

# Compte-rendu du groupe « Logement social et habitat coopératif »

Date et lieu : 18 juin 2008 chez Erik

## Invités :

- **Christine Musard**, correspondante Habitat et Humanisme : H&H intervient en tant que propriétaire, gère le logement pour les occupants, logement très social
- **Laure Paveau**, responsable de la Mission Habitat à l'association Javel : fait du montage de dossiers pour personnes en grandes difficultés
- **Jean-Michel Klein**, monteur d'opérations en neuf chez Néolia – Direction de l'habitat solidaire (bailleur social développé dans l'Est de la France ; gros patrimoine immobilier ; orientation vers lotissements, construction, vente, ... presque tous les champs d'action de l'immobilier) ; toujours pour du locatif.

Ils sont tous trois intéressés par le projet et peuvent répondre à nos questions par la suite.

**Présents :** Monique, Anne-Loïs, Dominique V., Erik, Gilles et Jany.

Compte rendu par Jany et Erik, relecture par : Laure Paveau- Julienne Javel

De façon générale, les bailleurs sociaux ne construisent pas de logements en copropriété dès le départ (sauf peut-être à avoir une partie de bâtiment bien distincte et indépendante). En effet, ils ne sont pas dimensionnés pour participer à des AG de copropriétaires.

**(Rappel :** Grand Besançon Habitat et Habitat 25 sont avec ces 2 bailleurs publics avec qui Mr Bornot souhaite que l'on travaille en priorité. Provoquer une réunion entre les 2 directeurs et inviter Mr Bornot)

## Obligations en neuf :

- A partir de 10 logements : 20 % de logements sociaux
- Les loyers des logements sociaux sont plafonnés (mais pas les charges), ce qui ne pousse pas au logement économe. En effet, pour consommer moins, il faut mettre un peu plus d'argent dans la construction. Et la construction est amortie par les loyers.
- Respecter les normes d'habitabilité (pour tous les logements). Le bureau de contrôle (maîtrise d'oeuvre) veille au respect des normes en vigueur. Il faudrait peut-être aller voir la DDE pour « négocier » certaines normes qui ne correspondraient pas à l'idée de notre projet. Peut-être y a-t-il des « tolérances » ou des aspects qui ne font pas l'objet d'un contrôle.

## Subventions en neuf :

Elles sont calculées sur la surface de logements sociaux mais font partie intégrante du budget global (sans distinction). Pour obtenir des prêts à taux avantageux (taux indexé sur celui du livret A), il faut demander un agrément « Loi Besson » à la préfecture. Il peut être demandé pour une opération ou plus. Attention : La caisse des dépôts et consignations (CDC) est indépendante et peut ne pas prêter même avec l'agrément. Plusieurs facteurs peuvent rentrer en ligne de compte : solidité financière de la structure bien sûr, mais aussi choix de financer un bailleur jusque là inconnu. Par ailleurs ces prêts doivent être cautionnés par une collectivité (CAGB, Conseil général...). Il est plus simple pour ce type de montage de s'associer avec un bailleur déjà connu, même si d'un point de vue théorique rien n'est vraiment impossible. Il est moins contraignant de monter des opérations en PLS, c'est à dire le haut de gamme du logement social, plus facile à amortir car les loyers sont plafonnés moins bas.

Obligation de logements sociaux ---> obligation d'aides publiques ---> contraintes (loyer, occupants ...)

Les subventions sont différentes en fonction du type de logement : social / très social.

Très social : PLAII (prêt locatif aidé insertion) : subventions de l'état + prêts. Très bas niveau de loyer. Locataires bénéficiaires des minima sociaux ou 1 smic pour 2.

Social : PLUS (prêt locatif à usage social) : aides de l'état : subventions + prêts. Niveau moyen de loyer.

Locataires « petits salaires »

PLS (...) : prêts, *accessible aux bailleurs privés (? Je ne sais pas si c'est plus accessible, mais c'est plus facile à amortir)*, Niveau de loyer plus haut. Public « classes moyennes ».

Les attributions de ces logements sont soumises à des règles, notamment portant sur les revenus des personnes à l'entrée dans le logement. L'état peut réaliser des contrôles. La feuille d'imposition est donc un élément important du dossier.

Attention : SCI pourrait recevoir subventions publiques, contrairement à SARL.

### **Obligations en rénovation :**

- A partir de 10 logements : 20 % de logements sociaux
- Soit être soit même bailleur, soit faire un partenariat avec un bailleur agréé : GBH, Habitat 25, Habitat et humanisme...

### **Subventions en rénovation :**

Mécanisme PLAI ou PST

PST (Programme social thématique) : réhabilitation par le privé (nous ou H&H par exemple) avec un financement public jusqu'à 70%.

PLAI (prêt locatif aidé insertion) : même chose que plus haut, subventions calculées au m2 et loyers plafonnés au m2. Mêmes règles d'attribution.

### **Attribution des logements en PST :**

La commission d'attribution se réunit à la DDE, définit à partir de dossiers de candidatures établis par des travailleurs sociaux pour un logement précis (là aussi, feuille d'impôt etc) une liste de personnes qui correspondent aux critères d'attribution du logement concerné, puis le propriétaire choisit un locataire dans ceux proposés par la commission.

Le propriétaire a la possibilité de proposer lui-même une personne (si elle correspond aux critères d'attribution) à la commission, ce que nous pourrions faire. Le propriétaire est lié par une convention de 9 ans, pendant laquelle il doit louer à des personnes remplissant les critères et validées par la commission d'attribution, même si c'est lui qui propose des locataires. C'est pour l'instant HDL (qui a répondu à un appel d'offre du CG25) qui anime le dispositif PST (études techniques, montage financier, réception des dossiers, suivi de l'installation du locataire...)

Obligation de logements sociaux ---> obligation d'aides publiques ---> contraintes (loyer, occupants ...)

Attention : SCI pourrait recevoir subventions publiques, contrairement à SARL.

### **Divers :**

- Fondation de France : Appels de projets en ligne : à consulter, vérifier la correspondance de projet et solliciter leur aide.
- OPAH : Opération Programmée pour l'Amélioration de l'Habitat accompagnement de projets de rénovation sur le Grand Besançon, géré par HDL.
- HDL : Habitat Développement Local. Rémunérés par la collectivité dans le cadre des OPAH pour venir sur les chantiers pour étude technique et évaluer s'il y a une possibilité de subvention, aider au montage financier, etc. La carte des OPAH du Doubs est disponible sur le site de l'Adil. En principe il devrait y en avoir une prochainement sur la communauté d'agglo. S'ils font la maîtrise d'oeuvre, ils peuvent prendre en charge le préfinancement (si c'est eux qui reçoivent les subventions). En effet, les aides sont versées dans le cas d'une réhabilitation sur factures acquittées, ce qui peut poser quelques problèmes de trésorerie...