

# LA DIVERSITE DE L'OFFRE DE LOGEMENTS

- Les formalisations législatives de la mixité sociale
- L'offre locative sociale
- L'offre locative privée
- L'accession sociale à la propriété
- La traduction de ces dispositifs juridiques et financiers

# **LES FORMALISATIONS LEGISLATIVES DE LA MIXITE SOCIALE**

- **Loi d'orientation pour la Ville (1991)**
  - **Loi sur la diversité de l'habitat (1995)**
  - **Pacte de relance pour la Ville (1996)**
  - **Loi solidarité et renouvellement urbains (2000)**
- Définition des proportions minimale et maximale de logements locatifs sociaux

# LES FORMALISATIONS LEGISLATIVES DE LA MIXITE SOCIALE

- **Loi Ville et rénovation urbaine (2003) :**  
diversification et requalification de l'habitat existant
- **Loi relative aux libertés et responsabilités locales (2004) :** renforcement du rôle et du contenu des programmes locaux de l'habitat (PLH)

# **LA LOI DE PROGRAMMATION POUR LA COHESION SOCIALE (2005)**

- **Relance de la production locative sociale :**
  - programme national sur 5 ans, avec déclinaison régionale
  - programmation des moyens financiers correspondants
  - programme complémentaire au programme ANRU
  
- **Détente du marché privé :**
  - réhabilitation de logements à loyers réglementés ou conventionnés
  - remise sur le marché de logements vacants

# **LA LOI PORTANT ENGAGEMENT NATIONAL POUR LE LOGEMENT (2006)**

- Un objectif principal : favoriser la relance de la construction de logements, en locatif comme en accession.
- Mise en place de mesures juridiques, fiscales ou financières sur tous les segments du marché.

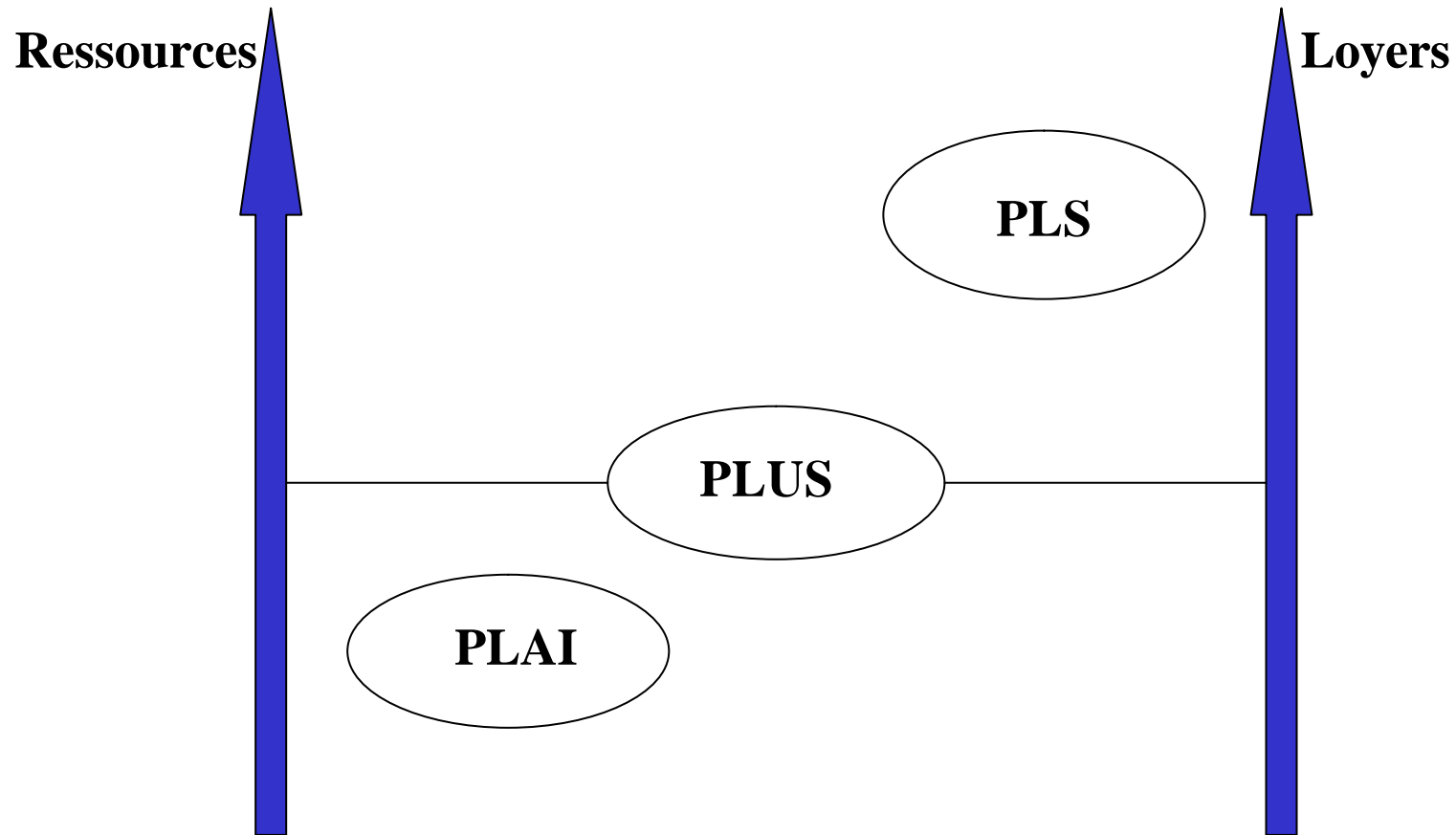
# **DE NOUVEAUX OUTILS JURIDIQUES POUR FAVORISER LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS**

