

Les principaux leviers de l'action publique locale en matière d'habitat

Cette note porte sur les principaux leviers dont disposent l'Etat local (en particulier DDE, DDASS, préfecture), les communes, les EPCI, les départements et les régions pour agir sur les questions d'habitat.

Pour les EPCI, les programmes locaux de l'habitat sont les documents qui explicitent la politique menée et les leviers à mettre en œuvre.

Le cadrage du développement résidentiel dans les SCOT

Les schémas de cohérence territoriale (SCOT), établis par les syndicats mixtes à l'échelle intercommunale, précisent les caractéristiques du développement résidentiel souhaité pour le territoire, dans le cadre du développement durable : répartition entre pôles et espaces ruraux, densité des extensions d'urbanisation, lien avec les transports en commun, formes d'habitat (individuel isolé, individuel groupé, collectif)... Les SCOT donnent aussi les orientations du territoire en matière de production de logements sociaux.

Les actions en matière de production de logements locatifs publics comme en matière d'intervention sur l'habitat privé et d'une manière générale les actions dans le champ du logement, doivent accompagner la mise en œuvre des dispositions des SCOT : par exemple produire le logement public préférentiellement sur les pôles visés par le SCOT et selon les densités souhaitées ; mettre en œuvre les OPAH dans les secteurs sur lesquels l'utilisation du bâti existant doit permettre la plus grande partie de l'accueil des nouvelles populations...

Les dispositions du PLU, l'urbanisme opérationnel

Les orientations d'aménagement du PLU doivent permettre à la commune de peser sur la réalisation concrète de son développement ; les élus ont ainsi un cadre pour travailler avec les promoteurs ou aménageurs et discuter en connaissance de cause.

Les dispositions du PLU orientent très fortement les caractéristiques de l'habitat : taille des parcelles, coefficient d'occupation des sols, règlement... Par exemple, instaurer des petites tailles de parcelles peut contribuer à modérer les prix et faciliter l'accès des ménages à la propriété.

Le PLU peut favoriser la production de logements locatifs sociaux en délimitant des secteurs à l'intérieur

desquels les programmes de logements sociaux bénéficient d'une majoration du coefficient d'occupation des sols. Le PLU peut prévoir en outre des emplacements réservés ou instaurer l'obligation de produire une certaine part de logements sociaux pour toute opération dépassant un nombre de logements ou un nombre de m² à définir par la commune.

Des opérations comme les ZAC ou les lotissements communaux permettent à la commune de maîtriser les caractéristiques de logements produits : forme urbaine, espaces collectifs, logements sociaux, prix accessibles...

L'action foncière

Etre propriétaire du terrain est évidemment la manière la plus efficace d'en maîtriser l'utilisation : imposer du logement social, proposer des prix accessibles...

Les communes et EPCI peuvent se constituer des réserves foncières. Des fonds fonciers peuvent être mis en place par les EPCI.

Dans l'Ain, l'EPFL (Etablissement Public Foncier Local) peut acquérir des terrains sur demande ou avec l'accord des collectivités membres. Il assure la sécurité juridique et administrative de la transaction. Pendant la période de mise au point du projet, l'EPFL assure les responsabilités de propriétaire. Une fois le projet défini (et au plus tard dans un délai de 8 ans) la collectivité rachète le terrain au prix d'acquisition augmenté de charges de l'EPFL. Le terrain peut aussi être racheté par un organisme de logement social ou un opérateur.

Dans tous les cas, il est important d'avoir une vision stratégique du développement du territoire pour pouvoir saisir rapidement les opportunités. Un plan d'action foncière permet de hiérarchiser les priorités. La mise en place du droit de préemption urbain est indispensable.

Par ailleurs, les communes peuvent lutter contre la rétention foncière en majorant la taxe foncière sur les propriétés non bâties pour les terrains constructibles dans les zones urbaines délimitées par les cartes communales ou les PLU.

