



**PRÉFET  
DE LA LOIRE-  
ATLANTIQUE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction Départementale des Territoires  
et de la Mer**

## Le Logement Locatif Social

### I – Le contexte

Avec 84 000 logements locatifs sociaux (LLS), soit 14,2 % des résidences principales, le département se situe dans la moyenne régionale (14,1%) mais en deçà de la moyenne nationale (17%). Ces logements sociaux sont situés principalement sur Nantes Métropole (68%) et sur la CARENE (14%).

Ces logements locatifs sociaux – majoritairement détenus par des organismes HLM- ont pour point commun d'être soumis à une convention d'aide personnalisée au logement (APL) qui fixe les plafonds de ressources pour les ménages ayant droit à une attribution ainsi que le montant maximum du loyer. Ces plafonds (ressources, loyers) sont différents selon les secteurs et les types de logements.

La forte attractivité observée depuis plusieurs années sur le département, avec 15 000 habitants de plus par an depuis 2015, engendre des effets sur le marché du logement : hausse des prix du foncier, hausse des prix de l'immobilier (locatif comme accession à la propriété), augmentation de la population en zone péri-urbaine, etc.

Face à ces tendances, les collectivités doivent bâtir des stratégies foncières fortes et structurées, investir le champ du renouvellement urbain et mettre tous les outils en place pour un développement du logement harmonieux, en cohérence avec les besoins des ménages et préservant les espaces naturels et agricoles.

Alors que la dynamique de création de logements locatifs sociaux a été très forte ces dernières années sur le département, et notamment sur Nantes Métropole et la CARENE, l'année 2019 a marqué un retournement de tendance très inquiétant avec des résultats à la baisse. Il semble que cette tendance baissière se **répète** sur 2020, sans doute aggravée par la crise sanitaire et les échéances municipales retardées. Sans un redémarrage **très** rapide de la programmation des logements sociaux-, il est à craindre que les tensions déjà observées sur ce secteur s'aggravent durablement.

D'autant que la demande de logements sociaux – dite externe c'est-à-dire par des ménages qui n'y sont pas encore logés- est en augmentation constante : au 1er janvier 2020, près de 32 000 demandes de logements sociaux enregistrées, dont 65 % sur le territoire de Nantes Métropole. Il faut en moyenne 18 mois d'attente pour obtenir un logement, mais cette moyenne ne doit pas occulter des délais bien plus longs sur certains secteurs (métropole nantaise, littoral). Le profil des demandeurs présente aussi des évolutions qui doivent alerter : la proportion de demandeurs avec des revenus extrêmement bas est très forte, la moitié des demandeurs sont des personnes seules, les familles monoparentales représentent **ent** presque 1/3 des demandeurs. Tout cela engendre une forte demande sur les petits logements (T1/T2) qui sont pourtant minoritaires dans le parc social existant. Si les nouvelles opérations **comprennent** aujourd'hui davantage de petits logements (près de 40 % de la production de logements sociaux sur la métropole), il faudra du temps pour rééquilibrer l'offre. Certains secteurs, surtout sur la métropole nantaise, sont également

fortement impactés par l'afflux de personnes bénéficiant du droit d'asile, en lien avec la crise migratoire et la situation internationale.

Tout cela a conduit l'État à engager une démarche de mobilisation des collectivités et les acteurs concernés (bailleurs sociaux, promoteurs, associations, établissement public foncier...), au sein du comité départemental de l'habitat et de l'hébergement qui se réunira mi-septembre à l'automne.

## **II – Votre rôle en tant qu' élu**

L'État conserve un rôle important en matière de logement social, la compétence n'a pas été décentralisée comme en matière d'urbanisme. Néanmoins, les lois de décentralisation ont donné aux collectivités locales une responsabilité croissante, décisionnelle et opérationnelle. Ainsi, dans le département de Loire-Atlantique, deux collectivités se sont vu déléguer les compétences en matière de financement du logement : Nantes Métropole et la Carene. Le département a aussi un rôle pour le logement de certaines populations (personnes âgées, jeunes travailleurs, etc.). De plus, il copilote avec l'État le plan départemental pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisée et gère le Fonds de solidarité pour le logement (FSL) qui accorde des aides aux personnes ayant des difficultés à payer les dépenses de leur logement (factures, loyers, etc.).

### **1. Des compétences partagées**

Depuis une dizaine d'années, différentes lois ont confié à l'intercommunalité des responsabilités accrues. Il y a là une logique étant donné son échelle qui correspond souvent au bassin de vie et aux besoins de mutualisation entre communes. Les EPCI élaborent et mettent en œuvre le programme local de l'habitat (PLH) sur l'ensemble de la politique du logement : parc public et privé, gestion du parc existant, constructions nouvelles, stratégie foncière... De plus, les EPCI sont compétents de plein droit pour élaborer le plan local d'urbanisme (PLUI) avec comme objectif une meilleure coordination entre communes des politiques d'urbanisme. Les communes conservent des responsabilités dans le domaine de l'urbanisme, du droit des sols ou de la rénovation urbaine.

