

Révision du PLU de Pins-Justaret

# Réunion publique dédiée aux logements sociaux

Vendredi 19 octobre 2018

1. Présentation du logement social (M. RADEPONT – Promologis)
  2. Le logement social dans la réglementation actuelle (2AU)
  3. Pins-Justaret et le logement social (2AU)
- 

---

# 1. PRÉSENTATION DU LOGEMENT SOCIAL

# Le contexte

Aujourd'hui, le logement est devenu le premier poste du budget des ménages : les dépenses de logement sont passées sur les 3 dernières décennies de 15 % à 25 % des revenus.

Le coût du logement a augmenté plus vite que les revenus.

La flambée des prix de l'immobilier est aussi la conséquence des désordres financiers que nous connaissons : effet « valeur refuge » de la pierre.

Le salaire médian en France est de 1 797 € nets mensuels (50 % des français gagnent plus, 50 % gagnent moins).

## La société française est en mutation :



Poussée démographique et allongement de la durée de vie,



Evolution de la cellule familiale (décohabitation, reconstitutions familiales,...)



Parcours de vie plus chaotiques (précarisation du travail, mobilité professionnelle).

# Qu'est ce que le logement social ?

Autrement dit une HLM : une **H**abitation à **L**oyer **M**odéré

Une maison ou un immeuble construit et géré par un bailleur social

Trois familles de bailleurs :

- SA HLM
- Offices Publiques
- Coopératives

***Loyer plafonné et sous condition de ressources***

Mais aussi une accession à coût maîtrisé

## ROQUES-s/-GARONNE (31)

### BEAULIEU

87

LOGEMENTS



Livrée en mars 2016  
T2 au T4  
66 logements locatifs  
21 logements accession PSLA  
Architecte : Arua

**Résidence  
Intergénérationnelle**

## TOULOUSE (31)

### ZAC ST MARTIN DU TOUCH

35

LOGEMENTS



*livrée en avril 2018*

Promologis a été précurseur avec l'habitat intermédiaire et a été lauréat au concours lancé par Oppidea sur ce thème. 35 logements en accession (PSLA) à un prix imbattable.  
Syndic : Promopyrène

## LABÈGE (31)

### ISATIS

88

LOGEMENTS



Livrée entre 2009 et 2011  
T2 au T5  
20 logements locatifs  
68 logements accession (PSLA, accession sociale, pass foncier)  
Syndic : P.Pyrène  
Architecte : Arua

**10 logements seniors**

# Qui peut prétendre à un logement social?

Les salariés, les familles, les jeunes, les anciens, les personnes en difficulté sociale ou financière... ce qui compose la société actuelle.

Seule la **condition de ressources** est obligatoire :

Composition du foyer	PLAI	PLUS	PLS
<b>1 personne</b> 1 personne seule	<b>11 167 €</b> soit 931 € / mois	<b>20 304 €</b> soit 1 692 € / mois	<b>26 395 €</b> soit 2 200 € / mois
<b>2 personnes</b> ne comptant personne à charge (sauf jeunes ménages - voir plafond 3 personnes)	<b>16 270 €</b> soit 1 356 € / mois	<b>27 114 €</b> soit 2 259 € / mois	<b>35 248 €</b> soit 2 937 € / mois
<b>3 personnes</b> ou 1 personne seule avec 1 personne à charge ou jeunes ménages sans pers. à charge	<b>19 565 €</b> soit 1 630 € / mois	<b>32 607 €</b> soit 2 717 € / mois	<b>42 389 €</b> soit 3 532 € / mois
<b>4 personnes</b> ou 1 personne seule avec 2 personnes à charge	<b>21 769 €</b> soit 1 814 € / mois	<b>39 364 €</b> soit 3 280 € / mois	<b>51 173 €</b> soit 4 264 € / mois
<b>5 personnes</b> ou 1 personne seule avec 3 personnes à charge	<b>25 470 €</b> soit 2 122 € / mois	<b>46 308 €</b> soit 3 859 € / mois	<b>60 200 €</b> soit 5 017 € / mois
<b>6 personnes</b> ou 1 personne seule avec 4 personnes à charge	<b>28 704 €</b> soit 2 392 € / mois	<b>52 189 €</b> soit 4 349 € / mois	<b>67 846 €</b> soit 5 654 € / mois
<b>Personne supplémentaire</b>	<b>3 202 €</b> soit 267 € / mois	<b>5 821 €</b> soit 485 € / mois	<b>7 567 €</b> soit 631 € / mois

Ainsi nous voyons bien que le **logement social** s'adresse à **65 %** de la population française.

