paiement des intérêts et du remboursement du capital.

AVANTAGES FISCAUX

Il permet de bénéficier de la TVA à taux réduit et d'une exonération de TFPB (taxe foncière sur les propriétés bâties) pendant 25 ans.

CANAUX DE DISTRIBUTION

Ces prêts sont distribués par la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) et par tous les établissements de crédit ayant signé une convention avec elle : Crédit Foncier de France, Dexia, Crédit Agricole, Crédit Mutuel, Crédit Coopératif.

Repère : pour la CDC, les taux d'intérêt sont à 4,10% pour les PLS ; pour les prêts au taux du marché, le taux était à 3,82% au second trimestre 2009.

PLAFONDS DE RESSOURCES PLAI - PLUS - PLS

(source : DGALN – décembre 2010)

Les plafonds de ressources des logements locatifs sociaux sont définis en termes de revenu imposable de l'année N-2 en fonction de la composition du ménage (ensemble des personnes qui occupent le logement) et de la localisation du bien.

LES CATÉGORIES DE MÉNAGES (en euros/m²)

catégorie de ménage	nombre de personnes composant le ménage
1	une personne seule
2	deux personnes ne comportant aucune personne à charge, à l'exclusion des jeunes ménages
3	trois personnes ou une personne seule avec une personne à charge ou un jeune ménage sans personne à charge
4	quatre personnes ou une personne seule avec deux personnes à charge
5	cinq personnes ou une personne seule avec trois personnes à charge
6	six personnes ou une personne seule avec quatre personnes à charge

PLAI, PLUS ET PLS EN 2010 (en euros)

Catégorie de ménage	Paris et communes limitrophes			Ile de France (hors communes limitrophes)			autres régions		
	PLAI	PLUS	PLS	PLAI	PLUS	PLS	PLAI	PLUS	PLS
1	12 163	22 113	28 747	12 163	22 113	28 747	10 572	19 225	24 993
2	19 830	33 048	42 962	19 830	33 048	42 962	15 405	25 673	33 375
3	25 994	43 323	56 320	23 835	39 727	51 645	18 524	30 874	40 136
4	28 451	51 725	67 243	26 172	47 585	61 861	20 612	37 272	48 454
5	33 846	61 542	80 005	30 984	56 332	73 232	24 116	43 846	57 000
6	38 088	69 250	90 025	34 865	63 390	82 407	27 178	49 414	64 238
pers. suppl.	4 244	7 715	10 030	3 884	7 063	9 182	3 031	5 512	7 166

LE PLI (PRÊT LOCATIF INTERMÉDIAIRE)

(source : DGUHC – septembre 2006)

OBJET DU PRÊT

Le PLI concerne tous les investisseurs, personnes morales ou physiques.

Il finance principalement **l'acquisition ou la construction de logements neufs ou anciens à usage locatif**, ainsi que le cas échéant les **travaux d'amélioration correspondants** (ainsi la transformation de locaux non destinés à l'habitation en logements).

Le PLI n'ouvre pas droit à une subvention de l'État.

CONDITIONS POUR EN BÉNÉFICIER

Le bénéficiaire du PLI doit occuper le logement comme résidence principale pendant toute la durée du prêt (de 9 à 30 ans).

En outre, il doit entrer dans les plafonds de ressources indiqués ci-après.

MONTANT

Le montant du prêt est fixé en fonction du plan de financement prévisionnel et de l'équilibre de l'opération. Le prix de revient de l'opération n'est pas plafonné. Le PLI peut couvrir 100% de l'opération.

DURÉE D'AMORTISSEMENT

La durée d'amortissement est de 30 ans maximum, avec option à 50 ans pour une quotité représentative de la charge foncière ou immobilière.

Le taux est révisable et indexé sur le livret A.

En 2010, le taux d'intérêt varie de 3,03 % à 3,44 %.

CANAUX DE DISTRIBUTION

Les PLI sont distribués par des établissements de crédit. À l'exception de la CDC, qui ne peut prêter qu'aux organismes HLM et aux SEM (société d'économie mixte) de logement social, les établissements de crédit distributeurs sont choisis après adjudication annuelle d'une enveloppe de prêts.

En 2006, ces établissements sont, outre la CDC, Dexia, le Crédit Mutuel, le CIC, le groupe Crédit Foncier de France – Caisse nationale des Caisses d'Épargne.

PLAFONDS DE LOYERS (en euros/m²)

zone A bis (*)	zone A (*)	zone B (*)	zone C (*)
15,91	13,26	9,21	6,63

(*) Le zonage ABC (ou «zonage Robien») est notamment utilisé pour les barèmes applicables aux aides relatives à l'accession à la propriété, ainsi qu'au PLI (voir [présentation détaillée des zones en fin de fiche](#)).

PLAFONDS DE RESSOURCES (en euros)

catégorie de ménage	zone A	zone B	zone C
1	39 370	30 426	26 622
2	58 838	40 630	35 552
3	70 731	48 861	42 753
4	84 721	58 986	51 612
5	100 294	69 390	60 717
6	112 860	78 202	68 426
par personne supplémentaire	12 575	8 723	7 633

(source : ANIL, mise à jour du 7 juin 2010)

LES ZONES ABC

Arrêté du 19 décembre 2003 modifié par un arrêté du 10 août 2006

Le zonage ABC (ou «zonage Robien») est notamment utilisé pour les barèmes applicables aux aides relatives à l'accession à la propriété, ainsi qu'au PLI.

zone A	zone A bis (non prévue par l'arrêté du 19 décembre 2003 ; définition créée pour le PSLA et le PLI)	<ul style="list-style-type: none"> Paris et communes limitrophes
	zone A	<ul style="list-style-type: none"> agglomération de Paris Côte d'Azur (bande littorale Hyères-Menton) Genevois français
zone B La zone B comprend la zone B1 et la zone B2. Cette distinction n'est actuellement utilisée que pour différencier le loyer plafond des dispositifs d'aides fiscales à l'investissement locatif (Robien et Borloo populaire) .	zone B1	<ul style="list-style-type: none"> agglomérations de plus de 250 000 habitants (Aix-en-Provence - Marseille, Lyon, Lille, Toulouse, Bordeaux, Nantes, Toulon, Douai, Strasbourg, Grenoble, Rouen, Valenciennes, Nancy, Metz, Tours, Saint-Étienne, Montpellier, Rennes, Orléans, Béthune, Clermont-Ferrand, Avignon) grande couronne autour de Paris quelques agglomérations chères (Annecy, Bayonne, Chambéry, Cluses, la Rochelle, Saint-Malo) îles départements et territoires d'Outre-Mer pourtour de la Côte d'Azur
	zone B2	<ul style="list-style-type: none"> autres agglomérations de plus de 50 000 habitants autres communes chères situées en zones littorales ou frontalières pourtour de l'Île-de-France
zone C		<ul style="list-style-type: none"> reste du territoire

L'ATTRIBUTION D'UN LOGEMENT SOCIAL



(source : ANIL, Ministère du Logement)

Les logements HLM construits, achetés ou améliorés avec l'aide de l'État, appartenant aux organismes HLM (Offices publics d'HLM, OPAC et Sociétés Anonymes) ou gérés par eux sont attribués dans certaines conditions :

- **vous devez être français ou étranger admis à séjourner régulièrement en France.** Si vous êtes étranger, vous devez être titulaire d'une carte en cours de validité, notamment : carte de résident, de séjour temporaire, de résident privilégié, de résident ordinaire, de séjour de ressortissant de la Communauté Européenne, certificat de résidence de ressortissant algérien, étranger admis au séjour au titre de l'asile...
- **vos ressources annuelles imposables ajoutées à celles de l'ensemble des personnes vivant au foyer ne doivent pas excéder un plafond** qui varie en fonction du nombre de personnes à charge et du lieu d'habitation (Ile-de-France ou autres régions).

