



**MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE
ET DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

EXAMEN PROFESSIONNEL POUR L'ACCÈS AU GRADE DE TECHNICIEN SUPÉRIEUR PRINCIPAL DU DÉVELOPPEMENT DURABLE

SESSION 2023

CODE EXAMEN PROFESSIONNEL : TSPDD-69-EXAPRO

QUESTIONNAIRE

(Durée : 2 heures - Coefficient 3)

CODE EXAMEN PROFESSIONNEL : TSPDD-69-EXAPRO-TG

Techniques Générales

Épreuve écrite d'admissibilité :

Répondre, par un court développement, à une série de deux à quatre questions à partir d'un dossier comportant des documents relatifs aux politiques publiques portées par les ministères chargés du développement durable et du logement. Ce dossier ne peut excéder quinze pages.

Cette épreuve est destinée à mesurer les connaissances du candidat et à évaluer les compétences suivantes : compréhension, analyse et synthèse.

Toute note strictement inférieure à 6 sur 20 est éliminatoire.

À LIRE ATTENTIVEMENT AVANT DE TRAITER LE SUJET

- Les candidats doivent remplir en totalité le bandeau situé en haut de chacune des feuilles de composition (code concours, code épreuve, la spécialité, y compris le numéro d'inscription communiqué dans votre convocation).
- L'usage de la calculatrice, d'un dictionnaire ou de tout autre document est interdit.
- Les candidats ne doivent pas faire de marge sur leur copie.
- Les candidats ne doivent faire apparaître aucun signe distinctif dans la copie, ni leur nom ou un nom fictif, ni signature ou paraphe.
- Pour rédiger, seul l'usage d'un stylo à bille noire ou bleue est autorisé. L'utilisation d'une autre couleur, pour écrire ou souligner pouvant être considérée comme un signe distinctif proscrit.
- Aucun liquide blanc ni ruban correcteur ne doit être employé, cela peut empêcher la numérisation de la copie et par conséquent sa correction. Les ratures propres à la règle sont préférables.
- Les feuilles de brouillon ou tout autre document ne sont pas considérés comme faisant partie de la copie et ne feront pas l'objet d'une correction.

Le non-respect des règles ci-dessus peut entraîner une sanction par le jury.

Questionnaire
(Durée : 2 heures – noté sur 20 points)

Le dossier comprend **4 documents** et **16 pages** y compris celle-ci.

Liste des documents

DOCUMENT 1 (2 pages)	Le logement social « définition catégorie, financement, attribution » - septembre 2020 – Ministère du Logement.	Pages 5/18 et 6/18
DOCUMENT 2 (4 pages)	Les missions des commissions d’attribution des logements et d’examen de l’occupation des logements (Caleol) – août 2021 – extrait du site du Ministère du Logement.	Pages 7/18 à 10/18
DOCUMENT 3 (3 pages)	Adaptation du dispositif de l’article 55 de la loi SRU – septembre 2022 – extrait du site du Ministère du Logement.	Pages 11/18 à 13/18
DOCUMENT 4 (5 pages)	Extrait de la plaquette à destination des élus « une nouvelle vision du logement social » – septembre 2020 – extrait du site « préfecture de Vaucluse – les services de l’État en Vaucluse ».	Pages 14/18 à 18/18

Consigne pour rédiger vos réponses :

Le numéro de chaque question à laquelle vous répondez doit être indiqué au début de votre réponse, sous la forme « Q n° ... ». La réponse à la question doit être rédigée à la suite, dans la même feuille de composition.

Question 1 :

Au vu des éléments du dossier, quelles sont les différentes catégories de LLS ? (5 à 10 lignes maximum).

Question 2 :

Au vu des éléments du dossier, quelles sont les conditions d'attribution d'un logement social ? (10 à 15 lignes maximum).

Question 3 :

Au vu des éléments du dossier, quels sont les acteurs pouvant contribuer à la production de logements sociaux publics ? Et préciser leur rôle (15 à 20 lignes maximum).

Question 4 :

Selon vous, sur la base des documents fournis et de vos connaissances, quels arguments peuvent être apportés à un élu d'une commune déficitaire pour produire du logement social ? (20 à 25 lignes maximum).

Le logement social "définition catégorie, financement, attribution" septembre 2020 - Ministère du Logement.

Un logement social ou HLM est un logement construit avec l'aide de l'État et qui est soumis à des règles de construction, de gestion et d'attributions précises. Les loyers sont également réglementés et l'accès au logement conditionné à des ressources maximales.

Les règles du logement social

Les loyers HLM, tout comme la désignation des locataires, sont soumis à des règles fixées par l'État. Ainsi, le montant du loyer au m² est limité et le locataire devra passer par une commission d'attribution pour obtenir un logement. Cette commission examine les demandes des candidats selon des critères précis, notamment le plafond de revenus. L'accès au logement social est en effet conditionné à des ressources maximales : le logement devant permettre à des ménages modestes de bénéficier des loyers moindres que dans le parc privé, les revenus des ménages sont forcément limités.

Depuis 1979, c'est la signature d'une convention entre le bailleur social (celui qui construit et gère le logement social) et l'État, qui fait entrer un logement dans la catégorie du logement social. On parle de la convention APL (aide personnalisée au logement). Cette convention va déclencher les aides, à la fois pour les locataires, les aides personnalisées au logement, mais également les aides au bailleur pour la construction.

C'est cette même convention qui va déterminer le montant du loyer au mètre carré. En effet, c'est l'une des caractéristiques du logement social : la nature du prêt octroyé par l'État pour financer la construction de l'immeuble va déterminer le montant du loyer. Plus les prêts et subventions sont importants, plus le bailleur, en contrepartie, devra proposer des loyers faibles, destinés à des personnes aux ressources modestes.