La territorialisation des politiques de l'habitat pour une meilleure réponse aux besoins passe par un partenariat renforcé entre les élus et les bailleurs sociaux. Ces derniers peuvent bénéficier de subventions des collectivités, comme de l'État, pour soutenir la construction de logements sociaux, notamment pour des opérations de requalification urbaine souvent plus onéreuses.

### **2. Des outils intercommunaux pour l'attribution des logements sociaux**

Toute intercommunalité dotée d'un PLH doit élaborer un plan partenarial qui définit les modalités d'une gestion partagée avec les organismes HLM de la demande sur leur territoire : enregistrement, délai moyen d'attente, qualification de l'offre, règles communes sur l'information délivrée aux demandeurs. Il est établi pour six ans.

L'EPCI doté d'un PLH ou ayant un quartier prioritaire de la politique de la ville doit aussi mettre en place une conférence intercommunale du logement (CIL), copilotée avec le préfet. Ses missions : définir les objectifs d'attribution et de mutation du parc social, permettre le relogement des personnes prioritaires DALO, fixer les modalités de la coopération inter-partenariale. Les orientations de la CIL sont déclinées dans une convention intercommunale d'attribution, qui fixe des engagements chiffrés et territorialisés aux différents partenaires.

Pour l'attribution de logements sociaux, les collectivités bénéficient d'un droit de réservation de logement d'organismes HLM. C'est une contrepartie aux financements et garanties d'emprunt apportés pour la construction de logements sociaux. S'élevant jusqu'à 20% des logements de chaque programme, cette réservation donne lieu à une convention entre les parties concernées.

L'Etat bénéficie lui aussi d'un droit de réservation qui atteint 30% des logements. Ce contingent préfectoral bénéficie aux publics prioritaires, notamment DALO (droit au logement opposable). Le préfet peut déléguer au maire ou au président d'EPCI ses réservations de logements.

### **3. Les obligations de la loi SRU pour les communes**

La loi SRU du 13 décembre 2000 a été un levier important pour la construction des logements sociaux, en vingt ans, au niveau national, la loi SRU a permis de doubler et de rééquilibrer la production de logements sociaux, selon le ministère du Logement. Les communes de plus de 3500 habitants appartenant à des EPCI de plus de 50 000 habitants ayant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, doivent disposer de 25% de logements sociaux d'ici 2025 (ce seuil est parfois ramené à 20 % sur certains territoires moins tendus listés par décret). Le non-respect de ces seuils entraîne un prélèvement annuel et oblige à un rattrapage du déficit dont le rythme est évalué tous les 3 ans, avec possibilité de mise en carence en cas de résultats insuffisants.

Sont retenus principalement dans le décompte des logements : les logements locatifs sociaux, les logements sociaux vendus à leur occupant pour une durée maximale de 10 ans, les logements en accession sociale à la propriété (PSLA, bail réel solidaire), les foyers (résidences jeunes actifs, personnes âgées...), les logements conventionnés à l'ANAH, etc.

### **IV – Le rôle de la DDTM**

Elle met en œuvre les principales des politiques nationales en matière d'habitat :

- L'accompagnement des collectivités dans l'élaboration des programmes locaux de l'habitat (PLH) au titre de l'association de l'État,
- Le développement d'un parc de logements publics et privés à vocation sociale adapté à la demande des ménages sur chaque partie du territoire,
- La mise en œuvre du programme national de rénovation urbaine (ANRU),
- La mise en œuvre territoriale des actions de l'Agence nationale pour l'habitat (ANAH) en faveur de l'amélioration du parc de logements privés, notamment en matière de lutte contre la précarité énergétique et contre l'habitat indigne,
- La promotion de la mise en œuvre des mesures en matière d'accession sociale à la propriété,
- De façon transversale, la mise en œuvre des mesures du Grenelle de l'Environnement en faveur de la performance énergétique des logements (voir fiche rénovation énergétique des logements et des bâtiments),
- La lutte contre l'habitat insalubre avec l'animation du pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne (voir fiche lutte contre l'habitat indigne).

### **V – Plus d'informations**

- Coordonnées des interlocuteurs/boîtes fonctionnelles DDTM 44  
service Bâtiment logement 02 40 67 25 50 Cheffe du service Lise Viroulaud  
[ddtm-sbl@loire-atlantique.gouv.fr](mailto:ddtm-sbl@loire-atlantique.gouv.fr)  
Unité Logement Public : [ddtm-sbl-logpu@loire-atlantique.gouv.fr](mailto:ddtm-sbl-logpu@loire-atlantique.gouv.fr)

- lien vers les sites utiles

<https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/logement-social>  
[https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/sites/default/files/2019-08/les\\_aides\\_financieres\\_au\\_logement\\_edition\\_2018.pdf](https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/sites/default/files/2019-08/les_aides_financieres_au_logement_edition_2018.pdf)