



SYNTHESE DE L'ETUDE DE LA COMMISSION HABITAT ET VIE SOCIALE

SUR LE LOGEMENT SOCIAL

Cette note synthétise pour la séance plénière du CODEV du 26 juin 2023, les informations recueillies et les réflexions émises au cours de 3 réunions de la commission habitat et vie sociale.

Les membres de la commission ont indiqué qu'ils préféreraient utiliser le terme de **logement abordable**. Le terme "logement social" est conservé chaque fois qu'il correspond à un cadre juridique précis.

I- LE CADRE REGLEMENTAIRE DU LOGEMENT SOCIAL

A- LE CADRE JURIDIQUE

Le cadre légal et réglementaire est principalement fixé dans le Code de la Construction et de l'Habitat.

Plusieurs grandes lois récentes sont intégrées dans ce code :

- la loi SRU du 13 décembre 2000 précise l'obligation de 25 % de logements sociaux pour les EPCI comptant une commune de plus de 15 000 habitants ; la COBAS est concernée ; la COBAN prévoit de devenir concernée.
- la loi ALUR du 24 mars 2014 réforme le régime d'attribution des logements sociaux au niveau local
- la loi EGALITE et CITOYENNETE du 27 janvier 2017 combine droit d'accès au logement et mixité sociale
- la loi ELAN du 23 novembre 2018 généralise le système de cotation des demandes.

Le Code de la Construction et de l'Habitat distingue **3 zones** sur le territoire national

- zone 1 - Paris et sa banlieue
- zone 2 - Grandes agglomérations de province
- zone 3 - Habitat rural

Ce zonage sert à fixer les plafonds de ressources pour accéder au logement social et le montant des loyers que les bailleurs sociaux peuvent demander.

Tout le Pays BARVAL est classé en zone 3, ce qui est paradoxal pour une ville comme Arcachon par exemple.

Les communes carencées en logements sociaux sont frappées par l'Etat d'une pénalité financière incitant à résorber le manque de logements sociaux.

Au plan local, les prescriptions à respecter figurent dans le PLH en vigueur.

B- PRINCIPES DE FONCTIONNEMENT

1- Pour obtenir un logement social, il faut être enregistré comme demandeur dans le Système **National** d'Enregistrement. On peut s'inscrire sur la plateforme internet **DEMANDE DE LOGEMENT SOCIAL EN LIGNE** ou solliciter localement un service enregistreur (service de l'Etat, bailleur social, commune, établissement de coopération intercommunale, département). Un numéro de demandeur est attribué au niveau du département en fonction de la première ville demandée.

Deux conditions doivent être remplies :

- avoir des **ressources** inférieures à un plafond fixé pour chacune des 3 zones
- être **Français** ou étranger en situation régulière en France.

Les demandes font l'objet d'une **cotation** en fonction de l'urgence et de la gravité de la situation du demandeur.

2- Au niveau local, l'attribution d'un logement locatif relève d'une commission d'attribution composée d'administrateurs du bailleur social (généralement office d'HLM), du maire et du représentant du Préfet. Pour chaque logement vacant, 3 dossiers de demandeurs doivent être présentés à la commission avec leur cotation.

3- Pour le financement d'une opération de construction de logements sociaux, la commune peut apporter un terrain à bâtir ou un financement de l'ordre de 20 % et le bailleur social finance 15 % sur ses fonds propres et divers collecteurs peuvent apporter 5 % en obtenant des droits de réservation. La Caisse des Dépôts et Consignations finance un prêt à long terme (50 ans voire même 60 ans) à un taux fixé par rapport au taux du livret A en demandant que la commune garantisse le remboursement du prêt. La CDC dispose pour cela des fonds déposés sur les livrets A.

4- Les principaux acteurs

Les offices d'HLM sont adossés à des collectivités locales, communes ou départements. Ils ont constitué une Union Régionale et une Union Nationale.

Les collecteurs de l'effort patronal pour la construction sont généralement des sociétés anonymes qui peuvent participer au financement d'un programme de construction en obtenant des droits de présentation.

Parmi les intervenants, on trouve également des coopératives et des sociétés d'économie mixte.

II- UTILITE DU LOGEMENT SOCIAL

1- Le logement social permet la **mixité sociale**.

2- L'existence d'une offre de logements sociaux est un facteur d'**attractivité** pour de nombreux **emplois**. A contrario, la difficulté de trouver un logement à prix abordable explique la tension sur l'emploi pour de nombreux métiers dans pratiquement tous les secteurs.

3- Faute d'un parc locatif à prix abordable en quantité suffisante, de nombreux **jeunes ne peuvent rester au pays**, alors qu'ils pourraient bénéficier d'opportunités d'emplois.

4- L'existence de logements sociaux est également nécessaire pour faire face aux **aléas de la vie** : séparations, divorces, parents isolés élevant seuls un enfant, précarité de personnes âgées...