À titre d'exemple, en 2006, vos ressources annuelles de l'année n - 2 ne devaient pas dépasser :

Pour une famille de 4 personnes :

- 41.933 € pour Paris et communes limitrophes ;
- 38.577 € pour l'Ile de France hors Paris et communes limitrophes ;
- 30.216 € pour les autres régions.

Pour une famille de 3 personnes ou une personne seule avec une personne à charge :

- 35.122 € pour Paris et communes limitrophes ;
- 32.206 € pour l'Ile de France hors Paris et communes limitrophes ;
- 25.030 € pour les autres régions.

Ce plafond est révisé chaque année au 1^{er} janvier en fonction de l'évolution du SMIC.

Des dérogations à la hausse ou à la baisse peuvent être accordées en fonction du financement dont a bénéficié l'ensemble HLM. Renseignez-vous auprès de votre ADIL (agence départementale d'information sur le logement) et de l'organisme HLM.

À noter ! Vous n'êtes pas obligé de résider dans la commune pour faire une demande.

Le bailleur doit vous remettre un exemplaire du contrat de location.

Important ! Le fait de remplir ces conditions ne vous donne pas automatiquement droit à l'attribution d'un logement.

Les critères de priorité sont déterminés dans chaque département par le règlement départemental d'attribution qui est établi par le Préfet après avis du Comité Départemental de l'Habitat.

Votre recherche aboutira plus ou moins rapidement selon le nombre de logements disponibles dans le département, selon la localité et le quartier où vous souhaitez habiter.

En agglomération parisienne, notamment, l'attente peut être longue et même durer plusieurs années.

En règle générale, sont prioritaires :

- les personnes expulsées de leur logement ;
- les personnes handicapées, les familles nombreuses, les femmes enceintes, les chefs de famille monoparentale ou les jeunes à la recherche d'un premier logement ;
- les personnes qu'un nouvel emploi conduit à déménager ;
- les personnes ayant une réduction brutale de leurs ressources.

Si votre situation vous classe parmi les prioritaires, la préfecture du département dans lequel vous cherchez un logement proposera en priorité votre candidature aux organismes d'HLM propriétaires de logements dans ce département. Une enquête sociale sera effectuée par les services de la mairie à votre domicile.

Conseils !

Pour accroître vos chances d'obtenir un logement, vous avez intérêt à déposer votre candidature simultanément :

- à la préfecture du département où vous souhaitez résider ;
- auprès des organismes HLM du département où vous souhaitez résider ;
- à la mairie de la ville que vous souhaitez habiter et à la mairie de votre résidence actuelle.

La mairie transmettra votre demande à un ou plusieurs organismes HLM.

Certaines mairies et certains organismes HLM peuvent convenir ensemble de modalités d'inscription communes. Renseignez-vous auprès de votre ADIL ou de votre mairie.

À noter : à Paris, faites inscrire votre candidature à la mairie de votre arrondissement.

Vous avez également intérêt à adresser une demande :

- à votre employeur, lorsque vous êtes salarié d'une entreprise privée de plus de dix personnes, pour savoir s'il peut vous obtenir un logement parmi ceux qui peuvent lui être réservés par les Comités Interprofessionnels du Logement, en contrepartie de sa participation au «1 % Logement» ;
- au service social de votre administration, lorsque vous êtes fonctionnaire.

Pratique ! Pour votre demande, munissez-vous :

- de votre livret de famille ou de votre fiche familiale d'état-civil ;
- de votre titre de séjour, si vous êtes étranger ;
- de vos dernières feuilles de paye et de celles des personnes vivant avec vous ;
- de votre dernière quittance de loyer ;
- de votre avertissement d'impôt ;
- éventuellement des pièces attestant d'une expulsion, d'une déclaration d'état de péril ou d'insalubrité, d'un jugement de divorce...

La candidature est enregistrée, selon les départements, sur un ou plusieurs fichiers de demandeurs où elle va être classée en fonction de son caractère prioritaire.

Des **aides au logement** peuvent être accordées par les organismes sociaux (caisse d'allocations familiales, caisse de mutualité sociale agricole) ou le département, aux personnes qui disposent de ressources modestes ou précaires, pour leur permettre de payer leur loyer [\(voir fiche 25\)](#).

Ce sont les organismes d'HLM qui attribuent les logements HLM.

La demande d'attribution d'un logement HLM fait l'objet d'un enregistrement dès lors que **la demande fournit les éléments suivants** :

- nom, prénom, date de naissance et adresse (si le demandeur est une association : raison sociale, date de création et adresse de l'association) ;
- nombre de personnes à loger ;
- communes ou secteurs géographiques de résidence souhaités dans le département ;
- indication s'il y a lieu du fait que le demandeur dispose déjà d'un logement social.

Les organismes compétents pour recevoir les demandes sont :

- tous les organismes HLM ;
- les SEM disposant d'un patrimoine locatif conventionné en métropole et, dans les DOM, celles constituées en application des lois du 30 avril 1946 et du 4 juillet 1983 pour les logements leur appartenant et construits, acquis ou améliorés, avec le concours financier de l'État ;
- les communes qui le souhaitent, après une délibération de leur conseil municipal ;
- les services de l'État désignés par le Préfet (au moins un par département).

Le dépôt d'une demande conduit à la délivrance d'une attestation et d'un numéro d'enregistrement.

L'organisme qui enregistre la demande remet au demandeur une attestation qui comporte :

- les nom, prénom et adresse du demandeur ;
- l'indication des nom et adresse du service, de l'organisme ou de la personne morale qui a enregistré la demande ;
- le numéro départemental d'enregistrement ;
- la date d'enregistrement de la demande ;
- le cas échéant la dernière date de renouvellement de la demande ;
- les noms et adresses du ou des bailleurs destinataires de la demande lorsque celui qui a enregistré la demande n'est pas lui-même bailleur.

L'attestation indique en outre la durée de validité, les modalités de renouvellement et de radiation de la demande.

Lorsqu'une nouvelle demande est formulée par le même demandeur dans le même département, la nouvelle demande est enregistrée sous le premier numéro.

La durée de la validité de la demande est de un an à compter de son enregistrement. Un mois au moins avant la date d'expiration de la validité de la demande, l'organisme ou le service ou la personne morale qui a procédé à l'enregistrement de la demande notifie au demandeur que le délai va expirer et qu'il doit renouveler sa demande avant l'expiration de ce délai.

La radiation d'une demande du fichier est opérée par l'organisme, le service ou la collectivité qui a enregistré la demande et sous sa responsabilité. Elle est notifiée au demandeur par écrit.

Les motifs sont les suivants :

- acceptation écrite de l'attribution d'un logement par le demandeur ;
- renonciation écrite ;
- non-renouvellement de la demande dans le délai de validité ;
- rejet de la demande par l'organisme compétent.



LES AIDES PERSONNELLES AU LOGEMENT (APL ET AL)



(source : Direction générale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction)

Il existe deux grands types d'aide personnelle au logement :

- **l'aide personnalisée au logement (APL) ;**
- **l'allocation de logement (AL)** qui se subdivise elle-même en une **AL familiale (ALF)** et une **AL sociale (ALS).**

Ces aides sont gérées par les CAF (caisses d'allocations familiales) et la MSA (Mutualisé sociale agricole). Pour obtenir les APL ou l'AL, il faut **s'adresser à la CAF ou à la MSA** (pour le secteur agricole) du lieu du logement.

Pour bénéficier de l'APL et de l'AL, il faut être :

- soit locataire (éventuellement colocationnaire ou sous-locataire) ;
- soit propriétaire en accession bénéficiant d'un prêt immobilier d'un logement vide (ou meublé pour la location) d'une surface minimum (9m² pour une personne ; 16 m² pour un couple ; + 7 m² par personne supplémentaire) et pourvu d'un minimum de confort (eau, chauffage, WC).