Les catégories de logements sociaux

Il existe plusieurs catégories de logements sociaux suivant les prêts et subventions accordés aux organismes, lors de la construction de l'immeuble. En fonction de la nature du prêt, le plafond de revenus pris en compte pour avoir droit au logement social est différent. Il existe ainsi trois niveaux de plafonds progressifs qui correspondent à trois niveaux de loyers. Plus le loyer est élevé, plus les plafonds de ressources des ménages le sont.

- le PLAI (prêt locatif aidé d'intégration) réservé aux personnes en situation de grande précarité qui cumulent des difficultés sociales et économiques. Les loyers sont compris entre 4,56 €/m² et 5,97 €/m² selon les régions ;
- le PLUS (prêt locatif à usage social) correspond aux HLM traditionnelles. Les loyers sont compris entre 5,14 €/m² et 6,70 €/m² selon les zones. Plus de 80 % des logements sociaux sont régis par ce plafond de loyer et de ressources ;
- le PLS (prêt locatif social) finance des logements situés en priorité dans les zones dont le marché immobilier est le plus tendu.

L'attribution des logements sociaux

L'une des caractéristiques du logement social, c'est qu'un locataire ne peut pas directement signer un bail avec un organisme pour un logement de son choix. Il doit constituer un dossier et faire sa demande en ligne auprès du service dédié : faire une demande de logement social.

Le critère principal est de ne pas dépasser des plafonds de ressources. Contrairement aux idées reçues, ces plafonds sont relativement élevés puisque 60 % de la population y est éligible. À Paris par exemple, une personne seule ne devra pas gagner plus de 2 130 euros mensuels pour prétendre à un logement PLUS (soit 80 % des logements sociaux).

Le financement du logement social

Une fois la décision de construction d'un logement social prise par la collectivité, l'État ou par un organisme HLM, la réalisation peut être financée par différents acteurs en fonction des objectifs de logement.

Les principaux financeurs

Les logements sociaux peuvent être financés par :

- l'État (essentiellement via des aides fiscales) ;
- les collectivités territoriales (région, département, agglomération, commune...) ;
- la Caisse des dépôts et consignations : c'est elle qui octroie les prêts à très long terme en s'adossant sur les dépôts de l'épargne populaire comme le livret A. Les prêts sur 30 ou 70 ans constituent près de 75 % du financement ;
- Action logement (le 1% logement versé par les employeurs) ;
- le bailleur lui-même sur ses fonds propres.

En fonction des financements qu'ils ont apportés (fourniture du terrain, subventions...), les financeurs disposent de quotas d'appartements réservés, pour lesquels ils proposent des candidats locataires qui leur en font la demande, en fonction de leur situation familiale, de leurs revenus et de leur état de précarité...

Ces financeurs sont appelés les réservataires et disposent d'un contingent. L'État dispose ainsi d'un contingent préfectoral.

La politique d'attribution des logements locatifs sociaux

Les missions des commissions d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements (Caleol)

→ L'essentiel

Avec la loi Elan, les missions des commissions d'attribution de logements sociaux, créées dans chaque organisme de logement social, désormais dénommées « commissions d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements » (Caleol), évoluent.

- Dans les zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande (zones tendues : A bis, A et B1), le bailleur social examine les conditions d'occupation des logements tous les trois ans à compter de la date de signature du contrat de location.
- Le bailleur transmet à la Caleol les dossiers des locataires qui se trouvent dans l'une des situations suivantes : suroccupation, sous-occupation, dépassement du plafond de ressources, besoin d'un logement adapté au handicap ou logement quitté par l'occupant présentant un handicap lorsque ce logement est adapté.
- La Caleol émet un avis dans lequel elle définit les caractéristiques d'un logement adapté aux besoins du locataire. Sur la base de cet avis, le bailleur social procède à un examen avec le locataire de sa situation et des possibilités d'évolution de parcours résidentiel.

→ Objectifs

- Accroître la fluidité et la mobilité en recherchant la meilleure allocation possible entre les logements et leurs occupants.
- Mieux répondre aux besoins des locataires et les accompagner dans leur parcours résidentiel, au sein du parc social comme en dehors : vers le locatif intermédiaire ou l'accession sociale à la propriété par exemple. Pour cela, un point périodique sur la situation des locataires est nécessaire. La mesure s'applique en zones tendues, là où les demandes sont les plus nombreuses et la nécessité d'optimiser l'occupation du parc la plus aiguë.

1 ◦ Les évolutions législatives

→ La loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (Elan)

visé à renforcer la mise en œuvre du droit au logement, l'égalité des chances des demandeurs et la mixité sociale des villes et des quartiers notamment par l'examen, tous les trois ans, par la commission d'attribution des logements, de la situation des locataires du parc social dans les zones tendues.

Le bailleur devra travailler avec le locataire pour lui proposer un logement plus adapté à ses souhaits et ses capacités.

Les principes de la politique d'attribution des logements locatifs sociaux

L'attribution des logements sociaux participe à la mise en œuvre du droit au logement.

- Elle doit permettre l'accès au logement social des plus fragiles, favoriser l'égalité des chances des demandeurs et la mixité sociale des villes et des quartiers, en permettant l'accès à l'ensemble des secteurs d'un territoire de toutes les catégories de public éligibles au parc social, en facilitant l'accès des personnes handicapées à des logements adaptés et en favorisant l'accès des ménages dont les revenus sont les plus faibles aux secteurs situés en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV). Elle doit permettre l'accès au logement social des plus fragiles, favoriser l'égalité des chances des demandeurs et la mixité sociale des villes et des quartiers.

- Les collectivités territoriales et les réservataires de logements locatifs sociaux concourent à la réalisation des objectifs en fonction de leurs compétences : logement des publics prioritaires, au premier rang desquels les ménages reconnus au titre du droit au logement opposable (Dalo), et mixité sociale.

