

La question du logement est certes une compétence de l'Etat, en particulier en matière de financement et de réglementation, mais il ne dispose d'aucun outil d'intervention opérationnelle. Ce sont les collectivités territoriales, les promoteurs et les organismes HLM qui sont les décideurs et les acteurs de la politique du logement. Récemment, le législateur a renforcé les moyens mis à leur disposition pour mener des politiques de l'habitat efficaces. Aux compétences en matière d'urbanisme, de construction, de gestion des parcs de logement sociaux, s'ajoute la possibilité pour elles d'intervenir au niveau du logement privé et de l'accession à la propriété. Afin de réaliser ces missions, différentes sources de financement sont mises à leur disposition

LA TRADUCTION DES POLITIQUES COMMUNALES ET INTERCOMMUNALES DE L'HABITAT

Il ne peut y avoir de logement sans volonté de construire.



Le premier obstacle est celui de la production du foncier nécessaire à la construction

de logements sociaux ou pas. La définition des règles d'urbanisme et la politique d'aménagement sont décisives pour mettre à la disposition des organismes HLM une offre foncière de qualité à un moindre coût. C'est un enjeu majeur qui a sa traduction dans différents documents qui relèvent de la responsabilité, soit des communes, soit des groupements de communes : Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), Plan Locaux d'Urbanisme (PLU), Programmes locaux de l'Habitat (PLH).

• **Le Schéma de cohérence territoriale (SCOT)** est un document d'aménagement s'étendant sur les moyen et long termes. Il vise la mise en valeur du patrimoine naturel et du bâti, en mettant l'accent sur les éléments qui vont donner une cohérence au groupement ainsi constitué, notamment à partir de l'utilisation des équipements et facilités de déplacement. Élaboré par un ou plusieurs EPCI, il doit couvrir un territoire continu et sans enclaves. ... Le SCOT est opposable au PLU et à la carte communale, aux PLH, aux plans de déplacements urbains (PDU),

aux opérations foncières et d'aménagement, aux schémas de développement commercial et aux autorisations d'urbanisme commercial.

• **Le Plan Local d'Urbanisme (PLU)** définit la politique de l'habitat mise en place sur la commune. Il fixe les règles d'utilisation des sols et d'aménagement, c'est-à-dire les possibilités ou non de construction. Mais il peut aussi déterminer des règles relatives à l'aspect extérieur des bâtiments. Afin de garantir une politique d'urbanisme cohérente, le PLU est assorti d'un Projet d'aménagement et de développement durable (PADD), qui définit le projet de la collectivité, en matière de développement économique, social, d'environnement et d'urbanisme. Les zones qui relèvent de la compétence de l'Etat, à savoir les secteurs sauvegardés au sens de la loi Malraux (centres ville historiques par exemple) ou les zones réservées à des opérations d'intérêt nationales, sont exclues du PLU.

• **Le programme local de l'habitat (PLH)** est un outil de programmation territoriale établi par les EPCI compétents pour 6 ans. Il détaille les objectifs et les moyens mis en oeuvre pour répondre aux besoins en matière de logement. Le PLH s'applique à l'ensemble des communes de l'EPCI et doit assurer une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logement. Il vise plus particulièrement à développer la mixité sociale

Question-Réponse

Que peut faire le maire en cas de logement indécents ?

Un logement décent est un logement qui doit satisfaire à un certain nombre de critères détaillés dans le décret d'application n° 2002-120 du 30/01/2002 de l'article 6 de la loi n° 89-462 du 6/07/1989. Ces critères portent sur la surface minimale, sur le niveau de confort (eau, électricité, sanitaires, chauffage), et ou l'état du logement (gros œuvre, ventilation, luminosité et sécurité des personnes). Si le logement ne satisfait pas aux conditions de décence, le locataire peut demander au bailleur à tout moment sa mise en conformité. Le maire, s'il est porté à leur connaissance, l'existence d'un immeuble habité non décent, peut saisir les services sociaux de la CAF ou de la CMSA. En cas de non décence, il est mis fin à tout versement ou tiers-payant de l'allocation directement au bailleur, y compris dans le cadre d'une procédure d'impayés de loyer.

LE RÔLE DE LA COMMUNE POUR CHAQUE CATÉGORIE DE LOGEMENT

Le logement social public, accueille les personnes défavorisées ou aux revenus modestes, qui ne peuvent accéder au logement privé ou s'y maintenir.

