

Lexique

ACTION LOGEMENT 1 % LOGEMENT

Les collecteurs du 1 % patronal peuvent réserver des logements en contrepartie de prêts à des taux intéressants et ou avec différé de remboursements ou bien de subventions. Les collecteurs réservent des logements pour loger des salariés de sociétés qui versent leur 1 % patronal chez eux.

AGENCE NATIONALE POUR L'AMÉLIORATION DE L'HABITAT - ANAH

Établissement public. Personne morale de droit public disposant d'une autonomie administrative et financière afin de remplir une mission d'intérêt général précisément définie sous le contrôle de la collectivité publique dont il dépend. placé sous la tutelle conjointe du ministère/
Ministère : Ensemble des services de l'Etat (administration centrale et services déconcentrés) placés sous la responsabilité d'un ministre. chargé du logement et du ministère chargé du budget. L'ANAH attribue des subventions pour améliorer le confort dans l'habitat privé.

ALLOCATION LOGEMENT.

Elle est versée par la Caisse d'Allocations familiales (CAF) aux personnes locataires d'un logement non conventionné. Elle est octroyée en fonction de la composition familiale, des revenus et du montant du loyer.

ALLOCATION DE LOGEMENT TEMPORAIRE (ALT)

Allocation versée par la Caisse d'allocations familiales (CAF) aux associations à but non lucratif dont l'un des objets est l'insertion par le logement des personnes défavorisées, après signature d'une convention avec l'Etat.

ANRU

Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine. Elle a pour mission de contribuer à la réalisation des objectifs du Programme National de Rénovation Urbaine (PNRU). Celui-ci vise à restructurer les quartiers dans un souci de mixité sociale et de développement durable.

APL

Aide personnalisée au logement. Cette aide concerne les locataires des logements conventionnés et les accédants à la propriété . Elle est octroyée en fonction de la composition familiale, des revenus et du montant du loyer. Elle est versée par la Caisse d'Allocations Familiales (CAF) au bailleur qui la déduit du montant de la quittance.

BBC

Bâtiment basse consommation. Bâtiment dont la consommation énergétique est inférieure à 50 kWh/m²SHON/an.

CAF

CAISSE D'ALLOCATIONS FAMILIALES.

Organisme public chargé de verser les aides à caractère familial. Dans le domaine de l'immobilier, la CAF verse différentes aides au logement si les ressources de la famille sont inférieures au plafond déterminé. Ce plafond tient compte de la composition de la famille, du montant du loyer et de la zone géographique dans laquelle habite la famille.

CAL

COMMISSION D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS

Elle a pour objet l'attribution nominative d'un logement libre ou pour lequel un congé a été enregistré. Cette commission se réunit chaque semaine et étudie l'ensemble des dossiers de candidature. Elle est composée de responsables de la société, d'un représentant des administrateurs locataires et du maire de la commune ou son représentant. L'examen du dossier permet de vérifier qu'il répond aux critères réglementaires et d'apprécier si les ressources mensuelles du candidat sont compatibles avec le loyer.

CIL

COLLECTEUR INTERPROFESSIONNEL POUR LE LOGEMENT.

Organisme gérant le 1 % logement des entreprises. Les collecteurs du 1 % patronal peuvent réserver des logements en contrepartie de prêts à des taux intéressants et ou avec différé des remboursements ou des subventions. Les collecteurs réservent des logements pour loger des salariés de sociétés qui versent leur 1 % patronal chez eux.

CONSEIL NATIONAL DE L'HABITAT

Institué auprès du ministre du logement, il réalise des études sur tout sujet relatif à la politique du logement ainsi qu'un bilan annuel de la mise en oeuvre de la loi du 31 mai 1990.

CONVENTION D'UTILITE SOCIALE (CUS)**DPE****DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGÉTIQUE.**

Il permet d'identifier les consommations prévisionnelles d'énergie des logements et des bâtiments mis en vente ou loués.