2 ◦ Le processus d'attribution

• La demande et son enregistrement

Le processus d'attribution débute par l'expression d'une demande qui fait obligatoirement l'objet d'un enregistrement assorti de la délivrance d'un numéro unique. L'enregistrement peut se faire par le service « un guichet enregistreur » auprès duquel la demande a été déposée (principalement les organismes HLM, mais aussi les collectivités et services de l'État s'ils l'ont décidé), mais aussi directement par le demandeur sur Internet (<https://www.demande-logement-social.gouv.fr>).

• L'instruction des dossiers

L'attribution se fait sous conditions de ressources, dans le respect de plafonds, fixés par arrêté, et liés à la composition du ménage, à la géographie (Paris / Île-de-France / reste du territoire) et à la catégorie de logements (par type de financements – PLAI/PLUS/PLS).

• L'examen en Caleol

Les bailleurs ou les réservataires de logements présentent des candidats en Caleol, après instruction de leur dossier, afin de s'assurer que leurs ressources sont en adéquation avec le plafond d'accès au logement qui se libère. Pour l'appréciation des ressources du demandeur, les processus de désignation des candidats et d'attribution des logements sociaux prennent en compte le montant de l'aide personnalisée au logement ou des allocations de logement à caractère social ou familial auxquelles le ménage peut prétendre, et appliquent la méthode de calcul du taux d'effort (fixée par arrêté du 10 mars 2011).

Qui sont les réservataires ?

Plusieurs acteurs disposent du statut de réservataire : l'État, les collectivités territoriales, leurs établissements publics, les EPCI, les employeurs, Action Logement Services, les organismes à caractère désintéressé. Les droits de réservation s'exercent sur un flux annuel de logements libérés.



3 ◦ La Caleol

• Composition

La commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements (Caleol) est composée :

- de six représentants de l'organisme bailleur, dont un représentant des locataires;
- du préfet ou de son représentant;
- du président de l'EPCI ou du président du conseil de territoire de l'EPT de la MGP;
- du maire de la commune d'implantation du logement qui a voix prépondérante en cas d'égalité des voix.

Peuvent également participer, sans voix délibérative :

- un représentant des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'ingénierie sociale, financière et technique;
- à Paris, Marseille et Lyon, les maires d'arrondissement ou leurs représentants, pour ce qui concerne les logements à attribuer dans leur arrondissement;
- les réservataires qui ne seraient pas membres de droit pour l'attribution des logements relevant de leur contingent.



Le président de la commission peut appeler à siéger, à titre consultatif, un représentant des centres communaux d'action sociale ou un représentant du service chargé de l'action sanitaire et sociale du département du lieu d'implantation des logements. La Caleol peut se réunir de façon dématérialisée après accord du préfet.

• L'examen des candidatures

La commission examine, pour un logement, au moins trois candidatures. Ces candidatures sont proposées par le réservataire en cas de gestion directe, ou par le bailleur pour le compte du réservataire en cas de gestion déléguée ou sur son contingent propre, sauf exception (insuffisance du nombre de candidats, ou lorsque le demandeur est reconnu Dalo).

Elle exerce sa mission d'attribution dans le respect des priorités nationales et locales. Elle est informée de la cotation des candidats, lorsque celle-ci est mise en place, afin de l'éclairer dans sa décision.

• La décision

Pour chaque candidat, la commission prend l'une des décisions suivantes :

- a) Attribution du logement proposé à un candidat.
- b) Attribution du logement proposé en classant les candidats par ordre de priorité, l'attribution du logement étant prononcée au profit du candidat suivant en cas de refus de l'offre faite dans les conditions par le ou les candidats classés devant lui.
- c) Attribution du logement proposé à un candidat sous condition suspensive, lorsqu'une pièce justificative est manquante au moment de l'examen de la demande (emporte l'obligation pour le bailleur de signer un bail avec l'attributaire sur le logement objet de l'attribution si la fourniture de la pièce dans le délai fixé par la décision d'attribution ne remet pas en cause le respect des conditions d'accès à un logement social du candidat).
- d) Non-attribution au candidat du logement proposé.
- e) Rejet pour irrecevabilité de la demande au regard des conditions législatives et réglementaires d'accès au logement social.

La commission attribue nominativement chaque logement locatif. Lorsqu'elle prononce un refus d'attribuer un logement, celui-ci doit être motivé.

4 • L'extension des missions de la Caleol à l'examen de l'occupation des logements et le rôle du bailleur social

• Une enquête sur l'occupation des logements

Tous les deux ans, le bailleur social mène auprès de ses locataires une enquête lui permettant d'informer l'État dans le cadre du rapport sur l'occupation sociale du parc. Sur la base de ces informations, et selon les situations, le bailleur est soumis à plusieurs obligations prévues par la réglementation : proposer un logement adapté, soumettre le locataire à un surloyer, avertir le locataire qu'il va perdre son droit au maintien, étudier le parcours résidentiel possible.

• L'action de l'État pour favoriser la fluidité du dispositif

Le gouvernement a souhaité encourager la fluidité et la mobilité dans le parc social. C'est pourquoi la loi Elan prévoit plusieurs dispositifs en faveur de cette mobilité :

- la généralisation de la gestion en flux annuel des droits de réservation de logements sociaux, qui permettra de mieux répondre à la demande et de faciliter la mobilité au sein du parc (voir fiche dédiée);

- la cotation de la demande, avec la possibilité de prendre en compte au sein du système de cotation les besoins de mobilité (ex. : demande de mutation pour le rapprochement du lieu de travail) (voir fiche dédiée);

Comme par ailleurs, il apparaît que les ménages qui pourraient libérer des logements pour des motifs de confort (sous-occupation, dépassement des plafonds de ressources) n'en expriment pas souvent la demande, la recherche d'une meilleure adéquation entre l'offre et la demande de logement et entre la situation du ménage et le type de logement occupé constitue un enjeu majeur pour fluidifier les parcours résidentiels.