- **L'adaptation des documents d'urbanisme aux objectifs de production :**
  - modulation des COS
  - possibilité d'imposer une proportion de logements sociaux
- **La mobilisation du foncier de l'Etat**

# **DES INCITATIONS FISCALES A LA PRODUCTION DE LOGEMENTS**

- **Les majorations de taxe foncière sur le foncier non bâti**
- **La possibilité de partage des plus-values**

# L'OFFRE LOCATIVE SOCIALE : DES FINANCEMENTS DIVERSIFIES



# **L'OFFRE LOCATIVE SOCIALE : UN RENFORCEMENT DES MESURES POUR LA PRODUCTION ET LA MIXITE**

- Les aides fiscales au locatif social
- La prolongation du programme de rénovation urbaine
- Le maintien et l'adaptation de l'article 55 SRU
- Le réaménagement du surloyer

# **L'OFFRE LOCATIVE PRIVEE**

## **Développement de l'offre à caractère social dans le parc existant :**

- l'élargissement des compétences de l'ANAH
- le conventionnement avec ou sans travaux : le BORLOO dans l'ancien.

## **L'OFFRE LOCATIVE PRIVEE**

- **De nouveaux dispositifs fiscaux pour l'investissement locatif :**
  - en secteur dit intermédiaire : le BORLOO populaire.
  - en secteur dit libre : le ROBIEN recentré.

# **L'ACCESSION SOCIALE A LA PROPRIETE**

- **Le dispositif classique de financement de l'accession sociale :**
  - le prêt à l'accession sociale (PAS)
  - le prêt à taux zéro (PTZ) et ses adaptations récentes

# **L'ACCESSION SOCIALE A LA PROPRIETE**

- **Un dispositif spécifique en secteur de rénovation urbaine :**
  - un taux de TVA minoré
  - une possibilité de subvention ANRU

# **L'ACCESSION SOCIALE A LA PROPRIETE**

- **Le prêt social pour la location-accession (PSLA) :**
  - le cadre juridique est celui de la loi de 1984 sur la location-accession
  - complété en 2004 par un dispositif financier en faveur des ménages modestes.