DROIT AU LOGEMENT

La "loi Besson" du 31 mai 1990 dispose dans son article 1er : "Garantir le droit au logement constitue un devoir de solidarité pour l'ensemble de la nation. Toute personne éprouvant des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'existence, a droit à une aide de la collectivité, dans les conditions fixées par la présente loi, pour accéder à un logement décent et indépendant et s'y maintenir".

ESH**ENTREPRISE SOCIALE POUR L'HABITAT**

(anciennement SA d'HLM). Sociétés anonymes de statut privé qui gèrent du patrimoine locatif social au même titre que les OPH (anciennement OPAC).

FONDS DE GARANTIE DE L'ACCESSION SOCIALE À LA PROPRIÉTÉ (FGAS)

Créé en 1993 par les pouvoirs publics, pour faciliter l'accès au crédit immobilier des ménages à revenus modestes, ce fonds indemnise les prêteurs privés pour les défauts de remboursements ou les remboursements tardifs des Prêts à l'Accession sociale (PAS) qu'il garantit.

GE/GR**GROS ENTRETIENS ET GROSSES RÉPARATIONS.**

Concernent les travaux importants menés sur les résidences : clos et couvert, structures, voiries, réseaux, espaces verts, chauffage, ascenseurs, électricité et réfection lourde de certains logements et parties communes des résidences.

H&E**HABITAT ET ENVIRONNEMENT.**

Cette certification de CERQUAL repose sur 7 thèmes environnementaux. Elle est la traduction de la démarche HQE pour la construction de logements neufs.

HPE**HAUTE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.**

Les bâtiments HPE ont une consommation énergétique inférieure de 10 % à la réglementation thermique actuelle.

HQE**HAUTE QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE.**

Cette démarche vise à réduire les impacts sur l'environnement des bâtiments lors de leur construction. Elle s'appuie sur 4 principes :

- la relation du bâtiment avec son environnement immédiat,
- un chantier à faibles nuisances,
- la gestion de l'eau,
- la gestion de l'énergie.

IRL

L'INDICE DE RÉFÉRENCE DES LOYERS

d'un trimestre donné correspond à la moyenne, sur les douze derniers mois, de l'indice des prix de la consommation hors tabac et hors loyers.

LOCA-PASS

Aide accordée par un organisme gestionnaire du 1% logement si le locataire est salarié d'une entreprise privée, lors de son entrée dans les lieux. Cette avance permet de financer le dépôt de garantie et de mettre en place une garantie de paiement de dix-huit mois de loyers et charges sur une période de trois ans sous la forme d'une avance remboursable.

LOI D'ORIENTATION POUR LA VILLE

La loi du 13 juillet 1991 assure un droit à la ville à tous les citoyens. Il s'agit "pour les collectivités locales d'offrir des conditions de vie et d'habitat qui favorisent la cohésion sociale et permettent d'éviter les phénomènes de ségrégation".

Cette loi offre une traduction juridique du concept de politique locale de l'habitat, instauré à travers les PLH des lois de décentralisation de 1983. Son objectif est la lutte contre l'exclusion et la ségrégation spatiale, en imposant la mixité du logement privé et du logement social dans les grandes agglomérations.

MAÎTRISE D'OEUVRE URBAINE ET SOCIALE (MOUS)

Il s'agit d'une équipe pluridisciplinaire (action sociale, logement) qui vise à développer l'accès au logement des plus défavorisés. Elle assure l'interface entre les structures ayant à connaître les problèmes des personnes défavorisées face au logement et les offreurs potentiels du logements. Elle est prévue sur une période de 1 à 3 ans.

MISSION INTERMINISTÉRIELLE D'INSPECTION DU LOGEMENT SOCIAL (MILOS)

La mission est chargée du contrôle des personnes physiques ou morales intervenant dans le domaine du logement social. Elle peut être chargée par les ministres dont elle relève de contrôles et d'enquêtes ainsi que d'études, d'audits ou d'évaluations dans le domaine du logement social. Elle formule des propositions sur les suites à donner à ses rapports d'inspection et s'assure de la mise en oeuvre par les personnes contrôlées des mesures prises par les ministres dont elle relève. La mission apporte, à leur demande, son soutien aux services déconcentrés des ministères chargés de l'économie, des finances, du budget et de l'équipement.

