ARCA Champagne-Ardenne

Membre de l'Union régionale Hlm Grand Est

LOGEMENT SOCIAL ET ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ

UN ATOUT POUR VOTRE TERRITOIRE

LE LOGEMENT SOCIAL, C'EST :

1. DES OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES QUALITATIVES

Depuis plusieurs années, on constate une évolution dans la conception de l'habitat. Le logement social se fond dans la trame urbaine.

Les organismes de logement social ***développent des programmes immobiliers variés***, principalement en petits collectifs ou en maisons individuelles (72 % des logements du parc Hlm).

Ils peuvent également acheter et rénover des anciens immeubles, des îlots en cœur de ville, des bureaux, des casernes militaires, ...

2. UN DISPOSITIF ENCADRÉ PAR LA LOI

De la constitution du dossier de demande de logement à la commission d'attribution, ***le parcours du demandeur est encadré***. Le maire (ou son représentant) est membre de cette commission.

Les organismes de logement social sont contrôlés périodiquement par l'Agence Nationale de contrôle du logement social (ANCOLS).

Résidence intergénérationnelle
Châlons-en-Champagne (51)
Nov'Habitat

3. UNE OFFRE ADAPTÉE À LA DIVERSITÉ DES SITUATIONS

Le logement social est ***une offre de logement, à prix modéré***, qui assure à ses locataires, dans un contexte règlementé, un confort d'habitat reconnu et des ***services associés***. Il permet, par exemple, de rapprocher les salariés de leur emploi.

En France, ***70% des ménages sont éligibles au parc social*** au regard des plafonds de ressources prévus par la loi. Les locataires sont de jeunes couples, des familles monoparentales, des retraités, des étudiants, ...

Face à une paupérisation tendancielle de la population, et parce que le logement social se distingue particulièrement par la diversité de ses produits et de son offre, il est une ***sécurité dans le parcours résidentiel*** des plus fragiles économiquement.

4. UNE RÉPONSE POUR TOUTE COMMUNE RURALE OU URBAINE

Le logement social crée une ***dynamique résidentielle***.

Il permet à de jeunes ménages, des seniors, des couples séparés de s'installer ou de rester dans leur commune et de bénéficier d'un environnement de qualité. Il pallie la faiblesse (absence, coût, inadéquation) du marché locatif privé et propose une offre diversifiée de logements.

C'est une ***opportunité pour créer de la mixité sociale et générationnelle*** et ***pérenniser l'activité*** des équipements publics, commerces et associations.
Les organismes de logement social sont des partenaires à l'écoute des collectivités pour accompagner leur projet de territoire.

Pavillons individuels
Chalindrey (52)
Hamaris

5. UN PARC ENTRETENU ET PERFORMANT THERMIQUEMENT

47% du parc social est classé en étiquette A, B ou C contre 25% pour l'ensemble des logements en France (source : les HLM en chiffres 2023).

Les organismes de logement social s'engagent dans la rénovation énergétique et construisent selon les réglementations en vigueur avec le souci de ***contenir les charges locatives***.

6. DES DÉLAIS D'ATTENTE VARIABLES ET ENCADRÉS

Les délais d'attente d'un logement social varient selon la ***tension de la demande sur le secteur***.

Le code de la construction et de l'habitation (CCH) définit des ***publics prioritaires***. Ce sont, par exemple, des personnes en situation de handicap, victimes de violences, vivant dans un habitat indigne ou reprenant une activité après une longue période de chômage...

Face à la crise du logement actuelle, le ***taux de rotation*** (départs des logements) ***diminue*** et les demandes sont plus difficiles à satisfaire. Elargir le périmètre de la demande (localisation, caractéristiques du logement, ...) permet d'optimiser les chances d'avoir une proposition rapidement.

Au-delà d'un délai dit « anormalement long » défini pour chaque territoire, le demandeur peut solliciter la commission DALO (Droit Au Logement Opposable).

7. DES BAILLEURS ENGAGÉS POUR LE BIEN-VIVRE ENSEMBLE

Les organismes de logement social veillent, dans l'attribution des logements, à maintenir le meilleur équilibre possible au sein d'une résidence, afin de p***ermettre le bien-vivre ensemble***.

Par ailleurs, ils s'engagent au-delà de leur rôle de bailleur, et mènent des actions en partenariat avec les institutions pour assurer la tranquillité résidentielle : médiation, gardiennage, vidéo-protection...

8. UNE OFFRE D'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ

Grâce à ***différents dispositifs d'accession sociale à la propriété*** (Vente HLM, Prêt Social Location Accession, Bail Réel Solidaire), les organismes de logement social ont vendu 16 300 logements en France, en 2022.

Ces dispositifs permettent de ***sécuriser l'accédant dans son parcours résidentiel***. La loi prévoit une garantie de rachat sur une durée de 10 ans en cas de difficultés (perte d'emploi, décès, divorce). Le locataire est prioritaire quant à l'accession du bien qu'il occupe.

9. UNE RECHERCHE D'OPTIMISATION DE L'OCCUPATION DU LOGEMENT

Les ménages évoluent et les organismes ont le souci de s'adapter aux besoins de leurs locataires. Sur les 2,4 millions de demandes en 2022, 800 000 émanent de locataires du parc social qui souhaitent changer de logement.

Les bailleurs font des propositions pour optimiser l'occupation en cas de sous ou sur occupation. Ils sont en capacité de ***proposer un parcours résidentiel***, y compris vers l'accession.

Tous les ans, les locataires déclarent leurs revenus.
.

S'ils augmentent au-delà d'un certain plafond, ils doivent régler un SLS (surloyer de solidarité), (sauf personnes handicapées, plus de 65 ans ou logées dans un Quartier Prioritaire de la Politique de la Ville) et s'ils augmentent de manière trop importante, le bailleur travaille avec le ménage pour l'orienter vers une solution de relogement plus adéquate.

10. UN SECTEUR ENGAGÉ POUR LA TRANSITION ENVIRONNEMENTALE ET SOCIÉTALE

Les organismes de logement social sont en constante ***recherche d'innovation et d'adaptation aux enjeux sociétaux et environnementaux***. Ils s'engagent dans des démarches RSE.

Ils veillent à la ***qualité de service*** pour satisfaire en continu les besoins des locataires (astreintes et maintenances techniques, accompagnement en cas d'impayés, de difficultés administratives), ils créent les conditions d'un ***bien vivre ensemble*** (jardins partagés, salles communes...).

Ils intègrent dans leurs projets les objectifs de sobriété foncière, la protection de la biodiversité et de la ressource en eau, le réemploi des matériaux et l'économie circulaire.

ARCA

L'Union Sociale pour l'Habitat en Champagne-Ardenne

38 rue Cérès
51100 REIMS
03 26 05 04 14
arca@arca-hlm.com
www.arca-hlm.com

Pour en savoir plus