Un logement social public a trois caractéristiques principales : il est attribué sous condition de ressources, son loyer est inférieur au prix du marché et il est financé par des subventions ou des prêts dans le cadre de conventions passées avec l'Etat. Ces logements sont construits par un bailleur social, essentiellement des organismes HLM, en accord et en collaboration avec la commune. Les collectivités peuvent accorder des subventions ou des avances aux EPL (Entreprises publiques locales, anciennes SEM) qui construisent ou gèrent des logements sociaux.

Les communes participent à l'attribution de logements sociaux :

- par les droits de réservation dont elles disposent au titre des garanties d'emprunts qu'elles consentent aux organismes (20%),
- par leurs apports de foncier, de travaux de viabilisation ou d'aides financières,
- par la présence des maires dans toutes les commissions d'attribution des organismes HLM avec voix délibérative.

• **Le logement social public** temporaire vise à inciter les bailleurs privés à placer leur épargne dans la construction de logements temporairement affectés au secteur social et loués aux conditions du parc HLM. Une convention d'usufruit est établie entre le bailleur privé et l'organisme HLM pour une durée de 15 ans minimum. L'usufruit du logement est dissociée de la nue propriété du bâti.

• **Le parc social privé** concerne les logements issus du secteur privé qui ont été mis aux normes d'habitabilité grâce à des subventions à l'investissement versées par l'Agence nationale d'amélioration de l'habitat (ANAH). Ces logements sont alors conventionnés avec l'Etat dans des conditions comparables à ceux des

organismes HLM. L'avantage fiscal attribué au bailleur privé est associé au plafonnement des loyers. Différents dispositifs visent à soutenir l'investissement dans le parc privé social :

- **L'opération programmée de l'habitat (OPAH)** qui est une opération programmée entre une ou plusieurs communes, l'Etat et l'ANAH. Les partenaires s'engagent à mobiliser les moyens nécessaires pour aider un propriétaire à réhabiliter son patrimoine et à renforcer le confort des logements.

- **Le programme d'intérêt général (PIG)** est mis en place par une convention signée entre l'Etat et une collectivité territoriale. Son approche est thématique et non territoriale. Un PIG vise à résoudre des problèmes spécifiques dans l'habitat existant. La plupart du temps, il concernent des problématiques sociales ou techniques :

- logement de publics spécifiques (jeunes, travailleurs saisonniers, personnes âgées ou handicapées)
- habitat indigne, sortie d'insalubrité, logements vacants, amélioration des performances techniques des bâtiments.

- **Le programme social thématique**, constitue le volet opérationnel du plan départemental d'aide pour le logement des personnes défavorisées dans la majorité des départements. Il fait l'objet d'une convention entre l'Etat, la collectivité et l'ANAH.

• **L'accession à la propriété**, qui est soutenue par trois systèmes d'aide :

- **La location-accession**, via le prêt social location-accession. Durant la période locative, le locataire paye une redevance correspondant à la jouissance du logement (loyer) et au paiement anticipé du logement. Les collectivités ont la possibilité d'intervenir en vendant des terrains à des prix avantageux.



LE RÔLE DE LA COMMUNE POUR CHAQUE CATÉGORIE DE LOGEMENT (SUITE)

- **Le prêt à taux zéro**, accordé par l'État sous condition de ressources, peut être complété par une aide locale. Cette aide de la collectivité peut prendre trois aspects : une subvention, une bonification permettant l'octroi d'un prêt à taux réduit ou sans intérêt, ou une mise à disposition par bail emphytéotique. Le montant de cette aide doit être égal ou supérieur à un seuil défini par décret.

- **Le pass-foncier**, défini par une convention entre l'Etat, l'Union d'économie sociale pour le logement (organisme du 1% logement) et la Caisse des dépôts, permet le « portage » du terrain durant la durée du

prêt (maximum 25 ans). Le terrain est la propriété de l'organisme du 1% ou de la CDC durant cette période. Pour bénéficier du pass-foncier, les attributaires doivent # être primo accédant, disposer de ressources inférieures aux plafonds PSLA et recevoir une aide de la commune, sous forme de subvention ou de bonification de prêt. Le pass-foncier ne peut excéder les plafonds suivants :

| Zone A | Zone B | Zone C |
|--------|--------|--------|
| 30 000 | 25 000 | 20 000 |

LE FINANCEMENT DU LOGEMENT SOCIAL



- **Les financements de l'Etat** sont des aides attribuées pour la construction, la réhabilitation ou l'acquisition de foncier. Leur objectif est de limiter le montant des loyers. Chaque année, la loi de finances fixe le montant, les catégories d'opération et les types de logements auxquelles elles sont destinées. Ces subventions ouvrent droit aux prêts bonifiés de la Caisse des dépôts et s'ajoutent aux aides fiscales accordées aux organismes HLM : TVA réduite, exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) et impôts sur les sociétés. En contrepartie de ces aides, les préfets disposent d'un certain nombre de logements qui peuvent être attribués aux personnes défavorisées ou aux fonctionnaires, le contingent préfectoral.

