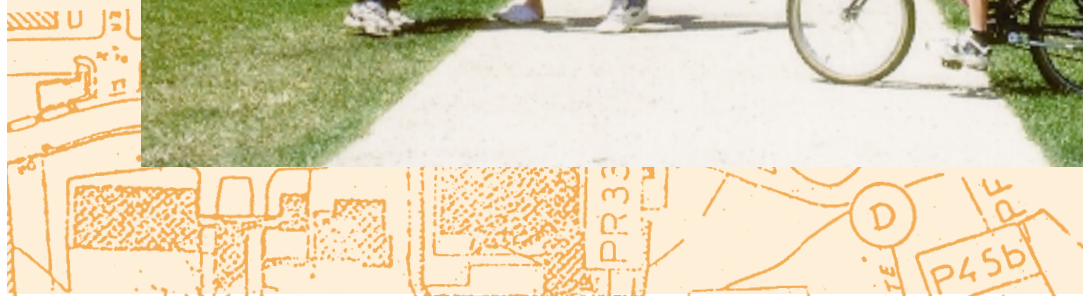




Le PLUS

PRÊT LOCATIF À USAGE SOCIAL

pour un habitat solidaire





PLUS

PRÊT LOCATIF À USAGE SOCIAL

Relancer le logement social...

Bien que la construction privée ait connu une forte croissance en 1998, 51 500 nouveaux logements sociaux seulement ont été mis à la disposition de la population, alors que l'augmentation des aides de l'Etat aurait permis de réaliser 80 000 PLA. Or les besoins à satisfaire demeurent considérables, à la fois pour la mise en œuvre du droit au logement et pour engager une politique de renouvellement urbain dans les quartiers, au cœur de la lutte contre la ségrégation sociale dans les villes.

Face à cette situation, le Gouvernement a décidé de relancer le logement social et s'engage à favoriser la mixité sociale en créant un nouveau dispositif financier : le PLUS, Prêt locatif à usage social.

UN PRODUIT UNIQUE ET SIMPLIFIÉ

- ❑ Pour faciliter la production courante de logements sociaux, les organismes HLM et les SEM doivent pouvoir disposer de marges de manœuvre financières suffisantes pour lancer de nouveaux programmes et bénéficier de conditions permettant d'assurer l'équilibre financier de ceux-ci.
- ❑ La baisse des charges de remboursement d'emprunt, décidée par l'Etat le 21 juillet 1999, répond à la première exigence puisqu'elle se traduit par un allègement total de l'ordre de 45 MdF, avec un impact sur les annuités dues de 2 MdF dès le 1^{er} janvier 2000.
- ❑ Le PLUS, qui s'appuie entre autres sur la baisse des taux réglementés du Livret A, répond à la deuxième exigence grâce aux conditions qu'il offre : taux d'intérêt de 3,45%, aide à la pierre via une subvention de l'Etat, durée d'amortissement fixée à 50 ans pour le foncier, bénéfice de la TVA à 5,5% pour les travaux, exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB).
- ❑ Le PLUS se substitue aux PLA ordinaire et à loyer minoré, mais les PLA intégration subsistent pour les locataires rencontrant des difficultés particulières d'insertion.

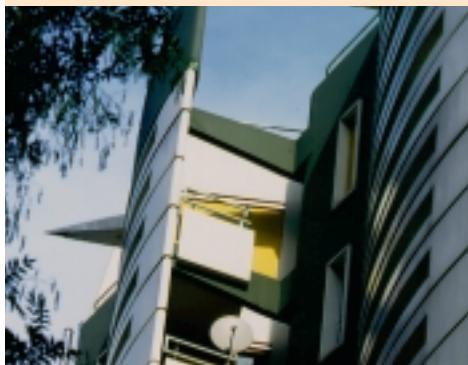
POUR UN HABITAT SOLIDAIRE

- ❑ La nouvelle impulsion donnée au logement social par le Gouvernement s'accompagne d'une démarche forte en faveur de la mixité sociale.
- ❑ Tous les programmes financés par le PLUS devront ainsi accueillir au moins 30% de locataires dont les revenus sont inférieurs à 60% du plafond des ressources et pourront accueillir, innovation importante, 10% de locataires dont les revenus sont supérieurs de 20% maximum au plafond. Compte tenu de cette ouverture à des catégories socioprofessionnelles nouvelles, le PLUS rend maintenant le logement social accessible aux trois quarts des ménages, alors qu'il y a deux ans, 55% seulement pouvaient y accéder.
- ❑ Le PLUS permet - pour la première fois depuis 20 ans - d'abaisser les loyers des nouveaux programmes de 10% par rapport aux PLA actuels et ainsi de les prendre intégralement en compte pour les aides personnelles au logement.
- ❑ Par la mixité sociale qu'il génère, par la construction d'un parc de qualité et le renouvellement du patrimoine existant qu'il facilite, le PLUS contribue à redonner une image de marque attractive au logement social. Par là, il s'affirme comme un atout majeur pour la recomposition urbaine et pour le développement durable et solidaire des villes.

