



Une large gamme de produits et de destinataires

URH Picardie



Les organismes Hlm proposent une gamme de produits diversifiés à travers l'offre existante ou la construction neuve, tant en location qu'en accession à la propriété. Cette variété des logements permet de répondre aux besoins de très nombreux ménages.

Quels sont les différents produits locatifs proposés par les organismes Hlm ?

Les logements financés en PLUS

(Prêt Locatif à Usage Social) sont des outils privilégiés de la mixité sociale et urbaine. Ils sont accessibles à plus de 80 % de la population picarde. Par convention passée entre l'organisme d'Hlm et l'État, il est prévu qu'au moins 30% des logements financés en PLUS doivent être occupés par des ménages dont les ressources n'excèdent pas 60% des plafonds de ressources. Parallèlement, 10% des logements peuvent être loués à des ménages dont les ressources excèdent les plafonds dans la limite de 120 %. A titre indicatif, les plafonds de ressources correspondent, pour une famille avec deux enfants, à des revenus de 3 600 € par mois.

En outre, le PLUS, comme le PLA-I et le PLS, favorise la diversification des formes urbaines en permettant la réalisation d'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.

Les logements financés en PLS

(Prêt Locatif Social) sont destinés à accueillir des ménages dont les ressources dépassent le plafond Hlm (jusqu'à 130 %) et qui rencontrent des difficultés pour se loger, notamment dans les zones de marché tendu. Dans les communes déficitaires en logement social, le PLS permet, en complément du PLUS et de l'accession sociale, de produire une offre équilibrée. C'est aussi un vecteur de reconquête de l'équilibre social dans les zones de rénovation urbaine où le logement social et parfois même très social est nettement dominant. Le loyer PLS s'élève à 150 % du plafond de loyer PLUS.

Les logements financés en PLI

(Prêt Locatif Intermédiaire) sont attribués selon des plafonds de ressources spécifiques compris, selon les zones de marché, entre 140% et 180% du plafond Hlm, pour un loyer égal à 1,8 voir 1,9 fois le plafond du PLUS. Ces logements ont particulièrement leur raisons d'être en Île-de-France où les loyers libres sont très élevés.

Les logements financés en PLA-I

(Prêt Locatif Aidé d'Intégration) s'adressent aux ménages cumulant difficultés économiques et sociales et qui, de ce fait, se trouvent souvent exclus des filières classiques d'attribution de logement. Les revenus des ménages locataires doivent être inférieurs à 60% des plafonds de ressources Hlm. Le loyer ne doit pas dépasser 89% du loyer maximum PLUS. Ce produit nécessaire, mais exigeant sur le loyer de sortie, est plus complexe à monter.



La diversité de la production en Picardie en 2006

- 1696 PLUS
- 974 PLS
- 10 PLI
- 75 PLA-I

Et les produits d'accession sociale à la propriété ?

Les organismes Hlm sont des acteurs confirmés de l'accession à la propriété.

En Picardie, plus d'un ménage propriétaire sur 10 a pu réaliser son projet d'accession grâce à un organisme Hlm.

L'accession directe. La production est réalisée en Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) ; les prix de vente sont plafonnés et les acquéreurs doivent respecter des conditions de ressources. Le plus souvent, le ménage bénéficiera d'un Prêt à Taux Zéro (PTZ) et parfois d'un prêt employeur ; le prêt bancaire est presque toujours un Prêt Conventionné (PC) ou Prêt Accession Sociale (PAS), qui sont accordés sous conditions de ressources et garantis par l'Etat. Ils permettent à l'accédant de bénéficier de l'Aide Personnalisée au Logement (APL). Cette accession sera progressivement totalement sécurisée.

La location-accession. Le mécanisme de location-accession permet à des ménages le plus souvent sans apport personnel d'acquérir un logement neuf en passant par une première phase « locative ». Il s'adresse particulièrement aux jeunes ménages qui débutent dans la vie professionnelle.

Les opérations réalisées dans le cadre de ce dispositif sont toujours sécurisées et comportent deux phases. Au cours de la première, le ménage qui occupe le logement acquitte une **redevance** composée d'une **indemnité d'occupation**, des frais de gestion et d'une épargne (la « **part acquisitive** »). A l'issue de cette première phase, d'une durée variable mais généralement d'un maximum de 4 ans, le ménage a la possibilité d'opter pour le statut d'accédant à la propriété. Le prix d'achat fixé dès l'origine sera, à la date de la « levée d'option » diminué de l'épargne constituée et d'une décote (le plus souvent 1,5% par an). Les avantages financiers sont réels : le Prêt Social Location Accession (PSLA) accordé à l'organisme permet de bénéficier de la TVA à 5,5 % et d'être exonéré de Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (TFPB) pendant 15 ans ; il est transférable à l'accédant mais, dans ce cas, ne peut être cumulé avec un Prêt à Taux Zéro.

La vente d'un logement Hlm à son locataire. Les organismes Hlm ont la possibilité de céder des éléments de leur patrimoine immobilier. Si le logement est occupé, seuls les occupants peuvent se porter acquéreurs. Si le logement est vide, l'ensemble des locataires de l'organisme sont prioritaires pour le rachat. Depuis la récente loi Engagement National pour le Logement (ENL), ces ventes se font avec une large latitude quant à leurs prix (majoration ou minoration par rapport aux estimations des domaines). Les dispositifs de sécurisation s'y développent comme pour toute accession sociale. L'ancien locataire acquéreur finance son acquisition comme pour le neuf : PTZ, Prêt Conventionné, ...

Les lots à bâtir. Les organismes Hlm réalisent de nombreux lots à bâtir permettant aux populations modestes de faire ensuite construire leur pavillon dans des conditions optimales. Ce type d'aménagement, développé en partenariat avec les communes, constitue donc un outil efficace de mixité de l'habitat.

La sécurisation Hlm

Les organismes Hlm s'engagent à offrir jusqu'à trois niveaux de protection de l'acquéreur. Ainsi en cas de difficultés, les acquéreurs bénéficient d'une assurance revente, qui prend en charge la décote du bien en cas de revente dans les dix ans, une garantie de rachat par l'organisme Hlm promoteur et une garantie de relogement dans le parc locatif social. Ces protections limitent les situations de précarité liées à l'échec des projets immobiliers de certains ménages.