- **Les financements des collectivités locales** se traduisent par des aides directes ou indirectes.
 - Des subventions pour la construction

ou la gestion de logements sociaux, formalisées par une convention entre la collectivité et le bénéficiaire (organisme HLM ou entreprise publique locale).

- Des garanties d'emprunt, la commune s'engage sous forme de caution à suppléer l'emprunteur en cas d'impossibilité à rembourser. En contrepartie, elle bénéficie d'un droit de réservation de logement, le « contingent communal ».

- Des aides directes, qui prennent la forme d'un apport de terrain, d'une mise à disposition de patrimoine, d'octroi de baux emphytéotiques, d'aides fiscales (exonération de TFPB par exemple), ...

- **Les financements des partenaires sociaux** sont assurés par l'employeur qui participe à l'effort de construction de logements sociaux et à l'accession à la propriété, via le 1% logement. En contrepartie, l'entreprise bénéficie d'un contingent de logement.



La délégation des aides à la pierre

La loi « Libertés et responsabilités locales » du 13 août 2004, permet à l'État, via la signature d'une convention bipartite, de confier aux collectivités locales délégataires de l'aide à la pierre, l'attribution des aides publiques en faveur de la construction, de l'acquisition, de la réhabilitation, de la rénovation, de la démolition ou de l'accession sociale à la propriété. Le montant des aides est notifié au préfet de région qui le répartit ensuite entre les EPCI ou les départements ayant la délégation. Le comité régional de l'habitat est consulté pour donner un avis sur la répartition des crédits.

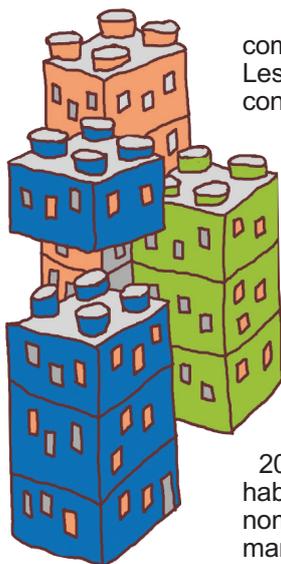
LES OBLIGATIONS DE MIXITÉ SOCIALE



Les communes et les EPCI compétentes doivent aider à la réalisation de logements locatifs sociaux qui favorisent la mixité sociale dans les communes et les quartiers. La collectivité peut mener ou autoriser des actions spécifiques d'aménagement ou encore attribuer des subventions.



- **L'article 55 de la loi « Solidarité et renouvellement urbain »,** concerne les communes de plus de 3 500 habitants (1 500 hab. en Île-de-France), comprises dans une agglomération ou membre d'un EPCI à fiscalité propre de plus de 50 000 habitants, comprenant une commune de plus de 15 000 habitants. Les communes qui remplissent ces conditions doivent compter un nombre de logements sociaux au moins égal



à 20% du nombre de résidences principales. Le seuil est abaissé à 15% si la commune est bénéficiaire de la dotation de solidarité urbaine et de cohésion sociale. Les communes qui n'atteignent pas cet objectif sont soumises à un prélèvement annuel de 20% du potentiel fiscal par habitant, multiplié par le nombre de logements sociaux manquants. Les dépenses engagées par la commune en vue de la construction de logements sociaux en sont déduites. Le prélèvement ne peut excéder 5% du montant des dépenses réelles de fonctionnement de la commune (constaté dans le compte administratif afférent au pénultième exercice). Le conseil municipal est chargé de prendre une délibération pour la réalisation progressive des 20% de logements sociaux. Si la commune ne respecte pas ses engagements au bout de

trois ans, le préfet peut décider d'une majoration du prélèvement, pour une durée minimale de trois ans. Le prélèvement majoré ne pourra dépasser 5% du montant des dépenses réelles de fonctionnement de la commune dans le compte administratif afférent au pénultième exercice.