• L'évolution des missions des Caleol

Pour répondre à cet objectif, **les missions de la commission d'attribution des logements créée dans chaque organisme de logement social, désormais dénommée « Caleol », ont évolué.** Ainsi, l'article L. 442-5-2 du CCH

prévoit que les bailleurs sociaux doivent désormais procéder à un examen tous les trois ans à compter de la date de signature du bail des conditions d'occupation des logements situés en zone tendue (A bis, A et B1).

La Caleol se voit communiquer par le bailleur la situation des locataires dans l'une des cinq situations suivantes :

- suroccupation;
- sous-occupation;

- logement quitté par une personne handicapée quand ce logement est adapté au handicap;

- reconnaissance d'un handicap ou d'une perte d'autonomie nécessitant l'attribution d'un logement adapté;

- dépassement du plafond de ressources.

La Caleol émet un avis dans lequel elle définit les caractéristiques d'un logement adapté aux besoins du locataire. Sur la base de cet avis, le bailleur examine avec le locataire les possibilités de parcours résidentiel et lui propose, le cas échéant, un logement plus adapté.

Cette mesure vise à instaurer un rendez-vous pour permettre au bailleur et à son locataire de dialoguer sur les projets résidentiels et de vie du locataire. Ce dernier a l'occasion d'exprimer ses souhaits de mobilité au sein du parc social ou en dehors, vers le logement locatif intermédiaire ou l'accession sociale à la propriété par exemple. La libération du logement vient ainsi répondre aux besoins soit d'un autre locataire du parc social, soit d'un demandeur entrant dans le parc social.

La possibilité de réunir des Caleol par voie dématérialisée est une souplesse qui permet d'accroître le volume de situations examinées.

Le projet de loi relatif à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale (3DS), en cours d'examen au Parlement renvoie au droit commun les conditions de réunion des CALEOL par voie dématérialisée, en supprimant notamment l'autorisation du préfet.

2,1 M

de demandes de LLS étaient enregistrées au 31 décembre 2019, dont un tiers de demandes de mutation dans le parc social.

461 916

attributions ont été prononcées au cours de l'année, dont un tiers concerne des mutations. Les demandes en cours avaient une ancienneté moyenne de 22 mois.



MINISTÈRE CHARGÉ DE LA VILLE ET DU LOGEMENT

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Adaptation du dispositif de l'article 55 de la loi SRU

septembre 2022

L'article 55 de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, dite « loi SRU », imposant à certaines communes¹ l'atteinte d'un taux de 20 ou 25% de logements sociaux, constitue un socle de la politique en faveur de la mixité sociale depuis plus de 20 ans. Ce dispositif participe significativement au rééquilibrage et à la diversification de l'offre de logements sur le territoire national : depuis 2001, plus de la moitié des 1,8 millions de nouveaux logements locatifs sociaux ont été financés en communes déficitaires SRU.

Néanmoins, l'échéance de 2025 posée par la loi de 2013 était susceptible de rendre le dispositif inopérant à brève échéance, alors que 1 111 communes demeurent déficitaires, pour environ 600 000 logements restant à produire, sur des territoires connaissant de très forts besoins.

En réponse à cette situation, la loi n°2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale, dite « loi 3DS », apporte les ajustements nécessaires pour pérenniser un dispositif plus soutenable, offrir un cadre plus souple, adapté aux réalités des territoires, et consolider les conséquences de la carence pour les communes ne mobilisant pas les efforts nécessaires.

PÉRENNISER UN DISPOSITIF SOUTENABLE

Un nouveau taux glissant de rattrapage fixé à 33% (article 68)

L'échéance de 2025 est supprimée au profit d'un dispositif de rattrapage stable et pérennisé du déficit de logements locatifs sociaux. A compter du 1er janvier 2023, **le taux de référence de rattrapage triennal est fixé à 33%** du déficit de logements locatifs sociaux et se substitue aux taux de 50% pour le triennal 2020-2022 et de 100% pour le triennal 2023-2025. Par ailleurs, l'objectif de rattrapage est automatiquement augmenté à mesure que la commune s'approche du taux cible pour éviter tout effet asymptotique. Le taux de 33% est relevé à 50% dès que la commune présente un écart de deux à quatre points du taux cible, et à 100% dès que la commune se situe à moins de deux points de l'objectif. Plus généralement, le taux de rattrapage triennal peut être rehaussé par le préfet après accord du maire et si le

fonctionnement des marchés locaux de l'habitat le permet.

Adaptation des conditions d'entrée des communes nouvellement entrantes (article 68)

Pour favoriser leur insertion progressive dans le dispositif, **les communes nouvellement entrantes bénéficient d'un taux de rattrapage de 15% pour la première période triennale pleine** (contre 20% auparavant), **porté à 25% pour la seconde période triennale**, avant de rejoindre le taux de référence de 33% à compter de la troisième période triennale. En outre, l'objectif de réalisation est abaissé à 10 % (contre 15% auparavant) pour les communes nouvellement entrantes en cours de période triennale.

Ces ajustements permettront aux communes de se mobiliser à travers une politique volontariste de construction de logements sociaux tout en assurant **une progressive montée en charge cohérente avec les contraintes et moyens à leur disposition.**

¹ 2 111 communes en territoires SRU au 1er janvier 2020, dont 1 111 communes soumises à rattrapage, 232 communes exemptées d'obligation, et 768 communes atteignant le taux légal.