Toit & Joie, rue des Pyrénées, Paris XX^e, 1998,
architecte : BOURDEAU
(Photo : F. ACHDOU)

Résidence de l'Estanque, Douai 1995, architectes : Ch. WOJCZECOWSKI et
BOYELDIEU ; logements PLA
(Photo : G. CROSSAY, min. Equipement)

OPAC du Rhône, quartier de la Soie,
Vaulx-en-Velin, 1997,
(Photo : F. GALLIER)



... par un produit adapté

Clef de la relance du logement locatif social, le PLUS a vocation à répondre à l'ensemble de la demande dans toutes ses composantes et à promouvoir la mixité sociale dans les villes et les bourgs. Il doit permettre de réaliser un bâti de qualité tant dans les opérations de construction de petits collectifs et de logements individuels que lors de l'acquisition-amélioration d'immeubles existants.

Avec le PLUS, un jeune ménage, composé d'un mécanicien spécialisé gagnant 7 000 F, d'une caissière à mi-temps avec un revenu net mensuel de 3 000 F et de deux enfants, peut maintenant faire partie des 30% (quota obligatoire) de locataires aux ressources inférieures à 60% des plafonds HLM. En région, ce ménage peut obtenir un F4 de 80m² pour un loyer de 2 000 F environ ; il pourra également bénéficier de l'aide personnelle au logement (500 F/mois environ).

Un couple de retraités touchant 6 000F par mois chacun peut, grâce au PLUS, loger en HLM, que ce soit en Ile-de-France ou en région.

Un jeune cadre gagnant 10 800 F par mois en région peut maintenant se loger en HLM du fait de l'ouverture aux locataires dépassant les plafonds de 20% maximum (10% au plus de l'ensemble des locataires).

LA MIXITE AU CŒUR DU PLUS

☐ Engagements de mixité sociale

Pour bénéficier du PLUS, les opérateurs doivent s'engager à :

- louer en permanence au moins 30% des logements à des ménages dont les revenus ne dépassent pas 60% des plafonds de ressources fixés pour l'accès aux logements sociaux ;

- attribuer au plus 10% des logements à des personnes dont les revenus sont supérieurs de 20% maximum aux plafonds de ressources fixés pour l'accès aux logements sociaux.

Les bailleurs devront fournir, tous les trois ans, un état d'occupation sociale des logements.

☐ Loyers adaptés

- Réduits de 10% par rapport aux loyers PLA, les loyers PLUS sont plus abordables pour tous ceux qui ne perçoivent pas d'aide personnelle au logement et trouvaient parfois les loyers trop élevés par rapport au privé, comme pour ceux qui en bénéficient.

- Les personnes dont les revenus sont supérieurs au plafond de ressources pourront se voir appliquer un loyer plus élevé, mais de 33% au maximum.

LES "PLUS" DU PLUS

☐ Aide à la pierre

La réforme des dispositifs de financement du logement social par le PLUS marque le retour de l'aide à la pierre, nécessaire pour abaisser les loyers tout en améliorant l'équilibre financier des opérations. Les projets relevant du PLUS ouvrent ainsi droit à une subvention de 5% pour les programmes de construction neuve et de 10% pour les programmes d'acquisition-amélioration.

☐ Taux d'intérêt attractif

Conséquence de la baisse du taux du Livret A, le prêt lui-même est considérablement amélioré. Le PLUS bénéficie ainsi d'un taux d'intérêt de 3,45%, au lieu de 4,3%.

☐ Durée d'amortissement allongée

La durée de l'amortissement de la charge foncière est portée de 32 ans à 50 ans.

☐ Avantages fiscaux

L'ensemble des programmes financés par le PLUS bénéficient d'un taux réduit de TVA de 5,5% pour tous les travaux engagés, y compris ceux liés à l'entretien courant.

Les opérateurs bénéficient par ailleurs d'une exonération de la TFPB pour une durée de 15 ans en construction neuve et, depuis 1998, en acquisition-amélioration.