- **Le plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD),** établi par le préfet de département et le président du conseil général, définit les objectifs et les moyens à mettre en oeuvre pour permettre aux personnes en difficultés d'accéder ou de se maintenir dans un logement. Le PLH doit tenir compte du PDALPD. Le Fonds de solidarité logement, en lien avec le PDALPD, garantit aussi aux personnes de disposer de l'eau, de l'énergie et des services téléphoniques.

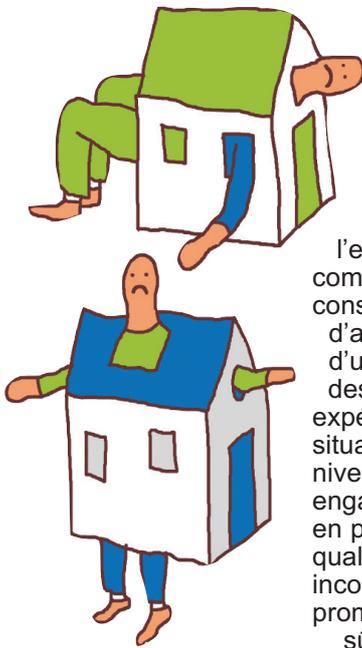
Le droit au logement opposable (DALO)

Le droit opposable à un logement décent et indépendant est ouvert aux personnes résidant sur le territoire français, de façon régulière et permanente, qui ne sont pas en mesure d'accéder à un logement ou de s'y maintenir par leurs propres moyens. Les personnes qui sollicitent l'accueil dans une structure d'hébergement ou qui attendent un logement social depuis un délai anormalement long peuvent aussi introduire un recours amiable devant une commission départementale.

Dans un premier temps une commission de médiation est saisie. Elle peut désigner comme prioritaires les personnes de bonne foi qui satisfont à l'une des conditions suivantes : être dépourvu de logement, loger dans des locaux impropres à l'habitation, au caractère insalubre voire dangereux, être menacé d'expulsion sans relogement, être hébergé temporairement dans un établissement ou logement de transition, être handicapé ou avoir à charge une personne handicapée, ou au moins un enfant mineur, et habiter un logement sur-occupé ou non décent.

Quand la commission reconnaît le caractère prioritaire d'une demande et qu'aucune proposition de logement ou d'hébergement n'est faite dans les 3 mois, le demandeur peut engager un recours contentieux devant le tribunal administratif. Ce recours est exercé à l'encontre de l'Etat qui est l'autorité publique juridiquement responsable de la mise en oeuvre du droit au logement et de l'accueil en hébergement.

LE RÔLE DE L'ARCHITECTE AUPRÈS DU MAIRE EN MATIÈRE D'HABITAT



Dès lors que la surface hors oeuvre nette (SHON) d'une construction ou d'une réhabilitation dépasse 170m² le recours à un architecte est obligatoire.

La vocation de l'architecte est d'intervenir sur l'aménagement de l'espace, apportant ainsi sa compétence dans les opérations de construction, de réhabilitation, d'aménagement paysager ou d'urbanisme, quelle que soit la nature des ouvrages. Il bénéficie d'une expérience de terrain qui le met en situation de professionnel de haut niveau. Son implication est totale, car il engage sa propre responsabilité. Il est en permanence au service de la qualité du cadre de vie, partenaire incontournable du particulier, du promoteur, du chef d'entreprise, et bien sûr de l' élu des collectivités.

Et c'est à ce titre que l'architecte a un rôle à jouer auprès du maire en matière d'habitat

Quelques questions que peuvent se poser les maires

Comment répondre à la demande d'habitat dans la commune ? Comment concilier les aspirations de chacun avec l'intérêt de tous ? Comment économiser l'espace pour favoriser l'urbanité ? Où construire ? Comment éviter le gaspillage des ressources et des terres agricoles ? Comment préserver le paysage ? Que représentent les coûts d'entretien ? Quels sont les services liés à l'habitat ? Quels sont les modes de déplacement à privilégier ? Comment intégrer les nouveaux modes de vie ? Quand le recours à l'architecte est-il obligatoire ?

Un préalable :

S'entourer des conseils de professionnels compétents, en particulier, des architectes le plus en amont possible.

• Un constat préoccupant

Cependant, avec l'accroissement continu des populations en France comme partout dans le monde, la situation du logement est perçue par nos concitoyens comme de plus en plus problématique. Les experts, les élus locaux et les différents gouvernements confirment cette perception en dénonçant unanimement un déficit majeur de logements.