FAVORISER L'ADAPTABILITE AUX TERRITOIRES

Le contrat de mixité sociale comme outil de différenciation (articles 68 et 69)

Afin de favoriser une meilleure adaptation du dispositif SRU aux contextes et spécificités de certaines communes, **la loi prévoit la possibilité d'abaisser de façon temporaire les objectifs de production à travers une contractualisation : le contrat de mixité sociale (CMS)**, signé entre l'État, la commune et l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) à fiscalité propre². Tout autre acteur susceptible de contribuer à la réalisation des objectifs du CMS peut également en être signataire (bailleur social, établissement public foncier...). Cet outil partenarial devient le cadre d'engagements et de moyens visant l'atteinte des objectifs de production de logements locatifs sociaux. Il est possible, dans le cadre d'un CMS, d'adapter à la baisse le taux de rattrapage, durant trois périodes triennales consécutives, dans la limite plancher de :

- ❖ 25% pour les communes soumises au taux de rattrapage de 33% ;
- ❖ 40% pour les communes soumises au taux de 50% ;
- ❖ 80% pour les communes soumises au taux de 100%.

Dès lors qu'un CMS abaissant les objectifs est conclu, ce sont les dispositions du CMS qui sont évaluées dans le cadre du bilan triennal et de la procédure de carence. Par ailleurs, le préfet de département doit proposer un CMS aux communes faisant l'objet d'un constat de carence.

Un tel contrat peut être signé pour trois périodes triennales maximum. Les communes de moins 5 000 habitants et celles qui ont entre 30 et 50% de leur territoire urbanisé inconstructible peuvent bénéficier d'une dérogation à cette limitation sous réserve d'une demande motivée auprès du préfet de département.

Par ailleurs, la loi prévoit la possibilité de conclure un **CMS mutualisant les objectifs de rattrapage à l'échelle intercommunale**, sous plusieurs conditions :

- ❖ la mutualisation est possible uniquement entre communes déficitaires, pour deux périodes triennales maximum, et sous réserve qu'au minimum la moitié de l'objectif de réalisation reste assignée à la commune ;
- ❖ l'accord obligatoire de la ou les communes qui vont endosser un rythme de rattrapage supérieur au taux réglementaire en compensation d'un rythme abaissé pour d'autres communes ;
- ❖ la somme des objectifs conventionnés ne doit pas être inférieure au total des objectifs triennaux de l'ensemble des communes ;
- ❖ la mutualisation est conditionnée à la couverture de l'EPCI par un programme local de l'habitat (PLH) exécutoire et un avis simple de la Commission nationale SRU doit précéder la conclusion du CMS.

A Paris, Lyon et Marseille, le CMS répartit les objectifs par arrondissements, en priorisant ceux comportant moins de 15% de logements locatifs sociaux, afin de contribuer à une répartition infra-communale équilibrée et diversifiée de l'offre de logements (la procédure de bilan reste cependant conduite à la seule échelle communale).

Ainsi, ce dispositif offre un supplément de souplesse sans renier l'ambition de construction de logements sociaux.

Les CMS applicables au triennal 2023-2025 ont vocation à être négociés dès l'été 2022 et conclus sous l'autorité des préfets dans le courant du premier semestre 2023. Une mission d'appui spécifique a été créée au 1er mai 2022 au sein de l'administration centrale (direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages) pour les accompagner dans cette tâche.

Rythme de rattrapage en application des obligations SRU

Taux planchers applicables*

	Objectif de réalisation triennal	Contrat de mixité sociale « abaissant »	Contrat de mixité sociale « mutualisant »
Taux de référence	33 %	25%	17%
Si une commune a un écart compris entre 2 et 4 points du taux de référence	50 %	40 %	25%
Si une commune a un écart inférieur à 2 points du taux de référence	100%	80 %	50%
Si une commune entre dans le dispositif en cours de période triennale*	10%	/	/
Pour la première période triennale après l'entrée dans le dispositif*	15%	/	/
Pour la seconde période triennale après l'entrée dans le dispositif*	25%	/	/

* : Ces taux ne sont pas applicables à une commune nouvelle qui compte au moins une commune préexistante qui n'a pas respecté les taux cibles prévus par le dispositif SRU.

² Dans le périmètre de la métropole du Grand Paris : l'établissement public territorial dont la commune est membre doit également être signataire du CMS.

La refonte des régimes d'exemptions (article 65)

La loi procède à l'adaptation des trois régimes d'exemption existants.

Tout d'abord, l'exemption pour faible tension du marché locatif social est désormais ouverte à tous les territoires SRU3, et ne concerne plus seulement les communes situées hors agglomération de plus de 30 000 habitants.

Ensuite, pour les communes situées hors des agglomérations de plus de 30 000 habitants, l'exemption pour desserte insuffisante par les transports en commun est remplacée par une exemption pour « isolement ou difficulté d'accès aux bassins de vie et d'emplois environnants rendant la commune faiblement attractive ». Un décret d'application en Conseil d'État sera pris pour préciser les critères de mise en œuvre de cette disposition qui permettra une meilleure prise en compte des spécificités locales.

Enfin, l'exemption pour inconstructibilité⁴ a également été élargie avec l'ajout des zones de recul de trait de côte et les périmètres de protection immédiats des points de captage, pour caractériser l'impossibilité de construire des bâtiments à usage d'habitation. **La décision relative à cette catégorie d'exemption est désormais déconcentrée et prend la forme d'un arrêté préfectoral au début de chaque période triennale.**

Les communes bénéficiant de l'exemption pour inconstructibilité sont désormais soumises à une obligation de production de 25% de logements sociaux dans toute opération de plus de 12 logements ou de 800 m² de surface de plancher, disposition assurant leur participation à l'effort de mixité sociale. Le préfet pourra, sur demande motivée du maire, déroger à cette obligation en fonction de la typologie des logements situés à proximité de ces opérations.

