

# Les OHLM : Un partenaire à l'écoute des collectivités locales

Communauté de Communes du VOLVESTRE

*23 septembre 2011*

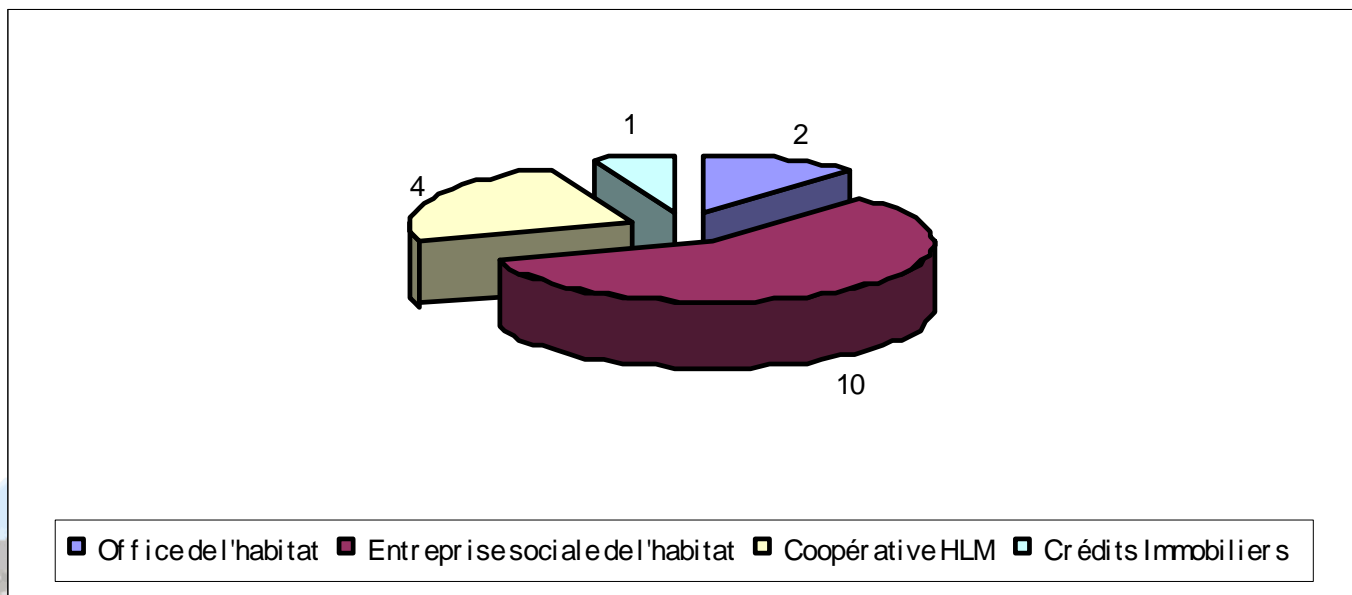


# *Partie 1* : Les acteurs du logement social

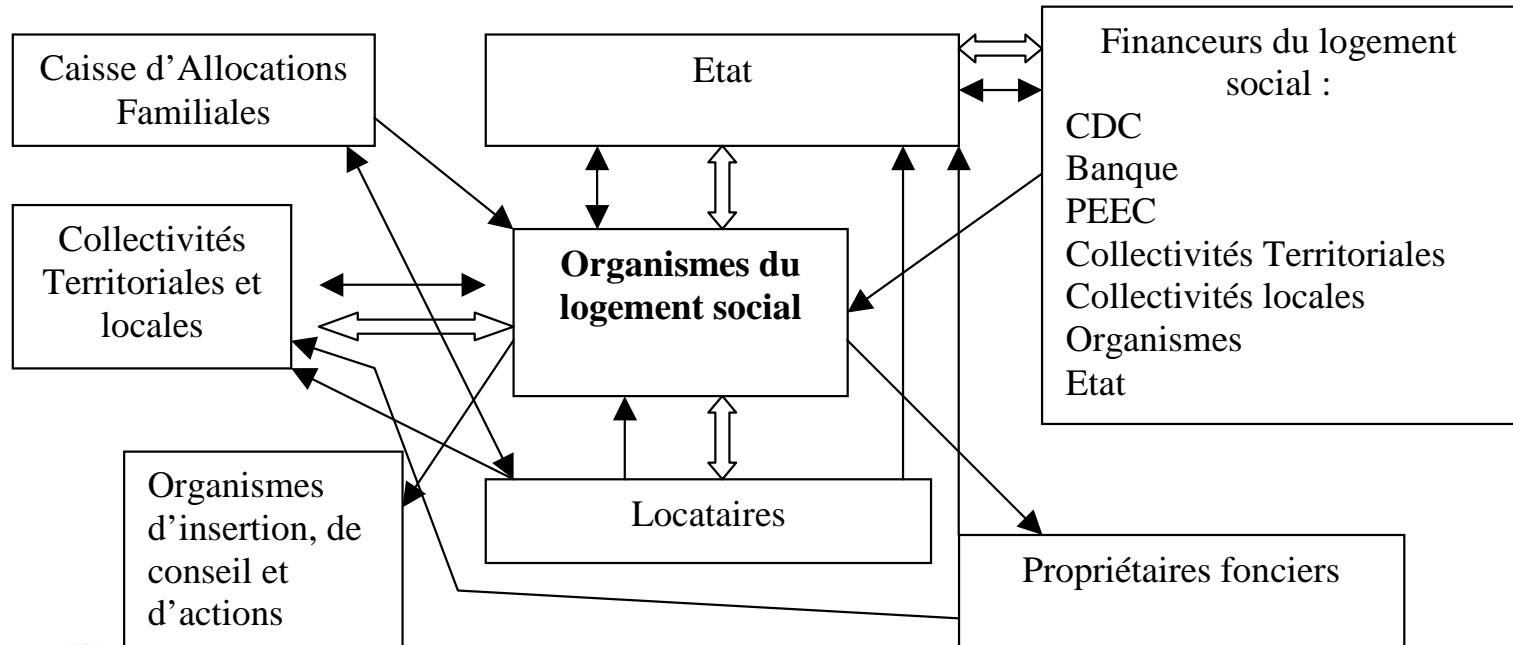


## 1 : Opérateurs

- 17 opérateurs en Haute-Garonne

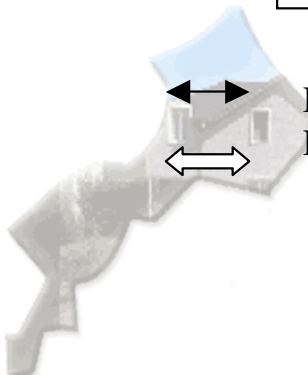


# 1 : Sociogramme des Acteurs du logement social



Flux financiers (subvention, garanties, impôts, etc.)

Flux non financiers (information, convention, )



## 1 : Définition d'un logement HM

- Durée de conventionnement illimitée
- Loyers maîtrisés
- 
- Accès conditionné aux plafonds de ressources



# *Partie 2* : Construire du logement social



## 2 : opération HLM : du petit collectif ...



## 2 : opération HLM : ... à la maison individuelle



## 2 : opération HLM : ... à la requalification parc ancien



## 2 : opération HLM : ... à la qualité environnementale



## 2 : Accession sociale à la propriété

### Objectifs :

- Permettre à des ménages bénéficiant de ressources modestes et ne disposant pas d'apport personnel de devenir propriétaires
- Donner la possibilité aux ménages d'acquérir le logement qu'ils occupent, après une phase locative
- Sécuriser l'opération d'accession en laissant le choix aux ménages de se porter ou non acquéreurs de leur logement



