

IV. PETIT GLOSSAIRE DU LOGEMENT SOCIAL

Ce glossaire explique certains termes utilisés dans le Kit GLS Municipales. Il n'a pas vocation à être exhaustif. Il présente par ordre alphabétique les principales notions techniques utiles.

Commissions de désignation aux logements sociaux.

Elles sélectionnent parmi les demandeurs de logements sociaux référencés à la mairie, et pour les logements dont la mairie est réservataire (= le **contingent** de la mairie), des ménages désignés pour être présentés aux commissions d'attribution des bailleurs sociaux. L'intervention de la commune sur la question de la désignation des candidats et de l'attribution des logements reste cependant limitée : la désignation ne concerne que son contingent, l'attribution, qui relève des bailleurs, est dans de nombreux cas gérée au niveau inter-communal par les CIL (Commission inter-logement) mises en place par la loi ALUR (2014), dans le cadre de la politique d'attribution définie par la loi ALUR, la loi Egalité et citoyenneté (2017) prolongée par la loi Elan. Le maire est en charge de la politique du logement social (en conformité avec la loi SRU), et du PLU, mais la mise à disposition des logements sociaux de la commune relève du rôle de l'Etat.

Droit de préemption des communes

Lorsqu'un bien immobilier est mis en vente, la commune peut faire jouer son droit de préemption et acheter le bien en lieu et place de l'acheteur initial. La collectivité publique ne peut exercer son droit de préemption que dans les zones géographiques bien délimitées au préalable, et uniquement pour mettre en œuvre des opérations d'intérêt général : réalisation d'équipements collectifs, création de logements sociaux, valorisation du patrimoine, lutte contre l'insalubrité, développement d'activités économiques, etc.

Loi SRU

La loi SRU (relative à la solidarité et au renouvellement urbains, 2000) **fixe un seuil minimal de logement sociaux à atteindre dans certaines communes dans son article 55. Elle a été modifiée par la loi Elan (2018).**

La loi SRU impose aux communes de plus de 1 500 habitants en Île-de-France (de plus de 3 500 habitants depuis la loi Elan de novembre 2018), de disposer d'au moins 20 % de logements sociaux. Ce taux a été porté à 25 % (à l'objectif 2025) en 2013. En amont de cet objectif final, la loi prévoit la fixation d'objectifs intermédiaires pour les communes par période de 3 ans (ce qu'on appelle « le triennal »).

Le préfet peut prendre à l'égard des communes n'ayant pas atteint les objectifs fixés pour cette durée de 3 ans **un arrêté de carence**, qui a pour conséquence **des pénalités** modulées en fonction du niveau et de la durée de la carence et d'attribuer au préfet l'exercice du droit de préemption sur les aliénations de biens destinés au logement. Les communes peuvent cependant lever la « carence » en anticipant la réalisation de leurs objectifs pour la période de 3 ans suivante.

(Pour « tester » sa commune : <https://www2.cohesion-territoires.gouv.fr/sru/>).

Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Le maire est tenu d'établir un PLU (Plan local d'urbanisme) qui réponde aux exigences de l'Etat en matière de construction et de règles d'urbanisme sur sa commune. Le PLU est validé par le Préfet. Le Préfet peut refuser le PLU proposé par une commune ou exiger de modifier le PLU existant pour que la ville puisse répondre à ses obligations de construction. Le maire est responsable de l'établissement du PLU qui fixe des normes de seuil de construction de logements sociaux par programme. Une fois établi, le PLU s'impose à la commune : il constitue la référence pour toute acceptation de permis de construire.

Participation financière à la « surcharge foncière

Les opérations de création de logements de SNL peuvent bénéficier de la subvention de l'Etat pour aider au financement de la surcharge foncière. L'Etat fixe une valeur foncière de référence pour les biens tenant compte de plusieurs critères. Si la charge foncière du bien acquis par SNL dépasse cette valeur de référence, l'Etat attribue une subvention. Cependant, cette subvention n'est attribuable que si les collectivités locales (Commune, Département) s'engage déjà dans le financement du projet.

PLS, PLUS, PLAI : les différents types de logements sociaux

Il existe trois types de logements sociaux. Ils sont définis par le taux d'aide à la construction versé par l'Etat (le prêt locatif) et les publics-cible :

- le PLS ([prêt locatif social](#)) est accessible aux revenus les plus aisés
- le PLUS ([prêt locatif à usage social](#)) est réservé aux demandeurs dont le plafond de revenu est médian
- le PLAI (prêt locatif aidé d'intégration) est accessible aux moins favorisés, car ayant les loyers les plus faibles, grâce à des aides plus importantes à la construction. Les logements de SNL font partie de cette catégorie. On parle aussi de **logements très sociaux**.

Selon la loi SRU, les communes doivent construire des logements de ces trois catégories. Certaines communes sont carencées car elles ont construit des PLS et PLUS mais très peu de PLAI.

Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA)

La Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) est utilisée par beaucoup de promoteur immobilier. C'est un contrat par lequel l'acheteur (SNL) acquiert un bien immobilier en cours de construction que le vendeur (le promoteur) s'engage à lui livrer une fois achevé.