



Le logement fut longtemps une question d'ordre privé sur laquelle les pouvoirs publics n'intervenaient pas. L'idée du logement social est née dans les villes lors de la Révolution Industrielle, période au cours de laquelle l'arrivée massive de populations pose rapidement des problèmes de logement. Les premières réponses sont le fait du patronat qui cherchait à « fidéliser » la main d'œuvre en lui proposant des logements plus décentes (cités ouvrières). Toutefois, les conditions de vie des ouvriers et de leurs familles obligent les pouvoirs publics à prendre des mesures pour lutter contre l'insalubrité. Le logement locatif social s'est donc construit autour de la notion de solidarité : proposer un logement décent aux familles modestes qui auraient des difficultés à se loger.

Aujourd'hui, les besoins en logements locatifs sociaux sont de plus en plus patents. L'éclatement des structures familiales, le vieillissement de la population ou la conjoncture économique impactent directement la politique du logement. Pour exemple, une étude réalisée par l'Union Sociale pour l'Habitat en 2006 a mis en avant que 64% des Français estiment que leurs enfants auront un jour besoin d'un logement social. Les collectivités doivent donc se saisir de cette question si elles souhaitent répondre aux besoins de la population actuelle et des générations futures.

Mais que faut-il entendre par logement locatif social ? À qui s'adresse-t-il ? Éclairage sur la question.

QU'EST-CE QUE LE LOGEMENT LOCATIF SOCIAL ?

Le logement locatif social est un logement destiné, suite à une initiative publique ou privée, à des personnes aux revenus modestes qui auraient des difficultés à se loger sur le marché libre. Il bénéficie de subventions et de prêts bonifiés.

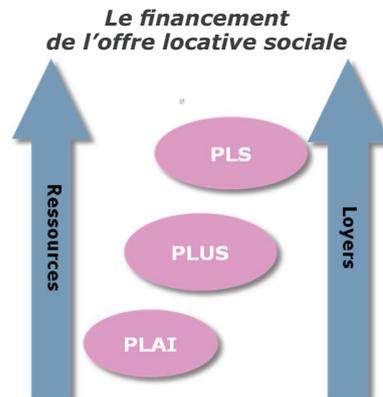
Le logement locatif social se compose :

- Du parc locatif social appartenant aux organismes publics ;
- Du parc locatif social appartenant aux organismes privés (SA d'HLM) ;
- Du parc locatif ancien conventionné dans le cadre des subventions de l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH) ;
- Des structures d'hébergement.

Selon son mode de financement, le logement s'adresse à des personnes plus ou moins favorisées en termes de revenus. Il conditionne les niveaux de loyers et les pla-

fonds de ressources. Trois grands types de financement sont mobilisés :

- Le **PLUS** (Prêt Locatif à Usage Social) : principal dispositif de financement du logement social. Il sert de référence en termes de ressources et de loyers plafonds.
- Le **PLA-I** (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) : le plus social et le plus aidé. Il est destiné aux ménages les plus modestes qui connaissent des difficultés économiques et sociales.
- Le **PLS** (Prêt Locatif Social) : logements de types intermédiaires. Il est destiné à des ménages dont les niveaux de revenu sont légèrement supérieurs au PLUS.



PLS : Prêt Locatif Social
PLUS : Prêt Locatif à Usage Social
PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration

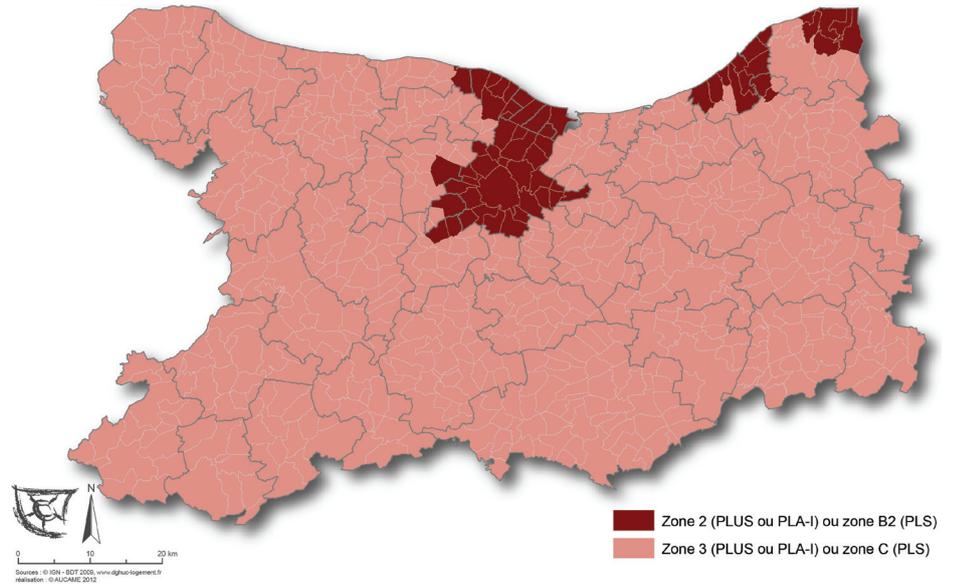
Source : Aucame

De façon plus précise, le logement locatif social se définit selon trois éléments :