Avec un taux de vacance des plus bas (6,8% du parc), on estime que près de 2 millions de personnes souffrent d'inconfort, que 600.000 personnes vivent en surpeuplement et que 700.000 personnes vivent en habitat précaire (chambres d'hôtels meublés par exemple). Si l'on y ajoute les quelque 80.000 personnes sans domicile fixe, ce sont au total environ trois millions de personnes qui souffrent aujourd'hui de mal logement dans notre pays.

La demande de logements est donc une réalité incontournable à laquelle le maire est confronté en permanence durant son mandat.

• Du logement à l'aménagement

Cependant, avec le siècle, les choix et les décisions du maire doivent concilier non seulement les attentes et la vie sociale de ses administrés mais aussi le respect de l'environnement et d'une croissance harmonieuse des territoires.

Car c'est bien sur la commune que se construisent chaque jour notre identité et notre culture.

Mais cette histoire collective, qui a su autrefois créer patrimoine et richesse économique tout en rassemblant la nation, est aujourd'hui fragile et c'est au maire qu'il appartient de permettre qu'elle se poursuive. Nos cadres de vie se défont en même temps qu'ils s'étalent. L'urbanisation non maîtrisée consomme plus de 50 000 hectares par an en France, génère des coûts sans réelle contrepartie pour la collectivité, et condamne le citoyen à un isolement accru par un suréquipement automobile ou des trajets chronophages.

L'étalement urbain et l'affaiblissement des centres-villes portent atteinte à l'attractivité des territoires : le monde hésite entre sa beauté et son désastre

• Une occasion à saisir

La tentation d'une réponse immédiate au besoin de logements incite à l'urbanisation hors de l'agglomération, alors que d'autres solutions, plus délicates, existent souvent près du centre. Pourtant, la multiplication de zones pavillonnaires pose, à plus ou moins long terme, un problème d'appauvrissement de l'habitat et d'abandon de l'urbanité.

Ce phénomène, au delà de la seule qualité environnementale des constructions, s'oppose aux principes du développement durable par ses conséquences sur l'environnement et sur les consommations énergétiques. Les coûts qui en résultent alourdissent encore plus les charges financières des collectivités territoriales. Aussi, en s'appuyant sur l'architecte, il revient au maire, pour chaque projet de logement, quelque soit son importance, de rebâtir des cadres de vie qui réconcilient au lieu de diviser, tout en répondant durablement aux aspirations de notre temps et à celles des générations futures.

Le maire et le logement

QUELQUES PISTES POUR CONCILIER ARCHITECTURE ET CADRE DE VIE ET AINSI MIEUX INTÉGRER LE LOGEMENT DANS LA COMMUNE

- *Raisonnement en termes de coût global.* En contenant les charges de la collectivité En faisant évoluer certaines règles urbaines qui déterminent les droits à bâtir (par exemple : rendre constructibles certains sites sous-exploités)
En recherchant des solutions spécifiques (par exemple : développer des solutions « douces » de densification, favoriser la mixité des tissus, développer l'accessibilité et la mobilité)
- *Penser son PLU comme un outil d'aménagement durable,* en utilisant de façon appropriée les règles d'urbanisme dans la continuité des villes et en prenant en compte les évolutions qui répondront aux futurs besoins des habitants
- *Maîtriser le foncier, clef de voûte de l'aménagement communal*
- *Penser que l'architecture d'aujourd'hui constitue le patrimoine de demain*
- *Inclure les énergies renouvelables et croiser plusieurs démarches :* les principes bioclimatiques, l'emploi de matériaux sains, les choix urbains

Pour identifier et mettre en oeuvre les options les plus adaptées à un territoire, faciliter leur appropriation par la population et réfléchir aux contraintes réglementaires les mieux adaptées, les maires peuvent compter sur les architectes : ceux-ci sont prêts à apporter le fruit de leur réflexion et expérience de professionnels experts sur ces questions ainsi que leur engagement en faveur des valeurs du développement durable.

RÉFÉRENCES

- Code de Construction et de l'Habitation
- Code de l'Urbanisme
- Loi n°2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale.
- Loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement
- Loi n° 2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine modifiée par la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006
- Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains

A LIRE

- Le maire, l'architecte et l'habitat individuel
- Plan local d'urbanisme : 10 thèmes clés pour débattre du projet urbain
- Développement durable et architecture responsable : engagements et retours d'expériences
www.architectes.org

EN SAVOIR PLUS

AMF - Tél. 01 44 18 14 14 - www.amf.asso.fr
CONSEIL NATIONAL DE L'ORDRE DES ARCHITECTES - Tél. 01 56 58 67 00
www.architectes.org