Opération RexHQE, résidence La Laitière, Chambéry 1998, architecte BOUCHET (Photo : G. CROSSAY, min. Equipement)

Nice OPAM, ZAC Fort de l'Ormes, logements PLA, PAP, PC, Mougins 1998, architecte : DAN COSTA FORU (Photo : G. CROSSAY, min. Equipement)



Opération RexPCA, résidence La Grande Condemine, habitat-jardin, Tournus 1998 (Photo : G. CROSSAY, min. Equipement)

SIA, résidence Gérard Philippe, 33 PLA, Guesnain (59) 1995, architecte A. VANDEWYNCKELE (Photo : G. CROSSAY, min. Equipement)





OPAC Montpellier 1996, résidence Euclide, logements PLA, architecte GARCIA-DIAZ
(Photo : F. ACHDOU/UNFOHLM)

OPAM, ancienne gendarmerie à Breil-sur-Roya (06), opération d'acquisition-amélioration de quatre logements et d'une bibliothèque, architecte : M. FESTINO
(Photo : DR OPAM)

PLUS

PRÊT LOCATIF À USAGE SOCIAL

... pour recomposer la ville

Reconstruire la ville pour passer de la ville éclatée à la ville de proximité, rythmée par des espaces publics requalifiés favorise l'émergence d'un projet urbain : ces objectifs constituent l'un des enjeux majeurs de notre société pour les années à venir.

ALLER VERS LE RENOUVELLEMENT URBAIN

- ☐ Alors qu'il a pu constituer un progrès social indéniable, le parc de logements sociaux construit au cours des années 70 et 80 cumule fréquemment les handicaps de l'exclusion sociale et de l'éloignement géographique.
- ☐ En mettant en place le PLUS, les pouvoirs publics entendent combattre cette situation et répondre au souhait des collectivités locales et des autres acteurs sociaux de renouveler et moderniser le parc, de réaliser du logement social là où il contribue le plus à la mixité urbaine, en particulier dans les zones urbaines denses. Des secteurs qui parfois, selon le dernier recensement, ont perdu des habitants des catégories moyennes au profit des communes périphériques. Le PLUS, autorisant des programmes de taille réduite, petits collectifs et logements individuels de grande qualité architecturale, permet de retenir ces populations et en particulier les jeunes et de les loger dans des conditions satisfaisantes.

AUTOUR D'UN HABITAT PLUS ÉQUILIBRÉ

- ☐ Contrairement à une opinion courante, le parc HLM concerne pour plus de 64% des locataires des professions intermédiaires, employés et ouvriers et près de 10% de ménages en difficulté sociale. Il y a cependant, parfois, inadéquation entre produits offerts, lieux d'implantation et diversité de la demande solvable.
- ☐ A travers le PLUS, les bailleurs sociaux auront les moyens - et l'obligation - d'accueillir dans les mêmes immeubles ou groupes de maisons des ménages avec des ressources très différentes.
- ☐ Cette plus grande convivialité et la qualité de ce nouvel habitat valoriseront tant les municipalités ayant facilité ces programmes et les acquisitions foncières nécessaires, que les locataires qui en bénéficieront. Le PLUS constitue ainsi un facteur de cohésion sociale que les collectivités territoriales et leurs partenaires sociaux appellent de leurs vœux.
- ☐ Cette ambition d'une ville solidaire et équilibrée, nos concitoyens la partagent. Ils l'ont dit, de façon claire et constante, lors des nombreuses rencontres organisées dans le cadre du débat national sur "l'habitat, l'urbanisme et les déplacements". Toutes catégories sociales confondues, ils aspirent à un "lien social retissé par une politique favorisant la mixité". Avec le PLUS, les collectivités locales disposent d'un instrument nouveau répondant à cet objectif.

Depuis quelques années les programmes de logements sociaux s'adaptent de plus en plus aux exigences de diversification de l'habitat : de petits collectifs y alternent avec des logements individuels pour mieux s'intégrer dans le tissu urbain existant et renouvellent ainsi l'image du logement social.

LE PLUS

Prêt locatif à usage social est une édition de la Direction générale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction (DGHUC)

MINISTÈRE DE L'ÉQUIPEMENT, DES TRANSPORTS ET DU LOGEMENT, DGHUC,

La Grande Arche - Paroi sud, 92055 La Défense Cedex
Tél. : 01 40 81 21 22

Fax : 01 40 81 94 49

Internet : www.equipement.gouv.fr

Thèmes : logement et urbanisme

RÉFÉRENCES DU PLUS :

Décret N° 99-794 du 14 septembre 1999 (JO du 15 septembre 1999)

Décrets N° 99-864 et 99-865 du 7 octobre 1999 (JO du 8 octobre 1999)

Circulaire 99-71/UC/FB/DH du 14 octobre 1999

PHOTO COUVERTURE :

Picardie Habitat, résidence St. Exupéry, logements PLA, 1997, Verberie (60), architecte A. CAUTRIS
(Photo : G. CROSSAY, min. Equipement)

CONCEPTION RÉDACTION :

Amarcande, 57, rue de Lancry, 75010 Paris
Tél. : 01 42 49 34 84
Fax : 01 42 49 30 64

Paris, novembre 1999