Un plafond de loyer

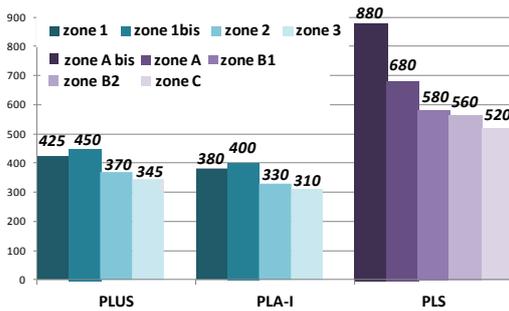
Le bailleur loue son logement à un prix modéré dont les plafonds sont définis par circulaire. Ces plafonds varient selon la localisation, la surface du logement et son type de financement.

Zonage pour les plafonds de loyer dans le Calvados



Plafonds de loyer

en € pour 70 m² de la surface utile*



Source : Circulaire du 1er février 2012 relative à la fixation des loyers

PLS

Zone A Bis : Paris et 68 villes de la petite couronne
 Zone A : Grande Couronne de Paris, Côte d'Azur et Genevois français
 Zone B1 : Agglomération de plus de 250 000 habitants
 Zone B2 : villes de 50 000 habitants et plus, zones littorales et frontalières
 Zone C : communes rurales

PLUS ou PLA-I

Zone 1 Bis : Paris et communes limitrophes
 Zone 1 : Agglomération de Paris, zones d'urbanisation et villes nouvelles d'Île-de-France
 Zone 2 : reste Île de France, agglomération de plus de 100 000 habitants, îles, quelques communes de l'Oise
 Zone 3 : communes rurales

Un plafond de ressources

Le bailleur s'engage à louer le logement à des ménages dont les revenus sont inférieurs à certains plafonds de ressources, définis par le code général des impôts. Le plafond varie en fonction de la localisation, du type de financement et de la composition du ménage locataire.

Un conventionnement

En échange des subventions, une convention est signée entre l'État et le bailleur. Elle détermine une durée pendant laquelle l'organisme s'engage à louer le logement à des niveaux de loyers modérés.

HISTORIQUE DU LOGEMENT LOCATIF SOCIAL

L'histoire du logement locatif social en France est relativement récente. Depuis à peine plus d'un siècle, les pouvoirs publics n'ont cessé de chercher des solutions pour permettre à tous de se loger dans des conditions décentes. Ce n'est qu'à partir de la seconde moitié du XIX^{ème} que naît l'idée d'une possible intervention publique dans le domaine du logement.

Plafonds de ressources** au 1er janvier 2012 en euros

(Hors Paris et Île-de-France)

Nombre de personnes	Logement financé par le PLUS	Logement financé par le PLA-I
1	19 417	10 678
2	25 930	15 559
3	31 183	18 709
4	37 645	20 818
5	44 284	24 357
6	49 908	27 450
Par personne suppl.	5 567	3 061

Source : Arrêté du 29 juillet 1987 modifié par arrêté du 22 décembre 2011

Ce conventionnement permet aux locataires de bénéficier d'aides personnalisées au logement : Allocation Personnalisée au Logement (APL), Allocation Logement Social (ALS),...



*Surface utile : surface habitable du logement à laquelle est rajoutée la moitié de la surface des annexes (balcons, cellier, terrasse...)

**Les ressources : somme des revenus fiscaux de référence de l'année N-2 de toutes les personnes composant le ménage.

Les premières lois visaient d'abord à lutter contre l'insalubrité des logements. L'exode rural et la pénurie de logements a obligé l'État à prendre des mesures en faveur des ménages modestes. C'est pourquoi, l'État s'investit de plus en plus à travers divers organismes.

Les destructions massives de la Seconde Guerre et les conditions sociales des français ont engendré des besoins tels qu'une intervention massive de l'État s'est imposée.

L'éclatement des structures familiales et la conjoncture économique nécessitent encore aujourd'hui une implication des pouvoirs publics dans le domaine du logement. Depuis les années 90, plusieurs législations fondamentales mentionnent ou garantissent un droit au logement.