L'APL (issue de la loi du 3 janvier 1977) **s'applique, quelles que soient les caractéristiques familiales ou d'âge des occupants, à un parc de logements déterminé**, comprenant :

- en accession, les logements financés en prêt conventionné (PC), dont les prêts à l'accession sociale (PAS) et les PSLA (location-accession) ;
- en secteur locatif, les logements ordinaires et les logements-foyers ayant fait l'objet d'une convention entre l'État et le bailleur.

L'ALF (créée par la loi du 1^{er} septembre 1948) est **essentiellement attribuée aux ménages ayant des personnes à charge (enfants, personnes âgées) qui n'habitent pas un parc de logements ouvrant droit à l'APL.**

L'ALS (créée par la loi du 16 juillet 1971) est **attribuée aux ménages qui n'ont droit ni à l'APL, ni à l'ALF.** Les bénéficiaires sont essentiellement : les jeunes, les étudiants, les résidents de logements-foyers ou de résidences sociales, les personnes âgées ou handicapées, qui sont locataires, colocationnaires ou sous-locataires d'un logement vide ou meublé.

À noter ! L'ALS et l'ALF peuvent être allouées à des accédants à la propriété pour réduire les mensualités de remboursement des emprunts liés à l'acquisition d'un logement.

Important ! Ces aides personnelles au logement sont, contrairement aux « aides à la pierre », **fortement modulées selon le revenu et selon la taille de la famille.**

Elles sont attribuées sous condition de ressources et calculées en fonction de barèmes.

Le barème prend en compte le montant du loyer ou des remboursements de prêt (plafonné selon les zones), les ressources du ménage, la composition du ménage (nombre de personnes).

En secteur locatif hors foyers, les barèmes APL et AL sont identiques depuis le 1^{er} janvier 2001.

LES EMPLOIS D'ACTION LOGEMENT EN DROITS OUVERTS



LE PRÊT SÉCURI-PASS, LE LOCA-PASS, LA GRL, LE MOBILI-PASS, ET LE MOBILI-JEUNE

CONVENTION DU 3 AOÛT 1998 ET AUTRES « DROITS OUVERTS »

Un certain nombre d'aides sont prévues en faveur d'un public plus large que celui des seules entreprises cotisantes. Ces aides sont accordées en « droits ouverts », ce qui signifie que les bénéficiaires peuvent s'adresser directement aux CIL. Cette innovation remonte à la Convention signée entre l'UESL et l'État le 3 août 1998, dont la mise en œuvre s'est développée jusqu'à aujourd'hui (Loi n°98-1164 du 18 décembre 1998, Conventions du 4 février et du 1^{er} septembre 1999, avenant du 7 mars 2001). La GRL et le PASS-FONCIER sont les derniers nés de cette longue série, mais les PASS-TRAVAUX ont disparu en 2009.

SÉCURISER LES ACCÉDANTS À LA PROPRIÉTÉ : PRÊT SÉCURI-PASS

Les salariés des entreprises privées non agricoles de 10 salariés et plus ou ceux dont le dernier employeur était dans ce cas, dont les revenus sont inférieurs aux plafonds PTZ zone A (voir fiche 13) et qui sont confrontés à des difficultés qui compromettent leur accès ou leur maintien dans le logement (séparation, licenciement avec chute de 30% au moins des ressources, maladie, surendettement avec un taux d'endettement supérieur à 40%) peuvent bénéficier d'un accompagnement et de conseils « CIL-PASS-assistance » et d'un prêt SÉCURI-PASS. Il faut s'adresser au CIL de l'entreprise ou de la dernière entreprise. Le CIL doit répondre dans un délai d'un mois. En cas de refus, le demandeur peut faire appel de cette décision auprès de l'UESL.

Montant de l'avance remboursable à 0% sur une durée maximale de 15 ans : 100% des mensualités des emprunts immobiliers nettes d'APL dans la limite de 850 euros pendant 6 mois renouvelables une fois, dans la limite de 10 000 euros.

ACCÈS AU LOGEMENT LOCATIF : LOCA-PASS

DÉPÔT DE GARANTIE LOCA-PASS

C'est une avance non rémunérée d'un montant d'un mois de loyer en principal correspondant au dépôt de garantie. Il est remboursable. Il est accessible à tout public : RSA, retraités, étudiants, fonctionnaires (art. R. 313-19 IV du Code de la Construction et de l'Habitation).

GARANTIE LOCA-PASS

Elle subsiste seulement pour les logements du parc social ou conventionnés APL ou conventionnés ANAH (art. R. 313-19-1 V du Code de la Construction et de l'Habitation).

C'est une caution gratuite auprès du bailleur pendant 3 ans à compter de l'entrée dans les lieux, permettant d'assurer le paiement du loyer et des charges pendant 18 mois, quelle que soit la cause de l'impayé. Elle est accordée à tout public, à l'exclusion des fonctionnaires titulaires de moins de 30 ans, de tous les fonctionnaires de plus de 30 ans, des étudiants non boursiers et sans contrat de travail, et des salariés du secteur agricole.

LA GARANTIE DES RISQUES LOCATIFS (GRL)

L'article L.313-3 du Code de la construction et de l'habitation et les décrets du 23 décembre 2009 ont profondément remanié le dispositif de garantie des loyers et charges. La garantie « LOCA-PASS » disparaît le 31 décembre 2009, sauf pour les logements locatifs sociaux. Désormais, ce sont les assureurs qui ont signé une convention avec l'APAGL (Association Pour l'Accès aux Garanties Locatives) qui proposeront une « garantie universelle des risques locatifs » pour le parc privé.

Principe général : tout assureur labellisé GRL prévoira dans son contrat d'assurance des loyers impayés un « socle commun » de garanties accessibles à toutes les populations. Il gèrera les éventuels sinistres, l'APAGL assumant le traitement social des mauvais payeurs de bonne foi. Les assureurs bénéficieront d'une compensation financière apportée par « Action Logement » (le nouveau nom du 1%) ou l'État en cas de sur-sinistralité des populations éligibles 1% ou État.

LA GRL COUVRE QUOI ?

- les loyers et charges impayés (maxi 2000 euros/mois) dans la limite de 70 000 euros ;
- les frais de procédure et la gestion du recouvrement, compris dans les 70 000 euros ;
- les dégradations locatives dans la limite de 7 700 euros (3 500 pour les meublés), avec franchise d'un mois de loyer hors charges (correspondant au dépôt de garantie).

POUR QUI ?

- tous les bailleurs privés ;
- tous les locataires sans discrimination (dans la limite d'un taux d'effort de 50% - c'est-à-dire que les loyers et charges ne doivent pas dépasser la moitié des ressources du locataire) ;
- tous les locataires - jeunes de moins de 30 ans, étudiants boursiers, nouveaux embauchés, CDD, intérimaires, saisonniers, retraités - sont couverts par le 1% ; fonctionnaires, minima sociaux, professions libérales, artisans, salariés agricoles, sont couverts par l'État ;
- les locataires en place devront attendre le 6^{ème} mois d'occupation pour obtenir la GRL de leur bailleur.

COMMENT ?

- en dessous d'un taux d'effort de 28%, la GRL est financée par les primes d'assurance du bailleur (prime payée par le bailleur, soit environ 2,5% des loyers et charges annuels) ;
- entre 28 et 50% (inclus), la GRL est financée par les primes d'assurance du bailleur et par une compensation financière du 1% ou de l'État. Pour Action Logement, le coût de la GRL est évalué à 70 millions d'euros pour 2010 et à 100 millions pour 2011.