OPAC- OPHLM

Il existait en France deux types d'établissements publics d'habitations à loyer modéré : les offices publics d'aménagement et de construction (OPAC) et les offices publics d'habitations à loyer modéré (OPHLM). Ils différaient par leur statut et par la mission que la loi leur attribue.

En pratique, les OPAC et les OPHLM exerçaient des activités très proches et il était fréquent qu'un OPHLM se transforme en OPAC.

La loi du 13 juillet 2006 « portant engagement national pour le logement », prévoyait de fusionner les OPAC et les OPHLM dans une structure unifiée : l'office public de l'habitat (OPH), un établissement public à caractère industriel et commercial rattaché à une collectivité locale ou un établissement public de coopération intercommunale (EPCI).

OPÉRATION PROGRAMMÉE D'AMÉLIORATION DE L'HABITAT (OPAH)

Procédure d'intervention concertée entre l'Etat, la commune, et l'ANAH. Son objectif est de réhabiliter le parc immobilier bâti, d'améliorer l'offre de logements locatifs mise en oeuvre dans le respect des équilibres sociaux, de la sauvegarde du droit des occupants.

OPS

enquête statistique triennale d'occupation du parc social. Tous les logements sont concernés sauf ceux financés sans concours financier de l'Etat.

PARC CONVENTIONNÉ

Ensemble des logements construits avec les aides de l'Etat.

Pass Foncier

Le Pass-Foncier est un dispositif partenarial qui permet de neutraliser le coût du terrain (en totalité ou partiellement) en différant le remboursement du terrain après le remboursement du bâti. Il est également assorti de garanties de rachat et de relogement dans des conditions proches de celles du PSLA. Initialement, le collecteur du « 1 % Logement » achetait le terrain et concluait un bail à construction avec l'accédant. Une fois les prêts du bâti remboursés, l'accédant (...)

Prêt à taux zéro (PTZ)

Le PTZ a succédé en 1995 au prêt aidé pour l'accession à la propriété (prêt PAP) et à la déduction des intérêts d'emprunt. En 1995, le PTZ était réservé aux logements neufs. Il était alors considéré comme un dispositif de soutien à la construction. En 2005, il a été étendu à l'acquisition de logements anciens sans travaux. C'est alors devenu un dispositif d'aide à l'accession à la propriété par la solvabilisation des ménages. Son montant est égal à 20 % (...)

Prêt à l'accession sociale (PAS)

Le PAS est le prêt principal dans un projet d'accession. Il ne permet pas de bénéficier d'avantages spécifiques en terme de taux d'intérêt ou de conditions de remboursement mais il ouvre droit à l'aide personnalisée au logement (APL) sous conditions de ressources.

Prêt social de location-accession (PSLA)

Le PSLA est un prêt conventionné délivré au bailleur pour la construction d'un logement qui fera l'objet d'un contrat de location-accession avec un locataire accédant. Avec le contrat de location-accession, le locataire accédant entre dans les lieux en tant que locataire et son loyer est constitué d'une part de loyer plafonné et d'une part acquisitive qui lui permet de se constituer un apport personnel et qui viendra en déduction du prix de vente.

PALULOS

Prime à l'Amélioration des Logements à Usage Locatif et à Occupation Sociale. La PALULOS est une subvention de l'Etat destinée à l'amélioration des logements locatifs sociaux et des logements-foyers.

Peuvent notamment en bénéficier les organismes d'HLM, les SEM et les organismes agréés contribuant au logement des personnes défavorisées. Les logements réhabilités à l'aide d'une PALULOS doivent obligatoirement être conventionnés à l'APL.

PLAN DE COHESION SOCIALE (PCS)

La loi de programmation pour la cohésion sociale du 18 janvier 2005 définit un plan sur 5 ans de 2005-2009 autour de trois axes : l'emploi, le logement et l'égalité des chances. Le volet logement du plan de cohésion sociale prévoit le financement en 5 ans de 500 000

logements locatifs sociaux hors programme de rénovation urbaine et de la réhabilitation par l'ANAH de 200 000 logements à loyer maîtrisé.