HARMONISER ET AJUSTER LES CONSÉQUENCES DE LA CARENCE

Harmoniser les conséquences financières de la carence (article 70)

La loi prévoit un renforcement des sanctions financières applicables aux communes carencées par l'instauration d'un taux de majoration « plancher » : **en cas de carence, le taux de majoration du prélèvement ne peut être inférieur au rapport différentiel entre le nombre de logements sociaux non réalisés et l'objectif total de logements à atteindre⁵.** Les règles de plafonnement du prélèvement en vigueur sont quant à elles conservées.

Ajuster les conséquences non financières de la carence (articles 70 et 71)

Le panel des sanctions non financières à l'encontre des communes carencées est ajusté. **En cas de constat de carence, le transfert à l'État des droits de réservation dont dispose la commune sur les logements sociaux**

existants ou à livrer est supprimé. En conséquence, les dispositions prévoyant la suspension ou la modification des conventions de réservation passées par la commune avec les bailleurs gestionnaires, ainsi que l'obligation de la commune de communiquer au préfet de département la liste des bailleurs et logements concernés sont également abrogées.

Les autres conséquences non financières de la carence (automatiques ou optionnelles) sont inchangées, à l'exception de la reprise du droit de préemption urbain (DPU) qui évolue à la marge. **Le préfet de département peut désormais ponctuellement, sous son appréciation et à la demande motivée de la collectivité initialement titulaire de ce droit, dès lors qu'il renonce à en faire usage, autoriser ladite collectivité à l'exercer pour un bien précisément identifié.** Cette décision prend la forme d'un arrêté préfectoral motivé, mentionnant le bien dont il est question et la finalité de la préemption. Cette souplesse peut notamment permettre au préfet de favoriser la réalisation par la collectivité d'une opération d'intérêt général, alors que le bien ne se prêterait pas à la production de logement social.

Les autres dispositions de la loi 3DS relatives au dispositif de l'article 55 de la loi SRU.

D'autres dispositions complètent le dispositif général présenté ci-dessus. Elles peuvent être résumées ainsi :

- ❖ Les articles 65 et 66 excluent les logements du ministère de la défense du décompte des résidences principales et leur construction est exonérée du respect des servitudes de mixité sociale prévues par la loi ou les plans locaux d'urbanisme.
- ❖ L'article 67 crée une procédure relative à la vérification des règles de bon usage des fonds du prélèvement SRU et définit, en cas de non-respect, les conséquences applicables (cette disposition est soumise à un décret d'application).
- ❖ L'article 67 exonère en outre les communes percevant la troisième part de dotation de solidarité rurale (DSR cible) de prélèvement SRU, dans les mêmes conditions que les communes bénéficiant de la dotation de solidarité urbaine (DSU).
- ❖ L'article 67 ajoute enfin les coûts d'éviction à la liste des dépenses déductibles du prélèvement SRU, ainsi que les minorations foncières accordées par les communes pour la création d'aires de grand passage des gens du voyage.
- ❖ L'article 68 prévoit la modification du programme local de l'habitat (PLH) en vigueur pour intégrer les nouveaux objectifs de rattrapage, de même que l'annexion à ce document des CMS conclus.
- ❖ L'article 68 procède également à la suppression des dispositifs de mutualisation existants (PLH mutualisant, expérimentation de l'article 130 de la loi Elan).
- ❖ L'article 72 supprime l'actuelle procédure nationale d'aménagement des obligations triennales, rendue sans objet du fait du rôle renforcé des CMS.

³ Les EPCI et agglomérations - soit les unités urbaines au sens de l'Insee - de plus de 50 000 habitants avec une commune de plus de 15 000 habitants.

⁴ Plus de la moitié du territoire urbanisé est soumise à une interdiction de construire des bâtiments à usage d'habitation.

⁵ Avec un taux de réalisation de 40% de l'objectif, la majoration plancher s'élèvera à 60%.

Du logement social pour répondre aux besoins des habitants

Les modes de vie ont changé, la mobilité professionnelle a augmenté, la structure familiale se diversifie, les exigences qualitatives sont élevées en matière de confort et de performance environnementale dans le logement. Mais le logement est devenu plus cher, à l'achat comme à la location, difficile d'accès pour certains ménages. Les jeunes peinent à trouver des réponses rapides, les files d'attente s'allongent pour l'accès à un logement locatif social et les inégalités entre les territoires se creusent.

Le logement social répond donc à un besoin vital.

Répondre en quantité

Dans notre région, 13 % des demandes en logement locatif social ont été satisfaites en 2019, contre 21 % à l'échelle nationale. C'est pourquoi la loi SRU du 13 décembre 2000 fixe un objectif de 25 % de logements locatifs sociaux d'ici 2025 aux communes concernées.

Environ 10 000 logements sociaux par an ont été agréés ces cinq dernières années, ce qui représente un effort important par rapport aux années antérieures. Toutefois, cette nouvelle offre locative sociale ne suffit pas à répondre à la demande régionale.

En effet, pour répondre aux besoins des personnes mal logées et faire face à la hausse du nombre de ménages, il faudrait produire entre 29 000 et 35 000¹ résidences principales par an d'ici 2030, en Provence-Alpes-Côte d'Azur.

Répondre en qualité

Dans notre région, 70% des ménages sont éligibles au logement social. Il ne bénéficie donc pas seulement aux ménages très modestes.

Le logement locatif social permet d'obtenir un logement décent, d'un meilleur rapport qualité/prix que ce l'on peut trouver dans le parc locatif privé.

Bénéficier d'un logement social améliore les conditions de vie :

- en moyenne, les locataires résident dans un logement plus grand que dans le parc locatif privé
- avec des dépenses moindres pour leur logement, le pouvoir d'achat des ménages est préservé
- les habitants sont sécurisés en étant à l'abri des hausses de loyer excessives et des reprises de logement.