MODALITÉS PRATIQUES

- le « contrat socle GRL » peut être souscrit par un bailleur pour tout locataire dans la limite du taux d'effort de 50% ;
- le dispositif de garantie est enclenché après 2 mois d'impayés consécutifs ou non ;
- Action Logement intervient pour les populations ayant un taux d'effort compris entre 28 et 50% ;
- en cas d'accident, la mission de traitement social des impayés incombe à l'APAGL ;
- le locataire devra rembourser ses dettes selon un échéancier négocié avec un conseiller GRL.

À noter ! La caution LOCA-PASS et le PASS-GRL disparaissent ! Seuls subsistent le dépôt de garantie LOCA-PASS et, pour le secteur social, la caution.

ACCOMPAGNER LA MOBILITÉ PROFESSIONNELLE : LE MOBILI-PASS

Le MOBILI-PASS est une aide spécifique à la mobilité pour raisons professionnelles distribuée par les CIL et les CCI sur leurs fonds réglemés.

BÉNÉFICIAIRES

Les salariés – quel que soit leur statut (CDI, CDD, temps partiel, contrat de qualification, contrat emploi solidarité, etc.) - des entreprises assujetties au 1 % Logement qui à l'entrée dans l'entreprise, ou en cas de changement de lieu de travail au sein de l'entreprise, sont tenus de changer de résidence principale, ou d'avoir une seconde résidence.

DÉPENSES COUVERTES

L'aide MOBILIPASS est destinée à couvrir :

- 6 mois de loyer et charges locatives en cas de double charge de logement ;
- certaines dépenses connexes au changement de logement : frais de notaires, frais de mainlevée d'hypothèque, indemnités de remboursement anticipé de prêts immobiliers, frais d'agence pour la recherche de logements, frais d'établissement de contrat de bail, frais d'assistance à l'installation dans le logement, etc.

MONTANT DE L'AIDE ET MODALITÉS D'OBTENTION

Actuellement, il s'agit d'une subvention. Cependant l'UESL étudie pour 2011 la possibilité d'octroyer cette aide sous forme de prêt.

L'aide est accordée sur justificatifs des dépenses couvertes.

La demande doit être présentée au plus tard dans les six mois de l'embauche ou du changement de lieu de travail.

L'aide ne peut être apportée qu'une seule fois sur une période de deux ans.

LES MODALITÉS DE L'AIDE (à compter du 1^{er} mars 2011)

Zone A et B1 (*) : 3 500 €

- soit 3500 € en prêt (taux 1%) pour frais d'agence et double charge de logement
- soit 2000 € de subvention pour les prestataires CSE Mobilité et 1500 € de prêt (taux 1%) pour frais d'agence et double charge de logement.

Zone B2 et C (*) : 3 000 €

- soit 3000 € en prêt (taux 1%) pour frais d'agence et double charge de logement
- soit 1 600 € de subvention pour les prestataires CSE Mobilité et 1400 € de prêt (taux 1%) pour frais d'agence et double charge de logement.

(*) Le zonage ABC (ou «zonage Robien») est présenté en détail en fin de fiche.

À noter ! CSE Mobilité, partenaire d'Action Logement, propose une palette de services pour le déménagement, la recherche de logement et l'intégration dans la ville d'accueil (www.csemobilite.com).

L'aide est accordée sur justificatifs des dépenses couvertes.

La demande doit être présentée au plus tard dans les six mois de l'embauche ou du changement de lieu de travail.

L'aide ne peut être apportée qu'une seule fois sur une période de deux ans.

QUELQUES EXEMPLES**Un salarié muté à l'étranger peut-il bénéficier du MOBILI-PASS ?**

Oui, pour la prise en compte des dépenses sur le site de départ (métropole ou DOM).

Un salarié revenant de l'étranger dans le cadre d'une mutation peut-il bénéficier du MOBILI-PASS ?

Oui, pour la prise en compte des dépenses sur le site d'accueil (métropole ou DOM).

Un salarié changeant de lieu de travail pour rejoindre son conjoint muté précédemment et ayant bénéficié de l'aide peut-il solliciter une aide à son tour ?

Non, une seule aide par ménage.

Un intérimaire mis à la disposition d'une entreprise par une société de travail temporaire peut-il bénéficier de l'aide en cas de double charge de logement ?

Oui.

Un salarié changeant de travail au sein de son entreprise pour une durée temporaire peut-il bénéficier de l'aide en cas de double charge de logement ?

Oui.

Un salarié ayant fait l'objet d'une mutation et qui est logé sur le site d'accueil par son employeur auquel il verse une indemnité d'occupation annuelle dans le cadre d'une convention de mise à disposition d'un logement peut-il bénéficier de l'aide au titre de la double charge de logement ?

Oui, l'indemnité peut être assimilée à un loyer et permettre de bénéficier de l'aide en cas de double charge de logement.

Quelles sont les dépenses prises en compte au titre des charges d'emprunt immobilier ?

La totalité des mensualités de remboursement : capital, intérêts et frais annexes.

Les frais de déménagement peuvent-ils être pris en compte ?

Non.

Les frais d'hôtel peuvent-ils être pris en charge ?

Non. Seuls sont pris en charge, au titre de la double charge de logement :

- les loyers et charges locatives réclamés au salarié en vertu d'un contrat de location établi en bonne et due forme ;
- les redevances d'occupation en cas de logement en structure collective.

Les frais d'assistance à l'installation dans le logement couvrent-ils les frais de mises en service tels que l'ouverture de compteur EDF/GDF, le branchement téléphone, etc. ?

Les frais d'assistance pouvant être pris en charge sont ceux facturés par une société spécialisée dans la mobilité au titre des prestations d'accompagnement et d'aide à l'installation du salarié dans son nouveau logement, à l'exclusion de tous frais de branchement et de raccordement.

Dans quels cas les frais et émoluments de notaire pour l'acquisition d'un nouveau logement peuvent-ils être pris en compte sur le site d'arrivée ?

Ces frais sont pris en charge dans la mesure où l'acte d'acquisition, ou la promesse de vente, ou le compromis de vente, ou la promesse d'achat, sont signés dans les 6 mois de l'embauche ou du changement de lieu de travail.

Lorsque l'embauche ou la mutation du salarié sont assorties d'une période probatoire, quel est le point de départ du délai de 6 mois ?

Le délai de 6 mois court à compter de la date à partir de laquelle le salarié est confirmé dans son poste.

Afin d'éviter au salarié de faire l'avance des fonds, est-il possible pour un CIL / une CCI de régler le montant des dépenses directement au prestataire de services ?

Oui, sur production des factures originales.

ACCOMPAGNER LA MOBILITÉ PROFESSIONNELLE : AIDE MOBILI-JEUNE

L'aide MOBILI-JEUNE, issue de la Convention État/UESL du 20 décembre 2006, concerne les jeunes de moins de 30 ans qui, à la suite d'une embauche ou de la reprise d'un emploi, ont occupé temporairement un logement meublé durant la période nécessaire à la recherche d'une solution stable d'occupation d'une résidence principale autonome.

Pour bénéficier de l'aide, l'une de ces deux conditions doit être remplie :

- l'embauche ou la reprise d'emploi se réalise dans l'un des secteurs suivants : bâtiment et travaux publics, hôtellerie, métallurgie, restauration, tourisme, transports ;
- ou le bénéficiaire a achevé un cycle d'apprentissage ou sort d'un accompagnement par une mission locale ou un Comité local pour le Logement Autonome des Jeunes (CLAJ).

MONTANT DE L'AIDE & MODALITÉS D'OBTENTION

Un versement correspondant à 3 échéances de quittance de loyer, après déduction de l'aide personnelle au logement (APL) dans la limite de la durée d'occupation et dans la limite de 300 euros par mois (900 euros en tout).

L'aide est versée sous forme de subvention au propriétaire ou au gestionnaire du logement.

Le logement doit être un logement meublé conventionné respectant les loyers et ressources du PLS (prêt locatif social) ; il peut s'agir de RHVS (Résidences hôtelières à vocation sociale).