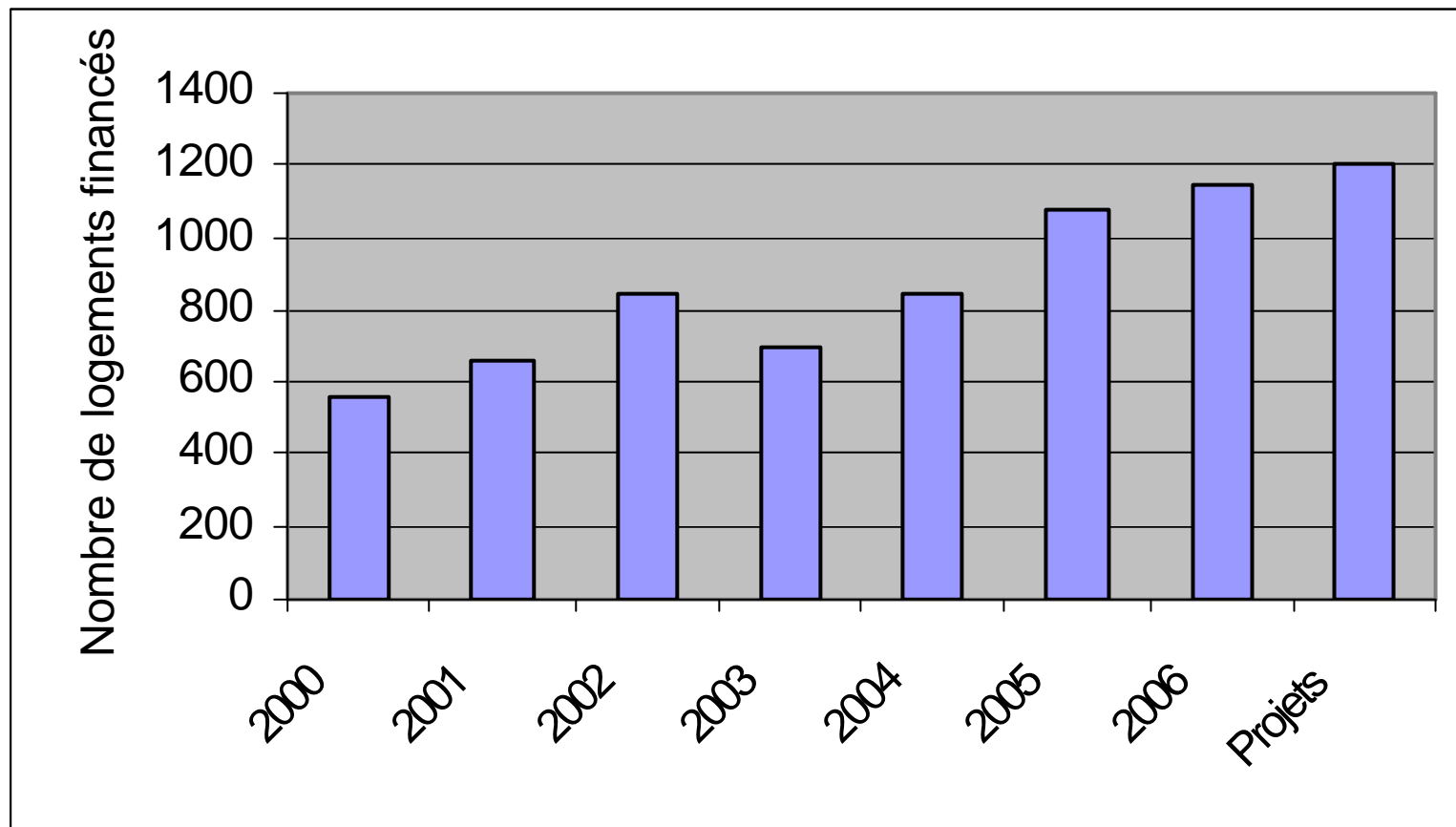
# **L'ACCESSION SOCIALE A LA PROPRIETE**

- **L'achat en deux temps :**
  - le cadre juridique est celui du bail à construction
  - adapté et complété en décembre 2006 par un dispositif de portage foncier et de sécurisation (Pass Foncier)

# L'ACCESSION SOCIALE A LA PROPRIETE

- **Le concept de « Maison à 100 000 € » :**
  - il ne s'agit pas d'un dispositif financier spécifique
  - mais d'un regroupement des aides existantes selon 3 types de montage
  - encadrement par une charte garantissant la qualité des prestations