## 2 : Déroulement de l'opération

### Date de levée d'option

- Acquisition possible du logement par le ménage
- Prix du logement fixé à l'avance et plafonné, avec TVA à 5,5%
- Imputation de l'épargne sur le prix en cas de levée d'option

### PHASE LOCATIVE

- Logement financé par l'opérateur
- Exonération de TFPB
- Fraction locative de la redevance plafonnée
- Constitution d'une épargne par le ménage
- **Bénéfice de l'aide personnelle accession pour le ménage**

Levée d'option

Non-levée d'option

### PHASE D'ACCESSION

- Ménage pleinement accédant à la propriété
- Logement financé par le ménage
- Mensualité de remboursement plafonnée
- Exonération de TFPB
- Garantie de rachat et de relogement en cas d'accident de la vie
- **Bénéfice de l'aide personnelle accession pour le ménage**

- Garantie de relogement du ménage
- Restitution de l'épargne au ménage

## 2 : Sécurisation des accédants

Signature d'une Charte interorganismes en Midi-Pyrénées en 2007 pour développer les trois niveaux de sécurisation :

### ***Une assurance perte en cas de revente***

Les organismes vendeurs contractent des assurances qui protègent l'accédant, pour une durée de 10 ans contre tout risque de décote ou moins value en cas de revente forcée du logement.