EMPLOIS EN DROITS OUVERTS – TABLEAU SYNTHÉTIQUE RÉCAPITULATIF

Avenant du 7 mars 2001 à la convention État/UESL du 3 août 1998, art. R. 313-19-1 et R. 318-11 du Code de la Construction et de l'Habitation, décisions du conseil de surveillance de l'UESL du 16 février 2010.

produit	objet	montant	taux	durée	population concernée	conditions
prêt SECURI-PASS	sécuriser les accédants en difficulté	850 euros maxi/mois 6 mois renouvelables	0%	remboursable sur 15 ans maxi	salariés secteur assujéti, ou perte d'emploi	séparation, chômage, baisse de + de 30% des ressources, surendettement
avance LOCA-PASS	financer le dépôt de garantie	1 mois de loyer dans la limite de 2 300 euros	0%	remboursable sur 6 à 36 mois, 3 mois de différé	jeunes de moins de 30 ans et salariés du secteur assujéti	
garantie LOCA-PASS	garantir loyers et charges (secteur social)	18 mois de loyer et charges	0%	remboursable en 3 ans maxi	tout public, sauf fonctionnaires titularisés, étudiants non boursiers et secteur agricole	logement appartenant à une personne morale et faisant l'objet d'une convention APL ou ANAH
GRL	garantir loyers et charges (secteur privé)	2 000 euros/mois maxi, ou 70 000 euros + 7 700 euros pour dégradations locatives	0% pour le locataire, 2,5% des loyers et charges pour le bailleur	si locataire de bonne foi, traitement adapté du remboursement	tout public : jeunes moins de 30 ans, étudiants boursiers, nouveaux embauchés, CDD, intérimaires, saisonniers, minima sociaux, professions libérales, salariés agricoles, artisans	le locataire doit avoir un taux d'effort inférieur ou égal à 50% de ses ressources (y compris APL)
aide MOBILI-PASS	aider les salariés en mobilité	zones A et B1 : 3500 € en prêt, ou 1500 € en prêt + 2000 € en subvention zones B2 et C : 3000 € en prêt, ou 1400 € en prêt et 1600 € en subvention	1%		salariés des entreprises cotisantes en mobilité	distance d'au moins 70 km entre l'ancien et le nouveau domicile
aide MOBILI-JEUNE	aider les jeunes pour un logement conventionné temporaire	subvention de 300 euros/mois maxi, 3 mois de loyer soit 900 euros maxi.			jeunes de moins de 30 ans ayant occupé un logement meublé à la suite d'une embauche ou d'un apprentissage	embauche dans les secteurs : BTP, hôtellerie, restauration, métallurgie, tourisme, transports, ou achever un cycle d'apprentissage ou bénéficier d'un accompagnement par une mission locale ou un CLAJ

LES ZONES ABC

Arrêté du 19 décembre 2003 modifié par un arrêté du 10 août 2006

Le zonage ABC (ou «zonage Robien») est notamment utilisé pour les barèmes applicables aux aides relatives à l'accèsion à la propriété, ainsi qu'au PLI.

zone A	zone A bis (non prévue par l'arrêté du 19 décembre 2003 ; définition créée pour le PSLA et le PLI)	<ul style="list-style-type: none"> Paris et communes limitrophes
	zone A	<ul style="list-style-type: none"> agglomération de Paris Côte d'Azur (bande littorale Hyères-Menton) Genevois français
zone B La zone B comprend la zone B1 et la zone B2. Cette distinction n'est actuellement utilisée que pour différencier le loyer plafond des dispositifs d'aides fiscales à l'investissement locatif (Robien et Borloo populaire).	zone B1	<ul style="list-style-type: none"> agglomérations de plus de 250 000 habitants (Aix-en-Provence - Marseille, Lyon, Lille, Toulouse, Bordeaux, Nantes, Toulon, Douai, Strasbourg, Grenoble, Rouen, Valenciennes, Nancy, Metz, Tours, Saint-Étienne, Montpellier, Rennes, Orléans, Béthune, Clermont-Ferrand, Avignon) grande couronne autour de Paris quelques agglomérations chères (Annecy, Bayonne, Chambéry, Cluses, la Rochelle, Saint-Malo) îles départements et territoires d'Outre-Mer pourtour de la Côte d'Azur
	zone B2	<ul style="list-style-type: none"> autres agglomérations de plus de 50 000 habitants autres communes chères situées en zones littorales ou frontalières pourtour de l'Île-de-France
zone C		<ul style="list-style-type: none"> reste du territoire

LES AIDES AU DÉMÉNAGEMENT



La question est de plus en plus fréquente : nouveau travail, rupture familiale, mobilité imposée par l'employeur, ... il faut trouver un logement et il faut faire face à de gros frais (doubles loyers, achat de mobilier, aménagement et, bien sûr, déménagement). Quelles aides espérer ? À quelle porte frapper ?

LES AIDES D'ACTION LOGEMENT

Le **MOBILI-PASS** est accordé aux salariés des entreprises du secteur privé de plus de 10 salariés changeant de domicile (à une distance de plus de 70 km). Il faut s'adresser directement au CIL (Comité Interprofessionnel du Logement) de l'entreprise, ou, à défaut, au CIL le plus proche. L'aide peut être de 1 600 € et même de 3 200 € dans le cas où la mutation est du fait de l'employeur.

LES AIDES DE LA CAF

Les Caisses d'Allocations Familiales peuvent accorder une **prime de déménagement** dans la limite de 934 € pour 3 enfants, de 1011 € pour 4, pour un déménagement à l'occasion de la naissance du 3^{ème} enfant (ou plus), si la famille a 3 enfants à charge ou si le dernier à moins de 2 ans lors du déménagement.

PÔLE EMPLOI AUSSI

Les demandeurs d'emploi qui reprennent un emploi éloigné de leur résidence peuvent obtenir une **aide financière** pour compenser les dépenses occasionnées par cette reprise d'activité :

- participation couvrant tout ou partie des frais de déplacement quotidien ;
- frais liés à une double résidence ;
- dépenses de déménagement et d'installation.

Ces aides sont attribuées, dans la limite de 2 500 € par an, en cas de reprise d'activité en CDI ou CDD d'au moins 6 mois pour un déplacement de plus de 60 km ou de 2 heures de trajet aller/retour.

CRÉDIT D'IMPÔT

Le **crédit d'impôt pour déménagement** s'adresse aux personnes inscrites comme demandeurs d'emploi ou titulaire d'un minimum social pendant les 12 mois précédant la reprise d'activité, qui ont déménagé pour reprendre une activité salariée pendant au moins 6 mois. Il faut que la nouvelle habitation soit à plus de 200 km de la précédente. Le crédit de 2000 € est accordé au titre de l'année au cours de laquelle s'achèvent les 6 premiers mois d'activité.

CONVENTIONS COLLECTIVES ET ACCORDS D'ENTREPRISE peuvent aussi prévoir des aides en cas de déménagement.

Attention ! Ces aides se cumulent avec le MOBILI-PASS, aide d'Action Logement.