Ces exigences d'un logement pour tous et de qualité sont exacerbées en période de crise sanitaire : vivre confiné dans un logement confortable prend tout son sens.

En Provence-Alpes-Côte d'Azur, environ 41 % des demandeurs d'un logement locatif social sont employés en CDI ou fonctionnaires. Le logement locatif social permet de répondre également aux besoins des étudiants, des jeunes actifs, des personnes en recherche d'emploi et des retraités dont les revenus ne sont pas suffisants pour se loger dans le parc locatif privé.

Nous avons travaillé à l'élaboration d'un projet social répondant aux besoins du territoire et dont le projet immobilier se devait d'être ambitieux tout en s'insérant dans le paysage urbain. »

Pascale Morbelli – Adjointe au maire de Vitrolles à propos de l'opération Villa Mercadier – Logis Méditerranée (1001 vies habitat)



« Ici j'ai envie d'inviter des gens chez moi pour leur montrer comme c'est beau. »
Un locataire

¹ Cf. Analyse INSEE PACA n°72 juillet 2019

Par ailleurs, le logement locatif social permet aussi à travers les logements accompagnés (résidences sociales, foyers pour handicapés ou personnes âgées) de proposer des services adaptés pour répondre à la diversité et à la spécificité de ces publics.

La politique d'attribution des logements sociaux favorise la mixité sociale. Elle permet aux familles les plus modestes de se loger dans tous les quartiers même les plus attractifs.



« Ici, nous avons tous notre place. » Une résidente



« L'association ISATIS, gestionnaire de la Villa Bréa accompagne aujourd'hui les résidents au travers d'un projet social pour leur permettre de retrouver une place d'adulte citoyen responsable et libre au sein de la société.

» Christian Estrosi - Maire de Nice et Président de Nice Côte d'Azur - Villa Bréa - La Maison Familiale de Provence

2

Un investissement contribuant à un développement durable des territoires

Contribuer au développement économique

Le développement du logement social a un fort impact sur l'économie locale. Les investissements de ce secteur s'élevaient à 955 M€ en 2019 (construction neuve, entretien-rénovation) dans la région, soit 12 % du marché du logement et l'équivalent de près de 19 300 emplois de la filière bâtiment. La construction et la rénovation de logements sociaux participent ainsi à l'augmentation de la croissance économique et à la création d'emplois locaux.

Promouvoir des logements de qualité

Les bailleurs sociaux sont des ambassadeurs de la qualité environnementale des bâtiments. Lorsqu'ils construisent eux-mêmes les logements, l'objectif de performance énergétique guide encore plus leurs projets. Ils ont recours à des matériaux peu émetteurs en CO2. Les matériaux régionaux sont plébiscités, le bois notamment.

L'innovation architecturale et technique dont font preuve tous les acteurs du logement social permet de produire des logements confortables, économes et mieux intégrés.



« Ce programme intègre une démarche vertueuse tant d'un point de vue écologique que social. »

Guy Moureau - Maire d'Entraigues-sur-la-Sorgue - Carré vert - Poste Habitat Provence



« Cette opération répond parfaitement à nos attentes d'élus, grâce à une offre de logements à loyer maîtrisé permettant d'accueillir des actifs ; une intégration urbaine et architecturale de grande qualité ; un travail très intéressant sur la « maîtrise d'usage » associant les locataires en amont de la réalisation pour définir leurs attentes sur les espaces collectifs partagés. »

Jean-Marc Perrin - Adjoint au maire d'Aix-en-Provence, à propos de l'opération L'art du temps à Aix-en-Provence - Famille & Provence

« La résidence dispose d'une bibliothèque et d'une salle commune, ce qui permet de proposer des ateliers aux autres résidents. Cela limite l'isolement et permet d'échanger avec ses voisins. »

Une locataire

Page 15 sur 18

Aménager son territoire

L'habitat locatif social peut contribuer fortement à la reconquête des centres anciens. L'objectif est d'exploiter le patrimoine existant et de reconstruire la ville sur la ville. Ces opérations d'acquisition amélioration présentent de nombreux avantages : mixité sociale, lutte contre l'étalement urbain, revitalisation du quartier.

Le plan national Action Coeur de Ville s'inscrit dans cette orientation et vise à inciter et soutenir les acteurs du logement, du commerce et de l'urbanisme à réinvestir les centres-villes. Cinq milliards d'euros sont mobilisés sur cinq ans à l'échelle nationale.



« Ça fait plaisir de voir le vieux Toulon rénové. »

Un locataire – Îlot Baudin – Erillia – Toulon



« On n'a pas de bruit et en même temps on a tout à côté. »

Une locataire – Îlot Baudin – Erillia – Toulon

3

Les partenaires à mobiliser pour construire du logement social

S'appuyer sur l'expertise de l'Établissement Public Foncier (EPF) de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur



« Très attaché à la mixité des opérations que les communes réalisent sur le foncier qu'il acquiert, l'EPF Provence-Alpes-Côte d'Azur ne se contente pas d'être un opérateur foncier, il apporte une véritable expertise et un conseil avisé aux maires avec lesquels il signe une convention. Son objectif est de permettre que le plus grand nombre de projets puissent voir le jour. L'EPF joue en quelque sorte un rôle de facilitateur entre le propriétaire et la commune, au service du projet qui est au centre des préoccupations et qui, surtout, peut être ainsi maîtrisé par la commune. »

Claude Bertolino – Directrice de l'EPF – Provence-Alpes-Côte d'Azur

La ville de Six-Fours-les-Plages confie à l'Établissement Public Foncier la mutation d'un terrain occupé par un ancien centre de vacances, sur un secteur prisé par les résidences secondaires. À l'issue d'un appel à projets, l'organisme Hlm Logirem et le promoteur Cogedim se partagent la mise en œuvre d'un programme intégrant à la fois du logement social et du logement privé.