### **Une garantie de rachat**

Proposée par l'organisme vendeur auquel peut se substituer, dans le cadre d'accords particuliers, un organisme bailleur, cette garantie, d'une durée de 15 ans, permet un rachat du logement comme défini en annexe. Elle s'adresse à des accédants qui voient leurs ressources brutalement modifiées du fait d'un accident de la vie, perte d'emploi, séparation, mutation professionnelle, décès ou incapacité permanente d'un membre du ménage

- **Une solution de relogement en cas d'échec.**

L'accédant en situation d'échec dans sa démarche se verra proposer un relogement dans le parc locatif social. En cas de rachat du logement par un organisme bailleur, celui-ci s'engage à étudier les possibilités de maintien dans le logement concerné. Si cette solution ne peut être envisagée, l'organisme proposera un relogement dans son parc locatif. En cas d'impossibilité, une solution alternative sera étudiée dans le cadre de l'interorganismes ;

# *Partie 3* : Attribution des logements sociaux



## 3 : Bénéficiaires

Les bénéficiaires d'une attribution sont :

✓ **Les personnes physiques**

- de nationalité française ou admises à séjourner régulièrement sur le territoire
- dans la limite des plafonds de ressources (fixés annuellement par l'État)

*60% de la population est éligible au logement social*

✓ **Les associations d'insertion agréées** ayant pour objet la sous-location temporaire

- à des personnes en difficulté, pour des actions réinsertion
- à des publics spécifiques (personnes handicapées, jeunes travailleurs...)



### 3 : Réservataires

Les organismes Hlm peuvent contracter des obligations de réservation lors de la mise en location initiale ou ultérieure des logements

Contrepartie garantie d'emprunt	Contingent prioritaire Etat (préfectoral)	Contrepartie terrain, financement
<p>20%* max</p> <p>Etat, collectivités, Epci,</p> <p>* <i>Des logements de chaque programme</i></p>	<p>30%* max</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 25% mal logés</li> <li>• 5% fonctionnaires</li> </ul> <p><b>Délégation possible au maire ou Pt d'Epci</b></p> <p>* <i>Du total des logements de chaque organisme</i></p>	<p>Réservations supplémentaires *</p> <p>Etat, collectivités, Epci, Cci, employeurs, org désintéressés</p> <p>* <i>De logements de chaque programme</i></p>

### 3 : Décision d'attribution

- ✓ **La commission d'attribution** des organismes d'Hlm (CAL) attribue nominativement chaque logement locatif
- ✓ **La CAL se compose de :**
  - **6 membres désignés** par le conseil d'administration ou de surveillance, qui élisent en leur sein un président.
  - un représentant des associations d'insertion, avec voix consultative.
  - le maire de la commune concernée avec voix prépondérante.
  - Les Présidents des Epci compétents en matière de PLH participent à titre consultatif aux travaux de la Cal –
- ✓ Si la dispersion du parc le justifie, **création possible de plusieurs commissions** au sein d'un organisme
- ✓ Création d'une commission sur demande d'un EPCI ou d'une commune si l'organisme possède + 2000 logements sur le territoire
- ✓ **Le règlement intérieur de la CAL**
  - Fixe les règles d'organisation et de fonctionnement de la commission
  - Précise les règles de quorum qui régissent les délibérations

### **3 : Objectifs d'attribution et déclinaison locale**

#### **L'attribution des logements tient compte de:**

- la composition familiale, du niveau de ressources, des conditions actuelles de logement, de l'éloignement des lieux de travail et des équipements

#### **Les critères généraux de priorité sont :**

- les personnes mal logées ou privées de logement,
- défavorisées ou rencontrant des difficultés financières ou tenant à leurs conditions d'existence ,
- les personnes hébergées temporairement dans des établissements ou logement de transition.

**Les décisions de la Cal prennent en compte la mixité sociale des villes et des quartiers**



# Questions/débat