Les dates clefs

PRÉMIÈRES DE L'INTERVENTION PUBLIQUE	1850	Loi relative à l'assainissement et l'interdiction des logements insalubres	Premières mesures en faveur du mal-logement
	1889	Création de la Société Française des Habitations à Loyers Bon Marché (H.B.M)	Une étape décisive dans l'engagement de l'État
	1894	Loi Siefried du 30 novembre	Financement de l'État pour la construction de logements locatifs sociaux via des subventions versées aux nouveaux comités locaux d'H.B.M.
	1912	Loi Bonnevey du 23 décembre	Instaure les offices publics d'H.B.M, établissements publics créés à l'initiative des collectivités locales (communes, département)
	1928	Loi Loucheur du 13 juillet	Introduction de la notion de planification qui permet notamment de financer des opérations de plus grande envergure
	1951	Remplacement de l'appellation H.B.M par les H.L.M (Habitation à Loyer Modéré)	Changement qui montre que le logement social a pour but de loger toutes les couches sociales (ou presque)
UNE POLITIQUE DE L'URGENCE	1945	Création du Fonds National d'Amélioration de l'Habitat (FNAH)	Organisme qui octroie des subventions et prêts aux bailleurs privés réalisant des travaux d'amélioration (Actuel ANAH)
	1954	Appel de l'Abbé Pierre en faveur des sans-abri et des mal-logés	Mise en œuvre d'une série de mesures d'urgence visant à la résorption du mal logement : lancement de vastes opérations d'ensembles
	1977	Loi du 3 janvier portant réforme de l'aide au logement (dite loi Barre)	Instaure les Aides Personnalisées au Logement (APL). Solvabilisation des ménages par le transfert des aides à la pierre vers les aides à la personne
VERS UN DROIT AU LOGEMENT ?	1990	Loi du 31 mai visant à la mise en œuvre du droit au logement (dite Loi Besson)	Proclamation du droit au logement pour tous
	2000	Loi du 10 décembre relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (SRU)	Instaure l'obligation pour les communes de plus de 3 500 habitants (1 500 en Île-de-France) situées dans les agglomérations de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants de disposer de 20 % de logements locatifs sociaux
	2003	Loi du 2 juillet Urbanisme et Habitat (UH)	Met en place des dispositifs en faveur des investisseurs locatifs privés
	2006	Loi du 13 juillet portant Engagement National pour le Logement (ENL)	Facilite la mobilisation de la ressource foncière pour la réalisation de logements et renforce les outils de la mixité sociale
	2007	Loi du 5 mars instituant le droit au logement opposable (DALO)	Instaure le droit au logement opposable en rendant l'État garant du droit au logement
	2009	Loi du 25 mars relative à la mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (MOLLE)	Trois objectifs visés : soutenir l'activité à la construction, permettre aux classes moyennes d'accéder à la propriété et favoriser la mobilité dans le parc HLM

LE LOGEMENT LOCATIF SOCIAL, POURQUOI ?

Les besoins en logement évoluent au fil des mutations de la société française. Il importe donc de bien comprendre les grandes caractéristiques de la population qui impactent directement la politique du logement, et notamment les besoins en logements locatifs sociaux.

La population française s'accroît

L'INSEE prévoit 67,2 millions d'habitants à l'horizon 2030, soit 10 % de plus qu'en 2005. Ce phénomène s'explique par un taux de natalité élevé (2,1 enfants par femme) et par un allongement de la durée de vie (Selon l'INSEE, +56% de plus de 60 ans en 2030). Cette évolution a un impact tant sur la quantité que sur le type de logements à proposer.