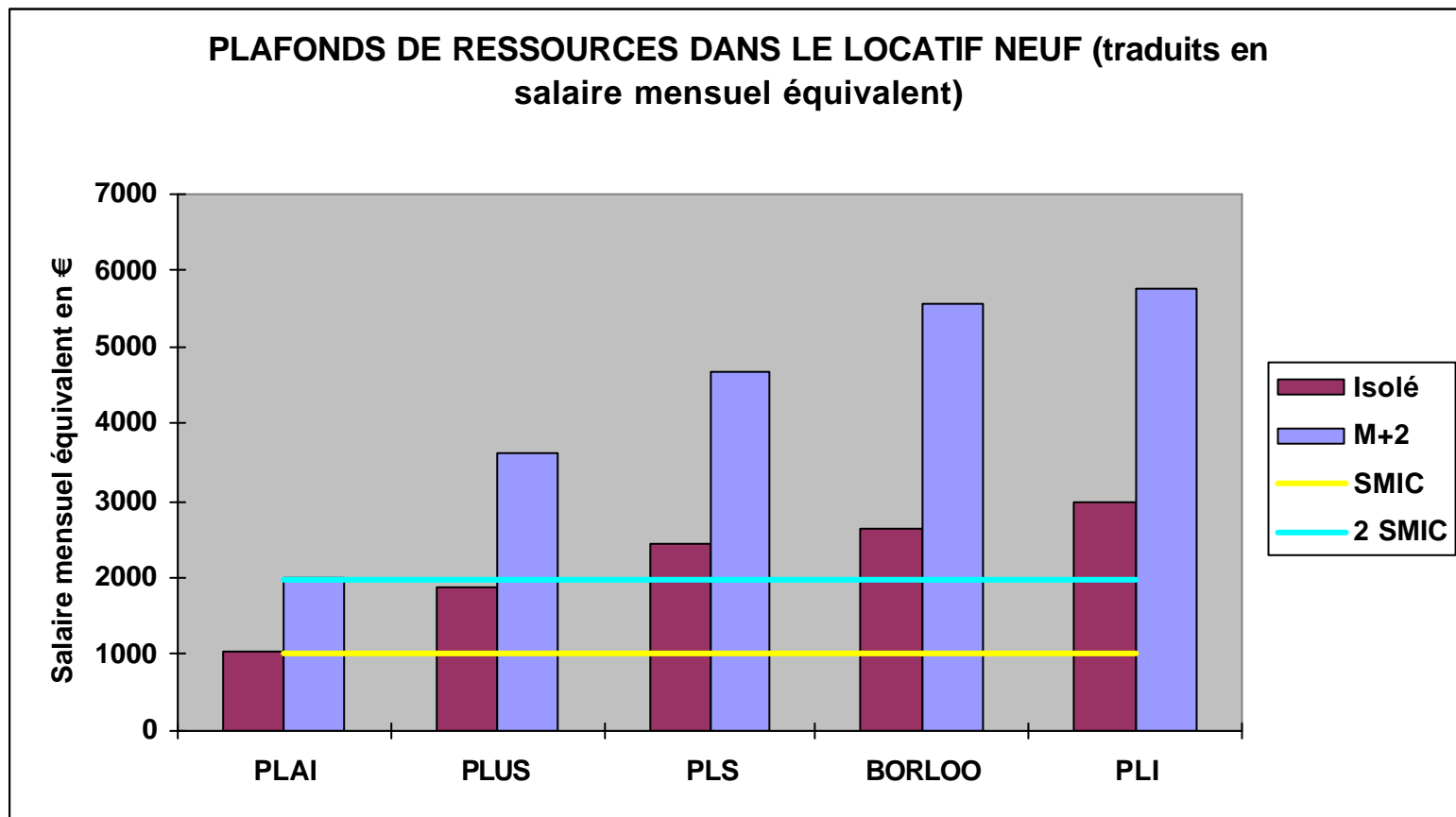
# EVOLUTION DE LA PRODUCTION LOCATIVE SOCIALE