III- DIFFICULTES DU LOGEMENT SOCIAL

A- DONNEES CHIFFREES SUR LE TERRITOIRE

En 2020, dans le Pays BARVAL, le parc de logements sociaux représente 11 % des résidences principales. La COBAS tend vers le taux de 14 %. La COBAN et le VAL DE L'EYRE sont à 8 % (source diagnostic territorial préalable au SCOT)

Pour atteindre l'objectif de 25 % de logements sociaux fixé par la loi SRU, la COBAS doit doubler le rythme de sa production annuelle de logements sociaux (même source)

Actuellement, le ratio entre le nombre de demandeurs inscrits et le nombre annuel d'attributions dans le BARVAL est de 10 à 1.

B- TEMOIGNAGES DES BAILLEURS SOCIAUX

Les bailleurs sociaux sont confrontés à la montée des coûts de la construction à cause du prix des matériaux et des normes de plus en plus exigeantes. Pour les financements, comme les emprunts à long terme sont à taux variables et non à taux fixe, la hausse à 3 % du taux du livret A, dont les dépôts servent à financer le logement social, entraîne une augmentation des frais financiers sur tous les emprunts en cours et pas seulement sur les nouveaux. Cet accroissement important des frais financiers freine la reconstitution des fonds propres qui eux-mêmes servent à financer les nouvelles opérations. Si la tendance se poursuit durablement, le financement de nouvelles opérations sera durablement compromis.

Tous les acteurs du logement social sont confrontés à 4 difficultés majeures

- trouver du foncier à prix abordable dans le contexte de zéro artificialisation des sols
- équilibrer les financements alors que la production de logements coûte de plus en plus cher et que le taux du livret A évolue à la hausse
- respecter des règlements de plus en plus complexes

- mettre en œuvre la décarbonation

Dans l'analyse des difficultés, on peut également faire état des réticences observables dans plusieurs communes à l'égard du logement social. D'une façon générale, un habitant a tendance à craindre le voisinage de logements sociaux et à considérer que cette proximité va diminuer la valeur vénale de son bien. Or l'intérêt d'un territoire va dans le sens du développement de l'offre de logements à prix abordable pour ceux qui travaillent, sinon il y aura des pénuries de main d'œuvre. Dans le Pays BARVAL, la pression touristique et le taux de résidences secondaires (66 % à Lège, 50 % à Arcachon et presque 0 % à Biganos) ne joue pas dans un sens favorable au logement abordable.

L'acte de construire est devenu de plus en plus compliqué. Des opérations qu'on pouvait conduire en 3 ans prennent maintenant le double à cause de la multiplication des recours et de la complexité des procédures.

IV- PISTES D'EVOLUTION

1- Sur un territoire où le foncier est appelé à rester rare et cher, il est clair que l'**aide des collectivités locales** pour le développement du logement social est **déterminante, essentiellement** par la mise à disposition des terrains constructibles à prix très abordable.

2- A ce sujet, le Bail Réel Solidaire (**BARS**) est un **nouvel outil intéressant** qui rend l'achat des logements 30 % moins cher du fait de la dissociation terrain-construction. Les acquéreurs achètent la partie construite et doivent une redevance annuelle pour l'occupation du terrain qui ne leur appartient pas. Le bien ainsi acquis peut être transmis à des héritiers ou vendu mais à certaines conditions pour rester dans le cadre de l'accession sociale.

3- L'évolution des mentalités étant primordiale, un argumentaire peut être développé autour de 5 idées-forces :

1- le manque de logements locatifs à prix abordable est un handicap pour l'attractivité des emplois dont le territoire a besoin

2- la mixité sociale participe aux équilibres de l'organisation de la vie sociale

3- le bien vieillir chez soi va nécessiter la présence sur le territoire de nombreux auxiliaires de vie

4- dans plusieurs villes, les programmes de logements sociaux récents sont fonctionnels et ont soigné l'esthétique

5- il n'est pas souhaitable de reléguer en périphérie, sur des terrains non desservis par les transports en commun, la construction de nouveaux logements sociaux. La revitalisation des centres-villes repose sur la présence de commerces, de services, d'un habitat diversifié, d'équipements et d'espaces verts.

4- Communiquer régulièrement sur les **réalisations** concrètes les plus **remarquables**. Faire connaître l'**avantage fiscal** accordé aux vendeurs de biens immobiliers qui acceptent de vendre à un organisme

qui réalisera programme comportant plus de 50 % de logements sociaux.

5- Intérêt de prévoir des clauses de **servitude de mixité sociale (SMS)** dans les **PLU** et les conditions d'exercice du **droit de préemption** par la commune lorsqu'elle est saisie d'une déclaration d'intention d'aliéner (DIA). La préemption peut s'exercer au prix, ce qui revient cher, ou s'exercer à prix inférieur, ce qui peut aboutir à un retrait de la promesse de vente ou à un recours du vendeur pour prix insuffisant. L'**Etablissement Public Foncier** qui est lié par convention avec l'Etat et avec les communes peut exercer lui aussi le droit de préemption. Pour cela, il organise rapidement un tour de table financier avec des bailleurs sociaux intéressés.

6- La surtaxation des résidences secondaires et des locations saisonnières devrait permettre d'aider davantage le développement du logement abordable.

7- Malgré ces perspectives, il convient de rester très **réaliste** sur les possibilités de développement du logement social dans le Pays BARVAL. Le facteur temps sera très important de même que le cadre fixé par le SCOT, les PLU et les PLH ainsi que l'évolution des mentalités.