PLA**PRÊT LOCATIF AIDÉ.**

Ancien prêt pour le logement social remplacé par le PLUS en septembre 1999.

PLAFONDS DE RESSOURCES

Ils concernent les revenus fiscaux de référence que les candidats locataires ne doivent pas dépasser pour l'attribution d'un logement conventionné. Ils sont révisés annuellement. Ils s'appliquent aux

logements sociaux (PLUS, PLS, PLAI...).

PLAI

PRÊT LOCATIF AIDÉ D'INTÉGRATION.

Il s'est substitué au PLATS. Prêt destiné au financement des logements sociaux des ménages cumulant difficultés économiques et sociales et qui se trouvent souvent exclus des filières classiques d'attribution de logement. Les revenus des ménages locataires ne doivent pas dépasser 60 % des plafonds de ressources pris en compte pour l'accès au logement social classique (PLUS), sauf dérogation du préfet de département.

PLAN DÉPARTEMENTAL POUR LE LOGEMENT DES PERSONNES

DÉFAVORISÉES (PDALPD)

Il est élaboré par le Préfet et le Président du conseil général sur la base d'une étude quantitative et qualitative des besoins ; participent à l'élaboration du plan, des associations, des bailleurs publics ou privés, les caisses d'allocations familiales (CAF) les collecteurs de la participation des employeurs à l'effort de construction dits collecteurs du 1%, les DDCS, DDT et services du conseil général. Le plan est établi pour trois ans et doit définir les catégories de personnes défavorisées avec une priorité accordée aux personnes et familles sans aucun logement ou menacées d'expulsion sans relogement ou logées dans des taudis, des habitations insalubres, précaires ou de fortune.

PLATS

PRÊT LOCATIF AIDÉ TRÈS SOCIAL

Ancien prêt pour le logement social remplacé par le PLAI en février 1990.

PRÊT LOCATIF AIDÉ TRÈS SOCIAL (PLA-TS)

Il répond à la demande de logements à loyers très modérés en offrant un financement avantageux : le PLA-TS bénéficie d'une subvention de l'Etat majorée en contrepartie de plafonds de loyers réduits à 20%. Les logements construits ou acquis au moyen de PLATS sont réservés à des ménages dont les ressources maximum sont inférieures de 40% aux plafonds d'accès.

PLH

programme local de l'habitat

PLI

PRÊT LOCATIF INTERMÉDIAIRE.

Prêt destiné au financement de logements neufs ou d'acquisitions-améliorations de logements anciens dont les loyers sont intermédiaires entre ceux des logements sociaux et ceux du secteur libre. Les locations sont également soumises au respect des plafonds de ressources définis chaque année par circulaire ou arrêté.

PLS

PRÊT LOCATIF SOCIAL.

Prêt destiné aux ménages dont les ressources annuelles n'excèdent pas un plafond défini chaque année par circulaire ou arrêté (logement social intermédiaire entre PLUS et PLI).

PLUS

PRÊT LOCATIF À USAGE SOCIAL.

Il s'est substitué au PLA en 1999. Tous les programmes financés par ce prêt doivent accueillir au moins 30 % de locataires dont les revenus sont inférieurs à 60 % du plafond des ressources PLUS et peuvent accueillir, innovation importante, 10 % de locataires dont les revenus sont supérieurs de 20 % maximum au plafond.

PRÊT D'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ (PAP)

Issu de la réforme Barre de 1977, il est distribué sous conditions de ressources et ouvre droit à l'APL. Il disparaît en 1995 remplacé par le prêt à taux zéro.

PRÊT LOCATIF AIDÉ (PLA)

Issu de la réforme Barre de 1977, prévu pour allier l'aide à la pierre à l'aide à la personne, il peut accueillir 80% des ménages grâce à un plafond de ressources supérieur de 50% aux anciens plafonds HLM.O (HLM ordinaires). En septembre 1999, le PLA est remplacé par le PLUS (Prêt locatif à usage social).