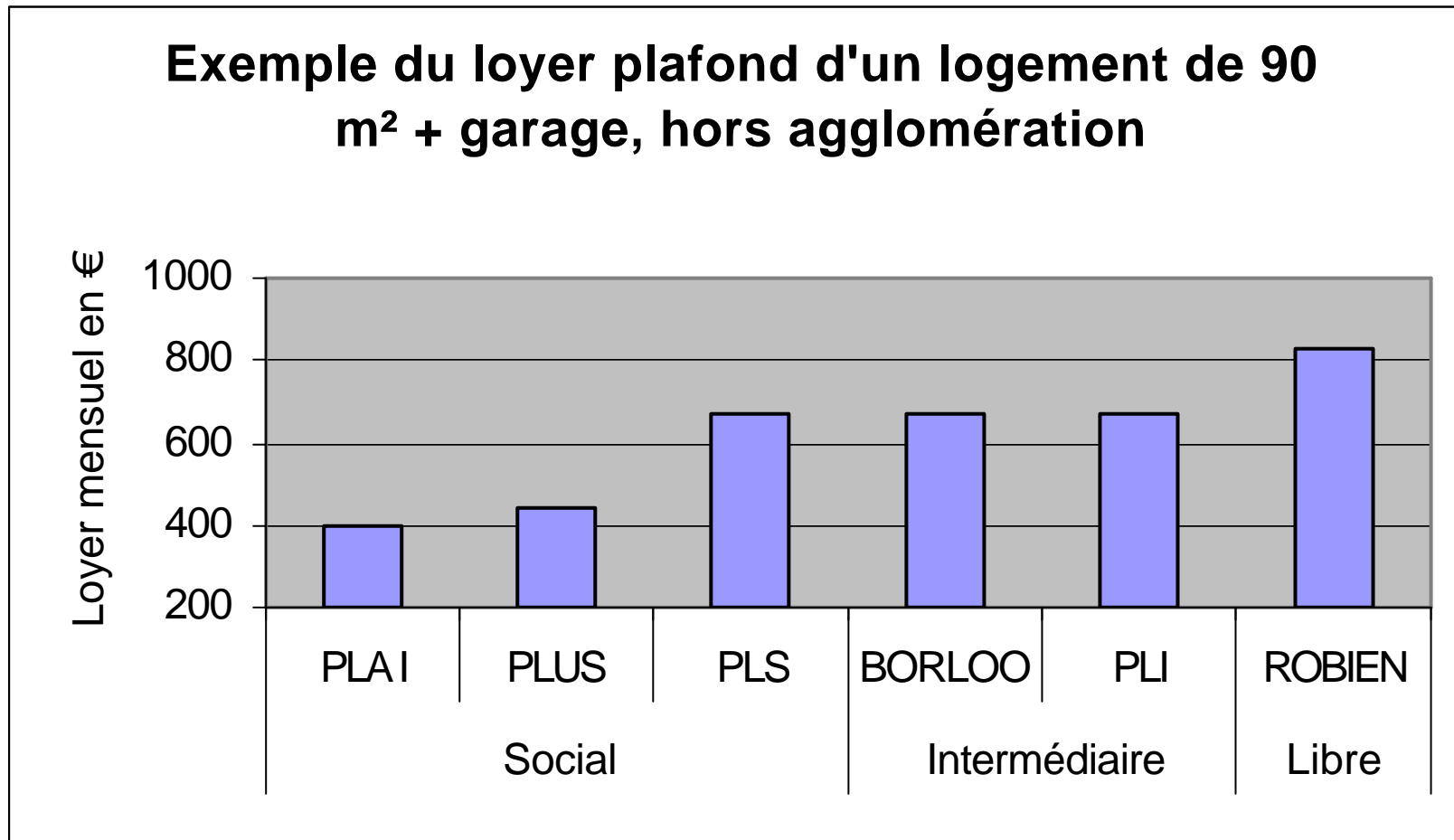
# **EVOLUTION DE L'ACCESSION SOCIALE**

	<b>2000</b>	<b>2001</b>	<b>2002</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>Projets</b>
<b>PTZ</b>	<b>1349</b>	<b>1194</b>	<b>1308</b>	<b>1292</b>	<b>1059</b>	<b>2112</b>	<b>?</b>	<b>?</b>
<b>PSLA</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>17</b>	<b>48</b>	<b>89</b>	<b>149</b>