# Pour quel loyer ?

Le loyer plafond varie en fonction du financement :

*(Opération Despérat 2 PINS JUSTARET – financement 2017 (zone II/B1)*

Financement	T2 42 m <sup>2</sup>	T3 63 m <sup>2</sup>	T4 80 m <sup>2</sup>
PLAI	230 €	345 €	435 €
PLUS	260 €	385 €	490 €
PLS	355 €	530 €	675 €

Comparons maintenant un loyer « social » avec un loyer privé :

	T2	T3	T4
social (PLUS)	260 €	385 €	490 €
privé	500 €	650 €	735 €

***Le logement social ne serait-il pas le logement pour le plus grand nombre ?***

# L'attribution du logement

Les candidats au logement social doivent *déposer une demande* et sont enregistrés avec un *numéro unique*.

L'attente est longue...pourquoi ?

Parce que la production n'est pas suffisante :

Rappel → **65 %** des français peuvent y prétendre mais la Loi SRU fixe un quota de 20 à 30 % de logements sociaux sur la production totale de logements.



# Le rôle du bailleur social



***Construire***



***Gérer***



***Apporter un service aux habitants***



***Entretenir***



***Réhabiliter***

Le bailleur social est responsable de la sécurité et du confort de tous ses locataires... pouvons nous dire la même chose d'un bailleur privé ?

# L'accession à la propriété

Les bailleurs sociaux réalisent également des *logements destinés à la vente*.

Mais suivent le même principe que le locatif : *prix de vente plafonné et conditions de ressources plafonnées*.

Plafonds de ressources		Zone A	Zone B et C
1 personne	<b>31 825 €</b> soit 2 917 € / mois	<b>24 124 €</b> soit 2 211 € / mois	
2 personnes	<b>44 554 €</b> soit 4 084 € / mois	<b>32 169 €</b> soit 2 949 € / mois	
3 personnes	<b>50 920 €</b> soit 4 668 € / mois	<b>37 210 €</b> soit 3 411 € / mois	
4 personnes	<b>57 922 €</b> soit 5 310 € / mois	<b>41 232 €</b> soit 3 780 € / mois	
5 personnes et plus	<b>66 070 €</b> soit 6 056 € / mois	<b>45 243 €</b> soit 4 147 € / mois	



**PINSAGUEL**  
Ô Village  
T3 - 58 m<sup>2</sup>  
129 000 €



**TOULOUSE**  
Le Carré des Arènes  
T3 - 60 m<sup>2</sup>  
153 900 €



**EAUNES**  
Chemin de Belpech  
T3 70 m<sup>2</sup>  
147 000 €





Promologis   
Groupe ActionLogement

Siège social : 2 rue du Docteur Sanières - CS 90718 - 31007 Toulouse Cedex 6

[www.promologis.fr](http://www.promologis.fr)  @ActionLogement

Certifications et labels



---

## 2. LE LOGEMENT SOCIAL DANS LA RÈGLEMENTATION ACTUELLE

Loi **Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU)** adoptée le 13 décembre 2000 :

- Récréer un équilibre social dans chaque territoire.
- Répondre à la pénurie de logements sociaux.
- Les communes ayant suffisamment de logements sociaux (25% ou 20%) sont dites « concernées ».
- Les communes n'ayant pas assez de logement sociaux sont dites « déficitaires ».

- . La commune de Pins-Justaret est soumise à l'obligation de production de logements sociaux.
- . Taux à atteindre : 20% du parc de logements à l'horizon 2025
- . En 2016, 250 logements sociaux sont identifiés, soit 13,90% du parc > commune déficitaire

## Quelles sanctions pour les communes déficitaires ?

- **Un prélèvement annuel** opéré sur ses ressources, proportionnel à son potentiel fiscal et au déficit en logement social par rapport à l'objectif légal.
- Elles sont soumises à un **rythme de rattrapage** défini sur trois ans, qui doit lui permettre d'atteindre le taux légal en 2025.
- Possibilité de conduire à une « **carence\*** » de la commune si rien n'est fait.