SIGLES



AAH : Allocation Adulte Handicapé

ACCIL FORMATION : organisme de formation de l'UESL

ACMIL : Association de Coordination des Moyens d'Intervention pour le Logement
Laboratoire d'idées et organisme de formation 1%, l'ACMIL a créé MUTLOG pour l'assurance des prêts au logement

ADEME : Agence De l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie
Créée en 1990, Epic sous la tutelle de plusieurs ministères, l'ADEME informe et conseille les acteurs socio-économiques dans les domaines de l'énergie, de l'air, du bruit et des déchets

ADIL : Agence Départementale pour l'Information sur le Logement

ADOMA : résidences sociales, nouveau nom de la SONACOTRA (Société nationale de construction de logements pour les travailleurs)

AIVS : Agence Immobilière à Vocation Sociale
Pour la recherche et la gestion de logements qui seront mis à disposition de publics en difficulté

AL : Action Logement
Nouveau nom du 1% Logement (juillet 2009)

AL : Aides au Logement
Elles sont accordées aux propriétaires occupants et aux locataires pour leur résidence principale
Versées par CAF ou MSA

ALF : Allocation Logement à caractère Familial

ALS : Allocation Logement à caractère Social

ALS étudiants : Allocation Logement à caractère Social pour les étudiants (indépendamment des ressources de leurs parents)

AMF : Association des Maires de France

ANAH : Agence Nationale de l'Habitat
Aide la réhabilitation du parc privé
Financée depuis la loi Boutin (25 mars 2009)
par le 1% Logement

ANIL : Association Nationale pour l'Information sur le Logement
Se décline en ADIL (Agences départementales), présentes dans les mairies d'arrondissement à Paris

ANPEEC : Agence Nationale pour la Participation des Employeurs à l'Effort de Construction
Créée en 1987, contrôle les CIL, établit des projets de réglementation 1%, son conseil d'administration est composé de représentants des ministères et de personnes qualifiées

ANRU : Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine
Créée en 2003 par JL Borloo pour le renouvellement urbain des quartiers difficiles.
Depuis la loi du 25 mars 2009, elle est totalement financée par le 1% Logement

AORIF : Association des ORganismes de logement social de l'Ile de France

APAGL : Association Pour l'Accès aux Garanties Locatives
Créée en 2005 pour mettre en place la GRL, elle devient en 2009 gestionnaire de la GRL

APL : Aide Personnalisée au Logement

AREPA : Association des RÉsidences pour Personnes Âgées

ASL : Aide Spécifique au Logement
Allouée par le FAS (fonds d'action social)

ASLL : Accompagnement Social Lié au Logement

BAR : Bail À Réhabilitation

Permet à un propriétaire de faire financer les travaux de réhabilitation d'un logement, à condition d'en laisser la gestion pendant plusieurs années (habituellement 12 ans) à un organisme social qui le loue à des personnes en difficulté

BBC : Bâtiment Basse Consommation

CA : Communauté d'Agglomération

CADA : Centre d'Accueil des Demandeurs d'Asile

CAF : Caisse d'Allocations Familiales

Les CAF versent la majeure partie des aides au logement (APL)
Au niveau national : la CNAF

CAPEB : Confédération de l'Artisanat et des Petites Entreprises du Bâtiment

CCAS : Centre Communal d'Action Sociale

CCH : Code de la Construction et de l'Habitation

CCI : Chambre de Commerce et d'Industrie
Jusqu'en 2009 certaines CCI avaient le pouvoir de collecter le 1% Logement auprès des entreprises

CDC : Caisse des Dépôts et Consignations
Établissement public au service de l'intérêt général et du développement économique
Finance une partie du logement social

CECODHAS : Comité Européen de COordination De l'HABitat Social
Sorte d'union européenne des HLM

CEL : Compte d'Épargne logement

CFF : Crédit Foncier de France
Banque spécialisée dans l'immobilier, filiale du groupe Caisse d'Épargne

CGL : Confédération Générale du Logement
Défense des locataires

CGLLS : Caisse de Garantie du Logement Locatif Social

CHRS : Centre d'Hébergement et de Réadaptation Sociale

CIL : Comité Interprofessionnel du Logement

Collecteur du 1% Logement auprès des Entreprises

CLCV : Confédération de la Consommation, du Logement et du Cadre de Vie

CNAB : Confédération Nationale des Administrateurs de Biens

CNH : Conseil National de l'Habitat
Instance gouvernementale qui rassemble, pour consultation, les acteurs du logement

CNL : Confédération Nationale du Logement
Défense des locataires

CNLI : Commission Nationale pour le Logement des Immigrés
Créée en 1974, elle finance par le 1% Logement le logement des familles de travailleurs immigrés

COS : Coefficient d'Occupation des Sols

CREDOC : Centre de Recherches pour l'Étude et l'Observation des Conditions de vie

CRL : Contribution sur les Revenus Locatifs

CU : Certificat d'Urbanisme

CU : Code de l'Urbanisme

CU : Communauté Urbaine

CUS : Convention d'Utilité Sociale

DAL : Droit Au Logement
Association pour le logement des SDF

DALO : Droit Au Logement Opposable
Loi du 5 mars 2007

DAT : Déclaration d'Achèvement des Travaux

DATAR : Délégation à l'Aménagement du Territoire et à l'Action Régionale

DDE : Direction Départementale de l'Équipement

DGALN : Direction Générale de l'Aménagement, du Logement et de la Nature

DGAS : Direction Générale de l'Action Sociale

DGCL : Direction Générale des Collectivités Locales
Ministère de l'Intérieur

DGUHC : Direction Générale de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Construction
Ministère du Logement

DHUP : Direction de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Paysages

DIV : Délégation Interministérielle à la Ville et au développement social urbain
Se transforme (Conseil des Ministres du 13 mai 2009) en Secrétariat général du Comité interministériel des Villes, auprès du Premier Ministre

DPU : Droit de Prémption Urbain

DRE : Direction Régionale de l'Équipement

DSQ : Développement Social des Quartiers

DSU : Dotation de Solidarité Urbaine
Enveloppe accordée par l'État aux communes « pauvres » confrontées à des charges élevées
Peut aussi être le développement social et urbain, le Centre de Ressources et d'échanges pour le Développement Social et Urbain (CR-DSU) produit les Cahiers du DSU

ELN : Équivalent Logement Neuf

ENL : Enquête Nationale sur le Logement

EPA : Établissement Public d'Aménagement

EPCI : Établissement Public de Coopération Intercommunale

EPF : Établissement Public Foncier

EPFL : Établissement Public Foncier Local

EPFR : Établissement Public Foncier Régional

ESH : Entreprise Sociale pour l'Habitat (ex SA d'HLM)

FAPIL : Fédération des Associations pour la Promotion et l'Insertion par le Logement

FAS : Fonds d'Action Sociale pour les travailleurs immigrés et leurs familles

FAU : Fonds d'Aménagement Urbain

FEANTSA : Fédération Européenne des Associations Nationales Travaillant avec les Sans Abri

FFB : Fédération Française des Banques Adhérente MEDEF

FGAS : Fonds de Garantie de l'Accession Sociale à la propriété
Alimenté par les organismes financiers du logement et par l'État

FJT : Foyer de Jeunes Travailleurs

FNAH : Fonds National d'Amélioration de l'Habitat

FNAIM : Fédération Nationale des Agents Immobiliers

FNAL : Fonds National d'Aide au Logement Destiné aux aides à la personne
Alimenté par une cotisation des entreprises de 0,50% de la masse salariale

FNARS : Fédération Nationale des associations d'Accueil et de Réinsertion Sociale

FNPC : Fédération Nationale des Promoteurs Constructeurs

FSL : Fonds de Solidarité Logement
Verse des allocations de secours, gestion départementale

GLI : Garantie des Loyers Impayés
Proposée par les Assurances

GPU : Grand Projet Urbain

GRL : Garantie du Risque Locatif
Destinée à remplacer le LOCA-PASS en tant que garantie apportée aux bailleurs en cas de non paiement du loyer.
Gérée par l'APAGL

GURL : Garantie Universelle du Risque Locatif
Extension du système GRL

HALDE : Haute Autorité de Lutte contre les Discriminations et pour l'Égalité

HBM : Habitation à Bon Marché
Ancêtre des HLM

HCPLPD : Haut Comité Pour le Logement des Personnes Défavorisées

HLM : Habitation à Loyer Modéré

IAURIF : Institut d'Aménagement et d'Urbanisme de la Région Ile de France

ICC : Indice INSEE du Coût de la Construction

ILM : Immeuble à Loyer Modéré

ILN : Immeuble à Loyer Normalisé

INED : Institut National d'Études Démographiques

IRL : Indice de Référence des Loyers

LOCA-PASS : créé en 1998 par le 1% pour avancer le dépôt de garantie et pour garantir les bailleurs des impayés de loyer et charges
Voir GRL