« L'ensemble Espeli intègre de façon qualitative et pertinente le logement social, tant au regard du contexte territorial que de la qualité du cadre de vie. »

Jean-Sébastien Vialatte – Maire de Six-Fours-les-Plages –
Espeli – Logirem/Cogedim – Six-Fours-les-Plages

Mobiliser les bailleurs sociaux de son territoire

Les opérateurs sociaux rassemblent de nombreuses entités [Entreprises Sociales pour l'Habitat, Offices Publics de l'Habitat, Coopératives Hlm] et regroupent un panel de métiers et de savoir-faire spécifiques [maîtrise d'ouvrage, gestion locative, maintenance du patrimoine, gestion de proximité, accession sociale], mis au service du territoire.



Les organismes hlm sont des acteurs à part entière du territoire. Des partenariats sont établis entre les élus et les opérateurs qui réalisent les programmes. »

Bernard Oliver, Président ARHlm PACA & Corse

Recourir aux prêts de la Caisse des dépôts et consignation

La Caisse des dépôts finance à des conditions avantageuses des opérations de logement social, en délivrant des prêts (Prêt Locatif Social [PLS], Prêt Locatif à Usage Social [PLUS] et Prêt Locatif Aidé d'Intégration [PLAI] pour les ménages les plus modestes.)

Les logements financés ainsi sont conventionnés (plafond de loyer et de ressources) et ouvrent droit aux Aides Personnalisées au logement [APL] pour les ménages locataires.

S'appuyer sur Action logement

Action logement est un partenaire, un groupe engagé dont la vocation est de faciliter l'accès au logement pour favoriser l'emploi.

Action Logement gère paritairement la Participation des employeurs à l'effort de construction [PEEC], versée par les entreprises assujetties, dans le but de soutenir ses deux missions principales :

- Accompagner les salariés dans leur mobilité résidentielle et professionnelle, par des services et des aides financières.
- Construire et financer des logements sociaux et intermédiaires, prioritairement dans les zones tendues, en contribuant aux enjeux d'écohabitat, d'évolution de la société, et de mixité sociale.



L'urbanisation est plus que jamais au cœur des politiques de développement des communes ou des métropoles. [...] Cette opération répond complètement à la notion que l'on se fait de cette urbanisation positive, participative et intelligente vers laquelle nous tendons tous. »

Patrick Padovani Adjoint au maire de Marseille. L'Eden à Marseille – Habitat Marseille Provence



Je ne peux que me réjouir d'avoir eu la chance d'obtenir cet appartement qui répond à tous les critères, un bel espace, une salle de bains super, une terrasse extraordinaire. »

Une locataire



Les outils mobilisables pour produire du logement social

Les aides financières de l'État

Au-delà des prêts de la Caisse des Dépôts, une opération comportant du logement locatif social bénéficie d'aides directes et indirectes de l'État, dont l'octroi de subventions [39M€ en 2018, 31,4 M€ en 2019 en Provence-Alpes-Côte d'Azur], des taux de TVA réduits [10 % pour les PLUS/PLS et 5,5 % pour les PLAI et PLUS en acquisition/amélioration], une exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties pendant 25 ans [30 ans pour les constructions neuves qui satisfont certains critères de qualité environnementale].¹

Les documents d'urbanisme

Dans son Plan Local d'Urbanisme (PLU), une commune peut faciliter le développement de logement social en y affectant certains secteurs (emplacements réservés, périmètre ou secteur de mixité sociale), en majorant la constructibilité (bonus de constructibilité) ou en allégeant les règles de stationnement. La mise en œuvre de ce document d'urbanisme peut être accompagnée par des mesures fiscales locales (majoration de la taxe foncière sur les propriétés non bâties, taxe d'habitation sur les logements vacants...).

Le PLU doit être compatible avec le programme local de l'habitat (PLH), élaboré par l'intercommunalité compétente, et satisfaire les besoins en logement et en places d'hébergement des habitants.



L'Espeli - Logirem - Six-Fours-les-Plages

La location accession

Le Prêt Social de Location-Accession (PSLA) peut faciliter l'accession à la propriété de ménages modestes. Ce dispositif permet à un ménage de devenir propriétaire de son logement à l'issue d'une phase locative. Pour la commune, ces logements sont comptabilisés au titre de l'inventaire SRU durant toute la période locative, et jusqu'à 5 ans après l'accession à la propriété des ménages.

Le Bail Réel Solidaire

Les Organismes Fonciers Solidaires (OFS) sont des entités sans but lucratif ayant pour mission d'acquérir et de porter sur le long terme des terrains. Louées en Bail Réel Solidaire (entre 0,5 et 4 euros/m²/mois), ces parcelles accueillent des constructions dont seuls les murs sont vendus à des ménages modestes. Leur droit de vente est encadré (niveau de prix et ressources des acquéreurs). Ce dispositif facilite l'accès à la propriété des ménages modestes en déduisant de la transaction de vente le coût du foncier.



Les Six Bastides - La Maison Familiale de Provence/OFS Coop Foncière Méditerranée - Six-Fours-les-Plages

Pour la commune, ces logements sont comptabilisés dans l'inventaire et le bilan SRU, au même titre que les logements sociaux.

Actuellement dans la région, un OFS développe une opération située à Six-Fours-les-Plages sur un territoire très attractif avec une pression foncière forte et un marché immobilier élevé (environ 5 000 €/m²). Le montage en BRS permet d'offrir aux ménages une décote de prix de vente de 37 % et une réduction de mensualité d'environ 26 %.

1. sous réserve d'évolutions des lois de finances