\*Communes carencées : en cas d'efforts insuffisants avérés, les communes déficitaires qui ne remplissent pas leur objectif triennal de rattrapage peuvent faire l'objet d'un arrêté de carence pris par le préfet de département. Ces communes, dites carencées, font l'objet de sanctions : majoration des pénalités financières, possibilité de reprise des permis de construire, etc.

Déclinaison locale de la loi SRU et dynamique politique en faveur de l'habitat : un Programme Local pour l'Habitat est en cours de définition par le Muretain Agglo.

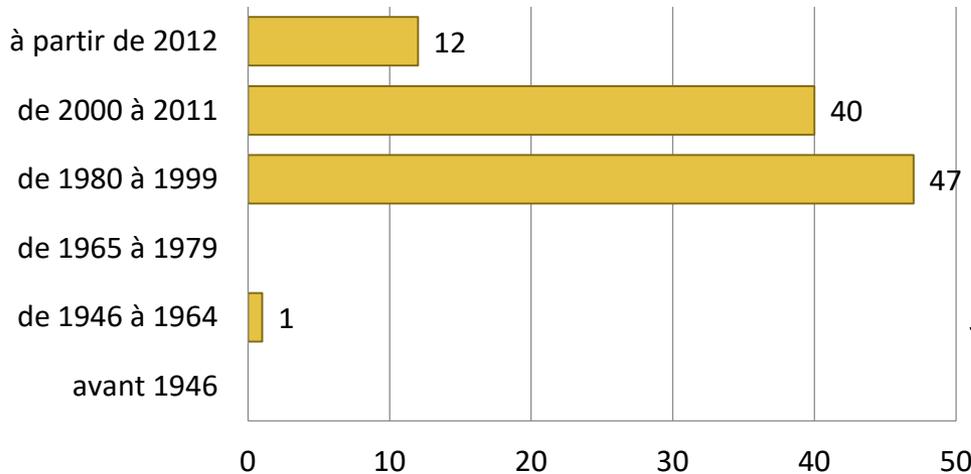
- Il prévoira notamment les efforts à réaliser par chaque commune en termes de logements sociaux
- Il s'impose au Plan Local d'Urbanisme dans un rapport de compatibilité

---

## 3. PINS-JUSTARET ET LE LOGEMENT SOCIAL

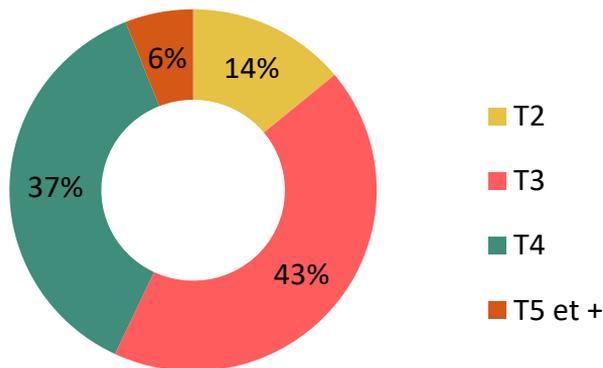
Au 1<sup>e</sup> janvier 2016 : 250 logements sociaux dans la commune / 13,9% du parc

### Période de construction du parc en %



Parc plutôt récent

### Répartition du parc selon le nombre de pièces



86% de T3 ou plus  
43% de T4 ou plus  
> Majorité de grands logements

### OBJECTIF À ATTEINDRE DE 20% À L'HORIZON 2025

Un tiers des logements à réaliser jusqu'en 2025 doivent être des logements sociaux.

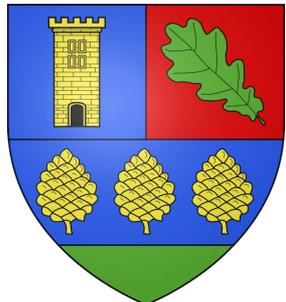
Sur Pins-Justaret, **un turn-over** est observé sur le logement locatif social :

- Typologie de logement inadaptée : recherche d'extérieurs
- Desserte en transports en commun inadaptée aux besoins des résidents



Rôle du PLU :

- Prévoir le rattrapage en intégrant des taux de logements sociaux dans les opérations à réaliser dans le futur
- Définir les formes urbaines adéquates
- Faire varier les taux de logements sociaux en fonction de l'emplacement et de la desserte en transports en commun



Merci de votre attention