LOI MOLLE : loi de MOBilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion
25 mars 2009, dite aussi loi Boutin,

LOV : Loi d'Orientation pour la Ville
13 juillet 1991
Insiste sur la nécessaire mixité sociale et crée les PLH (Programme Local de l'Habitat)

MAPA : Maison d'Accueil pour Personnes Agées

MAPAD : Maison d'Accueil pour Personnes Agées Dépendantes

MILOS : Mission Interministérielle d'Inspection du Logement Social
Contrôle les HLM

MOBILI-PASS : Subvention pour salariés en mobilité

MOUS : Maîtrise d'Œuvre Urbaine et Sociale

MSA : Mutualité Sociale Agricole
Sécurité sociale de l'agriculture

MUTLOG : MUTuelle du LOGement
Créée par l'ACMIL (Association de Coordination des Moyens d'Intervention pour le Logement)
Assure les prêts immobiliers
Adhérente à la Fédération Nationale de la Mutualité Française (FNMF)

OLAP : Observatoire des Loyers de l'Agglomération Parisienne

OLS : Observatoire du Logement Social

OPAC : Office Public d'Aménagement et de Construction

OPH : Office Public de l'Habitat

OPHLM : Office Public HLM (Habitation à Loyer Modéré)
Remplacés en 2008 par les OPH (Offices Publics de l'Habitat)

PACT-ARIM : Protection Amélioration Conservation Transformation de l'habitat - Association de Restauration IMmobilière dans des situations difficiles

PAH : Prime à l'Amélioration de l'Habitat

PALULOS : Prime à l'Amélioration des Logements à Usage Locatif et à Occupation Sociale

PAP : Prêt aidé à l'Accession à la Propriété
Remplacé par le PTZ (prêt à taux zéro)

PAS : Prêt à l'Accession Sociale
Sous plafonds de ressources
Prêts de 5 à 30 ans

PASS-TRAVAUX : prêt du 1% Logement destiné aux travaux pour les propriétaires et pour les locataires
Disparaît en 2009

PC : Prêt Conventionné

PC : Permis de Construire

PCS : Plan de Cohésion Sociale

PDALPD : Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées

PEEC : Participation des Employeurs à l'Effort de Construction
(= 1% Logement ou Action Logement)

PEL : Plan d'Épargne Logement

PLA : Prêt Locatif Aidé
Pour la construction de logements sociaux

PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Insertion

PLATS : Prêt Locatif Aidé Très Social

PLD : Plafond Légal de Densité

PLH : Programme Local de l'Habitat

PLI : Prêt Locatif Intermédiaire
Au dessus des plafonds de ressources HLM

PLS : Prêt Locatif Social

PLU : Plan Local d'Urbanisme
Remplace le POS (Plan d'Occupation des Sols)

PLUS : Prêt Locatif à Usage Social

PNRU : Programme National de Rénovation Urbaine

POPS : Protocole d'Occupation du Patrimoine Social

POS : Plan d'Occupation des Sols
Remplacé par le PLU (Plan Local d'Urbanisme)

PSLA : Prêt Social Location Accession

PSU : Plan Social Urbain

PTZ : Prêt à Taux Zéro

RHVS : Résidence Hôtelière à Vocation Sociale

SACI : Société Anonyme de Crédit Immobilier
Financier HLM

SAIEM : Société Anonyme Immobilière
d'Économie Mixte

SCI : Société Civile Immobilière

SCOT : Schéma de COhérence Territoriale
Créée par la loi SRU (Solidarité et
Renouvellement Urbains) du 30 décembre 2000
Fixe à l'échelle des communes ou groupements
de communes l'organisation territoriale

SDAU : Schéma Directeur d'Aménagement et
d'Urbanisme

SDF : Sans Domicile Fixe

SECURI-PASS : Prêt à zéro% pour salariés
d'entreprises privées (1% Logement), en cas de
difficulté de paiement des remboursements de
prêts immobiliers

SEM : Société d'Économie Mixte

SH : Surface Habitable

SHOB : Surface Hors Oeuvre Brute
Surface des planchers, combles, sous-sols,
balcons...

SHON : Surface Hors Oeuvre Nette (habitable)

SLS : Supplément de Loyer Solidarité

SRU : loi de Solidarité et Renouvellement
Urbains
Loi du 13 décembre 2000, célèbre par son art. 55
(20% de logements sociaux)

SU : Surface Utile

TFPB : Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties

TLE : Taxe Locale d'Équipement

UC : Unité de Consommation

UESL : Union des Entreprises et des Salariés
pour le Logement
Dirige le 1% Logement

UNPI : Union Nationale de la Propriété
Immobilière
Syndicat de petits propriétaires

USH : Union Sociale pour l'Habitat
Fédération des HLM

VEFA : Vente en État Futur d'Achèvement
Contrat obligatoirement utilisé en cas de vente
sur plan quand le vendeur fournit directement ou
indirectement le terrain, le logement devenant la
propriété de l'accédant au fur et à mesure de son
exécution (source Action Logement)

ZA : Zone d'Aménagement

ZAC : Zone d'Aménagement Concerté

ZFU : Zone Franche Urbaine

ZUP : Zone d'Urbanisation Prioritaire

ZUS : Zone Urbaine Sensible

GLOSSAIRE & POUR ALLER PLUS LOIN



GLOSSAIRE

Amortissement des prêts

L'amortissement d'un prêt immobilier peut être :

- par mensualité constante : au début de la période de remboursement, l'emprunteur paie surtout des intérêts puisque l'amortissement est calculé sur la totalité du prêt, à la fin, au contraire, le capital diminue et donc la partie « intérêts » diminue, mais le montant du remboursement ne varie pas ;
- par remboursement constant du capital : formule moins utilisée, l'intérêt diminue chaque année, donc il faut rembourser davantage au début de la période de remboursement qu'à la fin ; au terme : pendant toute la période du prêt, l'emprunteur ne paie que les intérêts, le remboursement du capital a lieu à l'échéance (« in fine ») ;
- avec paiement des intérêts au terme : cette disposition est surtout utilisée pour les « prêts relais ».

CSE Mobilité

Conseils Services Entreprise Mobilité est un spécialiste de l'accompagnement de la mobilité professionnelle des salariés en France et à l'international ; il agit en complémentarité avec Action Logement. Il intervient à tous les niveaux du processus mobilité (recherche du logement, déménagement, démarches administratives, emploi du conjoint...). Pour entrer en relation, consulter son CIL.

Droits ouverts

Certaines aides d'Action Logement (aide LOCA-PASS, aide MOBILI-PASS...) sont attribuées selon la procédure dite des droits ouverts. Cela signifie que toute personne qui remplit les conditions doit se voir attribuer l'aide demandée (source Action Logement). La personne s'adresse directement au CIL sans passer par la Direction de son entreprise.

Investissements « Besson » & « Robien »

Investissement « Besson »

Dispositif fiscal destiné à encourager la construction ou l'acquisition par des particuliers de logements neufs ou anciens qui sont loués, selon des loyers plafonnés, à des locataires dont les ressources sont inférieures à un plafond. Remplacé depuis avril 2003 par l'investissement « Robien » dans le neuf uniquement (source Action Logement).

Investissement « Robien »

Dispositif fiscal instauré en 2003, destiné à encourager la construction ou l'acquisition par des particuliers de logements neufs et assimilés qui sont loués selon des plafonds de loyer proches de ceux du secteur libre, sans condition de plafonds de ressources pour les locataires (source Action Logement). Remplacé par le Scellier.