La précarité augmente

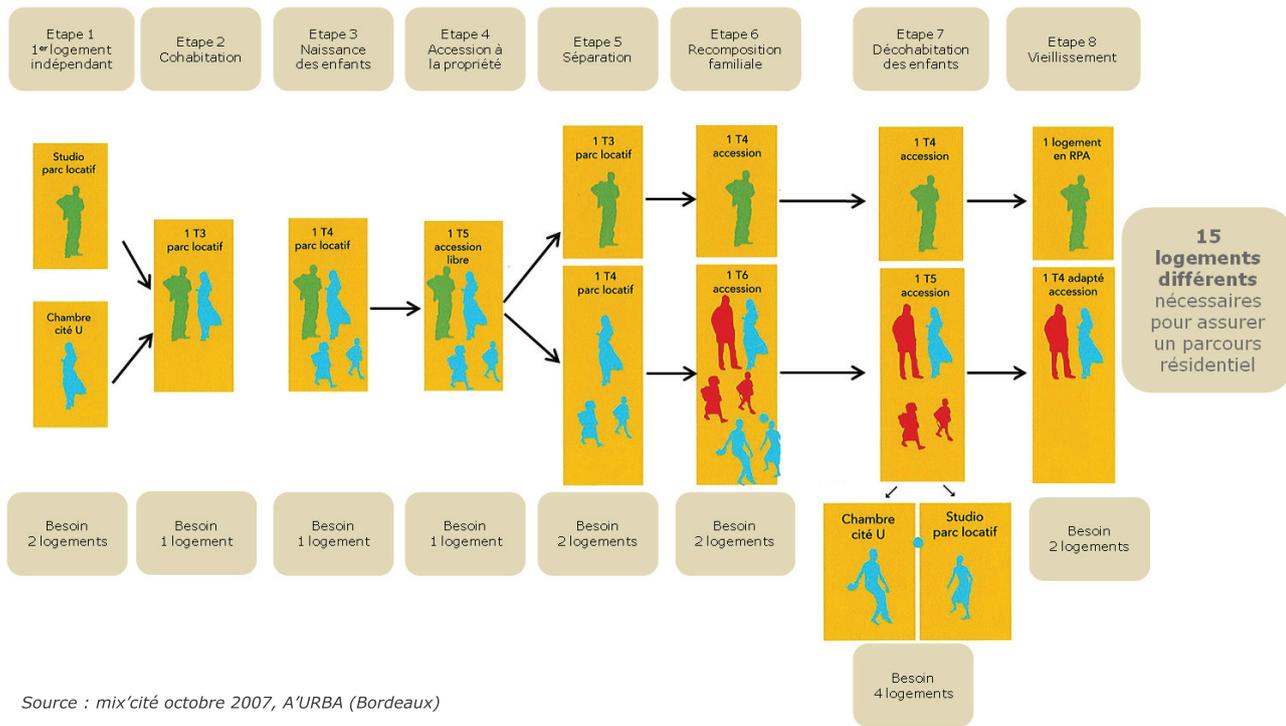
Les difficultés financières rencontrées par les ménages (chômage, temps partiel,...) associées à la hausse des prix des logements rendent l'accès au logement de plus en plus difficile. Ce phénomène aboutit à une demande croissante de logements locatifs sociaux.

Les modes de vie évoluent

Les phénomènes de ménages isolés, de familles monoparentales et de recompositions familiales occasionnent des parcours résidentiels complexes et génèrent également de nouveaux besoins.

Le logement locatif social n'est plus réservé qu'aux personnes en grande difficulté. Il permet de proposer des solutions de logements à différents profils de ménages : un jeune qui débute dans la vie active, une famille aux revenus modestes, un jeune couple qui cherche à accéder à la propriété ou encore à une personne âgée seule qui ne peut plus entretenir sa maison. Il constitue donc une étape dans le parcours résidentiel des ménages qui ne peuvent pas accéder à un moment donné de leur vie au marché libre.

Un exemple de parcours résidentiel complexe



Source : mix'cité octobre 2007, A'URBA (Bordeaux)

Dans une période où les besoins deviennent plus complexes, le logement locatif social s'adresse à des ménages de plus en plus nombreux. Il constitue donc un puissant outil, pour les collectivités locales, en faveur de la mixité sociale et générationnelle.

L'habitat social a toujours été un élément moteur dans la construction de la ville. Des cités ouvrières aux quartiers d'immeubles, il s'est adapté aux évolutions de la société. A l'heure actuelle, il est face à un double défi : répondre aux besoins en logement des populations tout en s'intégrant dans une stratégie urbaine de développement durable. L'enjeu est donc de créer, d'inventer de nouvelles formes d'habitat répondant mieux aux exigences de la société actuelle.

POUR EN SAVOIR PLUS :

- Le lois Solidarité et Renouvellement Urbains, Engagement National pour le logement, Droit au logement Opposable et tous les textes législatifs cités sont disponibles sur le site www.legifrance.fr
- *Le logement social en France*, STEBE Jean-Marc, PUF, (Collection « Que sais-je ? »), 2011.
- *Le logement social et les politiques locales de l'habitat*, Guide à usage des élus locaux, Le courrier des maires et élus locaux, cahier pratique, juin-juillet 2010.
- www.logement.gouv.fr
- www.anil.org

Sources :

www.legifrance.fr

Le logement social en France, STEBE Jean-Marc, PUF, (Collection « Que sais-je ? »), 2011.

Baromètre d'image du logement social, Union Sociale pour l'Habitat, étude, 2011.

Crédits :

Photos : Aucame

Carte : Aucame

Schéma : A'URBA (Bordeaux)

Directeur de la publication : Patrice DUNY
Réalisation et mise en page : ©AUCAME 2012



Agence d'Urbanisme de Caen-Métropole
10 Rue du Chanoine Xavier de Saint-Pol - 14000 CAEN
Tel : 02 31 86 94 00 - Fax : 02 31 39 88 83
contact@aucame.fr
www.aucame.fr

Dépôt Légal : 1er trimestre 2012
ISSN : 1964-5155