PRÊTS À L'ACCESSION SOCIALE (PAS)

Destinés aux ménages aux ressources modestes, ils sont garantis par le Fonds de Garanties de l'Accession Sociale à la propriété (FGAS).

PUCA

plan urbanisme construction architecture

EUROPAN

CSTB

ADEME

PSP

Plan stratégique de patrimoine. Il établissait à 10 ans les actions à réaliser dans chaque résidence en termes de travaux. (voir CUS)

RAPAPLA

Réaménagement de prêt à l'accession en prêt locatif aidé : rachat par un organisme HLM d'un logement en cours d'acquisition par un particulier éprouvant des difficultés à rembourser son prêt le particulier devenant locataire de l'organisme.

RÉQUISITION

L'ordonnance de 1945 sur les réquisitions visait à trouver un toit aux familles sinistrées par la Seconde guerre mondiale. Elle autorise le Préfet (en cas de crise grave du logement), ou le Maire (exclusivement dans les situations d'urgence), à installer pour une durée de un à cinq ans dans des logements inoccupés des personnes très mal-logées, menacées d'expulsion ou sans logis. Une indemnisation est versée au propriétaire par le bénéficiaire ou par l'État en cas de défaillance.

Depuis la loi de lutte contre les exclusions du 29 juillet 1998, seuls les logements détenus par une personne morale (banques, compagnies d'assurances, sociétés foncières...) sont susceptibles d'être réquisitionnés.

RÉSIDENTIALISATION

Travaux consistant à privatiser une résidence par la mise en place de contrôles d'accès et de délimitations des espaces extérieurs.

SRU (LOI SUR LA SOLIDARITÉ ET LE RENOUVELLEMENT URBAINS)

loi n° 2000 - 1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain. La loi SRU réaffirme la place du logement locatif social, et le rôle des organismes HLM au service du droit au logement et de la mixité sociale. Le texte réforme les procédures de lutte contre l'insalubrité et le péril, instaure le droit à un logement décent, renforce les capacités d'intervention dans les copropriétés dégradées et unifie les modes d'interventions publiques en faveur de l'habitat privé. A compter du 1er janvier 2002, les communes qui n'atteignent pas le seuil de 20% de logements locatifs sociaux devront à la fois payer une contribution et s'engager dans un plan de rattrapage pour tendre vers l'objectif de mixité sociale (801 communes sont concernées en France).

TFPB

TAXE FONCIÈRE SUR LES PROPRIÉTÉS BÂTIES.

Impôts directs perçus par les collectivités territoriales (régions, départements, communes) pour contribuer au développement des équipements collectifs et des services proposés.

THPE

TRÈS HAUTE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.

Les bâtiments THPE ont une consommation énergétique inférieure de 20 % à la réglementation thermique actuelle.

UESL**USH****UNION SOCIALE POUR L'HABITAT.**

Anciennement Union Nationale HLM, l'Union Sociale pour l'Habitat regroupe les organismes gestionnaires de constructeurs de logements sociaux en France. L'USH est le premier propriétaire de logement en France, avec 3,5 millions de logements et plus de 10 millions de locataires.

VEFA

VENTE EN L'ÉTAT FUTUR D'ACHÈVEMENT.

ZRU

voir ZUS

ZUS

ZONES URBAINES SENSIBLES : territoire infra urbain défini par les pouvoirs publics pour être la cible prioritaire de la politique de la ville. La liste de ces zones a été établie à partir de critères tels que le taux de chômage, le nombre de jeunes de moins de 25 ans, la proportion de personnes sans diplôme et la faiblesse du potentiel fiscal. La moitié des ZUS cumulant les plus forts taux de handicap a été classée en zone de rénovation urbaine (ZRU). Dans les quartiers dans lesquels une intervention publique plus énergique est apparue nécessaire au développement de l'économie et de l'emploi ont été créées des Zones Franches.

ZINZIN**INVESTISSEURS INSTITUTIONNELS :**

investisseurs privé dans le logement locatif privé ayant un parc important