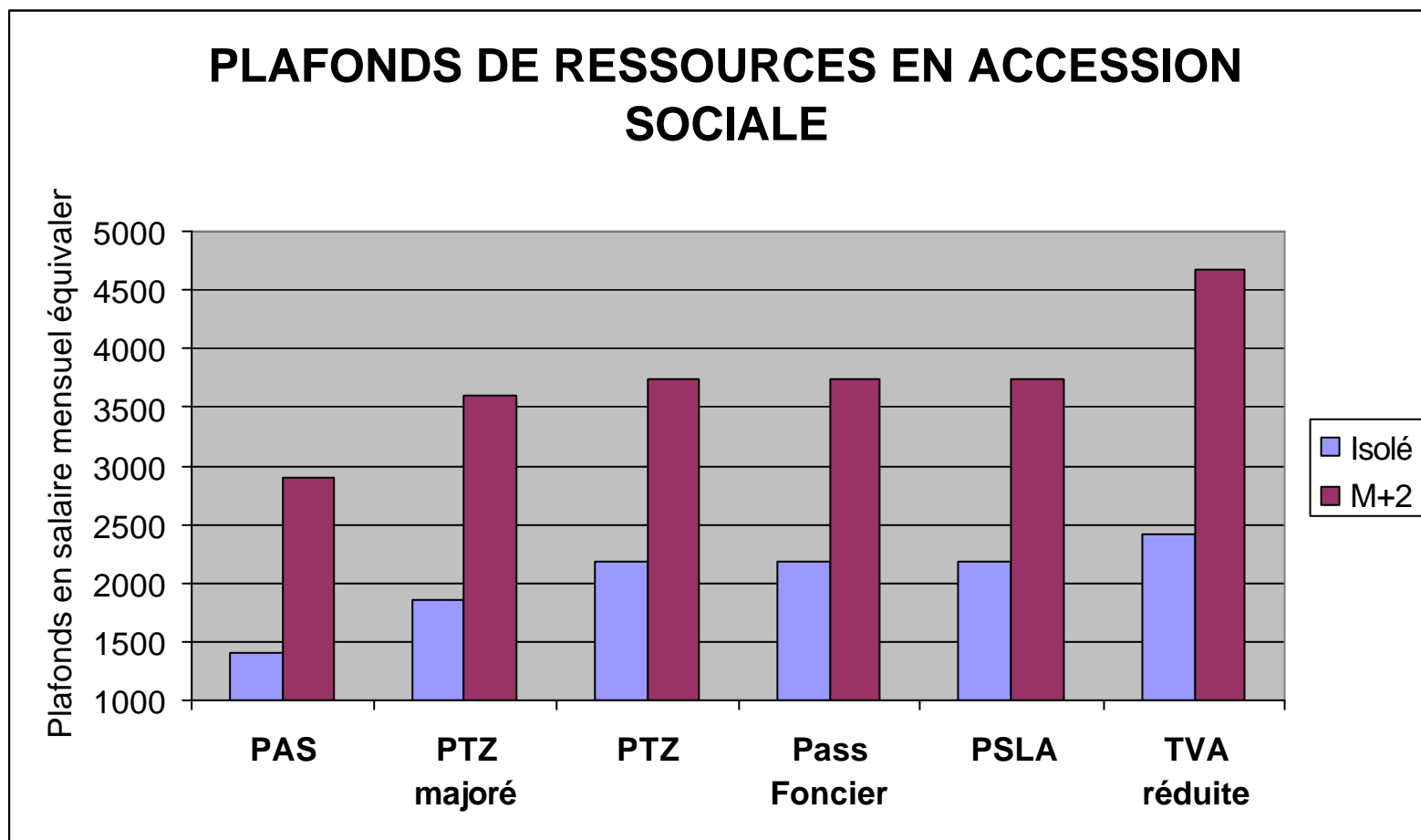
# LA DIVERSITE DES PLAFONDS DE RESSOURCES



# LA DIVERSITE DES PLAFONDS DE LOYER



# LA DIVERSITE DES PLAFONDS DE RESSOURCES



# COMPARAISON DES PLAFONDS DE RESSOURCES MENSUELLES EN LOCATIF ET EN ACCESSION