Logement intermédiaire

Une aide à la construction de logements locatifs a été créée en 1987 : le PLI (Prêt Locatif Intermédiaire) pour la production de

logements « intermédiaires » dont le niveau de loyers se situe entre celui du logement social et celui du marché. Le prêt est accordé par la Caisse des Dépôts et Consignations ou par les établissements de crédit qui ont signé une convention avec elle.

Loyer maîtrisé

Dans les zones où le marché de l'habitat est tendu, la production de logements à « loyers maîtrisés » offre une alternative à la construction de logements sociaux (dont les loyers sont « conventionnés »).

Le PLI (prêt locatif intermédiaire) et le Scellier produisent des logements locatifs à loyers « maîtrisés ».

Norme BBC

La norme « Bâtiment Basse Consommation » définit le niveau de la performance exigé par le label BBC. L'objectif est de limiter la consommation en énergie des logements. La consommation maximale énergétique pour les logements neufs est fixée à 50kWh/m²/an.

La mesure se fait sur 5 critères : chauffage, climatisation, ventilation, eau chaude, auxiliaires de chauffage et d'éclairage. Dans le cadre d'investissement locatif Scellier, la norme BBC permet de bénéficier d'un avantage fiscal plus important.

Performance énergétique

Le diagnostic de la performance énergétique définit l'aptitude à limiter la consommation d'énergie sans altérer le confort. Une classification est établie pour permettre aux consommateurs de comparer les logements selon une classification sur une échelle entre A et G. A = le logement est économe (mais introuvable !), G = il est « énergivore ».

Attention, au-delà de « D », vous ne pouvez pas bénéficier d'un prêt « 1% » pour l'achat du logement. L'affichage du classement du logement mis en vente ou en location est obligatoire depuis le 1^{er} janvier 2010.

Plafonds de ressources

Limite des ressources imposées par l'État aux personnes recherchant un logement locatif social ou conventionné ou souhaitant bénéficier d'un prêt aidé pour l'accession à la propriété. Différents régimes de plafonds existent en fonction du financement dont bénéficie le logement locatif ou l'accession. L'attribution de certaines aides d'Action Logement est soumise à des conditions de ressources par référence à ces plafonds (source Action Logement).

Primo-accédant

Situation d'une personne qui accède pour la première fois à la propriété de sa résidence principale. Pour le PASS-FONCIER et le PTZ, il ne faut pas avoir été propriétaire de sa résidence principale au cours des deux dernières années (source Action Logement).

Prix de revient d'un logement locatif social

Le « bouclage » du plan de financement d'un logement locatif social mobilise plusieurs types de financement : aides de l'État,

aides des collectivités locales, prêts d'Action Logement, prêts de la CDC (Caisse des Dépôts et Consignations) et fonds propres. Tous ces éléments permettent de couvrir le « prix de revient » de l'opération.

Quotité

Pourcentage dans un financement (source Action Logement).

Rapports locatifs

Loyer et charges locatives, congés et préavis du locataire, expulsion, dépôt de garantie, état des lieux, réparations locatives, dégradations, logement insalubre, élagage, troubles de voisinage... la liste des possibilités de litiges dans un immeuble, surtout collectif, est impressionnante et occupe police et justice. La loi Mermaz du 6 juillet 1989 a défini un certain nombre de critères à respecter par les parties, on se référera utilement au site de l'ANIL.

Réservation locative

Droit pour les CIL/CCI de désigner un locataire. Elle constitue la contrepartie obtenue pour le financement Action Logement apporté à l'investisseur. Les réservations locatives peuvent être conclues pour une désignation unique (DU) ou une durée déterminée (droit de suite) (source Action Logement).

Ressources « libres » / Ressources « adossées au livret A »

Dans le parc HLM, une partie des financements vient du livret A. Les ressources en cette provenance bénéficient

d'un taux d'intérêt favorable (taux du livret A à + 0,60%, soit aujourd'hui 2,60%). Les ressources « libres » sont prises sur le marché aux conditions normales et donc moins avantageuses.

Solvabilité (critères de)

Normes financières d'acceptation définies par un bailleur, un établissement financier (source Action Logement), la GRL ou un assureur.

Surendettement

Situation dans laquelle les ressources ne permettent plus d'honorer les dettes (source Action Logement).

Tout particulier peut déposer une demande de traitement de ses dettes auprès de la commission de surendettement de la Banque de France (sur site internet ou en agence).

Taux d'effort

Il s'agit du rapport entre les revenus et les charges afférentes à un remboursement de prêt ou au paiement d'un loyer (source Action Logement) ; de la part des ressources d'un locataire ou d'un propriétaire pour se loger (loyer, charges, remboursement d'emprunt). Normalement, ce taux d'effort ne doit pas dépasser 33% des ressources, mais il atteint souvent, notamment pour les jeunes, 50%.

Zone

Secteur géographique défini par un texte officiel (source Action Logement).

POUR ALLER PLUS LOIN

TEXTES JURIDIQUES DE RÉFÉRENCE

Loi MOLLE (25 mars 2009), dite aussi **loi Boutin**, loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion.

Loi DALO (5 mars 2007), loi instituant **le droit au logement opposable** : permet aux personnes sans-abri ou mal logés d'entreprendre un recours en justice contre l'Etat afin de bénéficier d'un logement.

Loi ENL (13 juillet 2006), loi portant **engagement national pour le logement** : renforce le volet logement du plan de cohésion sociale, elle vise à aider les collectivités à construire, à augmenter l'offre de logements à loyers maîtrisés et à favoriser l'accession à la propriété des ménages modestes.

Loi d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine (1^{er} août 2003) : elle lance l'ANRU (Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine) et les programmes de requalification des quartiers difficiles ou anciens.

Loi SRU (13 décembre 2000), **loi Solidarité et Renouvellement Urbains** : traite essentiellement du logement locatif social ; elle est célèbre par son article 55 : l'obligation pour les communes de plus de 3 500 habitants (1 500 en Ile-de-France) situées dans des agglomérations de plus de 50 000 habitants d'atteindre 20% de logements sociaux.

LOV (13 juillet 1991), **Loi d'Orientation pour la Ville** : insiste sur la nécessaire mixité sociale et crée les PLH.

Loi de 1948 (1^{er} septembre 1948) : la crise du logement après la Seconde Guerre a conduit les pouvoirs publics à prendre des mesures contre la flambée des loyers et l'indécence de certains logements ; le loyer est fixé en fonction de sa « surface corrigée » = surface réelle pondérée par les éléments de confort.

DOCUMENTS ET RAPPORTS

AMZALLAG Michel, TAFFIN Claude. *Le logement social*. Paris : LDGD, 2003.

DAMON Julien. *Questions sociales et questions urbaines*. PUF, Collection Quadrige, août 2010.

Éclairage sur le logement des jeunes, Rapport du Conseil Social HLM au Congrès de Strasbourg, Union Sociale pour l'Habitat, septembre 2010.

GHEKIERE Laurent. *Le développement du logement social dans l'Union européenne*. Dexia, collection Europe, La Défense 2007.

KAMOUN Patrick. *Historique du peuplement. Un siècle d'habitat « à bon marché »*, Informations sociales, 2007/5, éditions CNAF.

MOUILLART Michel. *Chronique du logement en France (1994-2007)*. ACMIL, 2007.

PRUD'HOMME Nicole. *Accès au logement, droits et réalités*. Rapport Conseil économique et social, 2004.

SITES INTERNET

Sur les questions générales (rapports locatifs, accession à la propriété, jurisprudence, etc.) : **www.anil.org** (agence nationale pour l'information sur le logement)

Sur Action Logement : **www.actionlogement.fr**

Sur les logements locatifs sociaux : **union-habitat.org**

Sur la politique du logement : **logement.gouv.fr** (Ministère du Logement) et **www.dguhc-logement.fr** (Direction Générale de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Construction)

Sur les aides personnelles au logement : **caf.fr**