L'Etat s'est donné comme objectif de contribuer à la production de l'offre de logement par la mise à disposition des acteurs du territoire des terrains dont il dispose (ou dont disposent les établissements publics comme RFF ou la SNCF) et dont il n'a plus l'utilité. Le programme national 2008-2012 de mobilisation du foncier public a été arrêté par le comité interministériel pour le développement de l'offre de logement et

communiqué aux préfets. D'autres terrains doivent être

repérés dès à présent pour poursuivre le programme au-delà de 2012.

La production de logements locatifs publics

Trois types de financements permettent aujourd'hui de produire du logement locatif public :

- le PLUS, prêt locatif à usage social : accessible aux ménages sous condition de ressources en fonction de la composition du ménage (par exemple pour une personne seule le seuil est de 1 700 euros mensuels de revenu fiscal de référence, soit, pour les salaires, après abattement des frais réel ou abattement de 10%)
- le PLAI, prêt locatif aidé d'intégration, dit logement très social car les plafonds de revenus correspondent à 60% de ceux permettant l'accès au PLUS
- le PLS, prêt locatif social, dit logement intermédiaire, les revenus plafonds étant de 30% supérieurs aux revenus permettant l'accès au PLUS

Si la décision de financement par l'Etat (ou son délégataire) constitue le passage obligé pour la production de logements sociaux, l'aide des collectivités joue un rôle important. Celles-ci peuvent apporter des compléments de subvention mais aussi mettre à disposition du foncier ou du bâti existant à réhabiliter, dans le cadre d'une cession gratuite ou d'un bail emphytéotique par exemple.

En concertation avec les organismes HLM, l'Etat (ou son délégataire) et les collectivités impliquées orientent la production et ses caractéristiques en fonction de leur analyse de la situation locale et en fonction de la politique qu'ils souhaitent mener. Les collectivités peuvent formuler des exigences en contrepartie de leur aide. Certaines collectivités ont mis en place des conventions avec les organismes HLM.

La production peut être orientée par exemple par des décisions concernant :

- la répartition entre les types de financement PLAI, PLUS ou PLS, globalement par territoire ou à l'échelle des opérations (par exemple imposer un taux de PLAI dans les opérations)
- la répartition géographique en fonction des situations locales des marchés du logement : produire préférentiellement dans les secteurs où le marché est tendu par exemple,
- la répartition géographique des financements pour aller dans le sens d'une plus grande mixité sociale : produire du logement locatif public dans les secteurs où il est insuffisamment présent (en particulier dans les communes visées par les dispositions de l'article

55 de la loi SRU) et ne pas produire là où il déjà suffisamment présent,

- la répartition géographique entre pôles et secteurs ruraux, la localisation à proximité des transports en commun, pour accompagner les orientations des SCOT,
- la répartition entre individuel et collectif, la répartition par taille de logement, pour accompagner les orientations des SCOT et des PLU,
- les niveaux de loyers à proposer pour garantir une bonne solvabilisation par l'APL,
- des critères de qualité architecturale (certaines collectivités ont établi des chartes de qualité architecturale avec les organismes HLM),
- des critères techniques (label haute qualité environnementale par exemple),
- l'obligation de prévoir un certain nombre de logements adaptés au grand âge ou au handicap.

Dans l'Ain, le Conseil Général a signé avec l'Etat une convention de délégation de compétence en matière d'attribution des aides publiques au logement. Cette convention donne les grandes lignes des orientations qui doivent guider le choix des opérations à subventionner. Dès lors, le président du Conseil général décide, pour son propre compte et pour le compte de l'Etat (ainsi que par convention pour le compte de la Région), de l'octroi des aides concernant la production de logements locatifs publics.

Le développement du stock de logements locatifs publics se fait essentiellement par construction neuve par les bailleurs HLM. Mais il peut aussi se faire par acquisition-amélioration ou par VEFA (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement : le bailleur HLM achète des logements d'une opération réalisée par un promoteur : par exemple, dans un lotissement, le bailleur devient propriétaire de quelques maisons).

Les communes peuvent aussi être propriétaires de logements locatifs publics : elles peuvent créer des logements dans du bâti dont elles sont propriétaires avec un financement PALULOS par exemple.

Les communes peuvent aussi inscrire dans leur PLU des dispositions facilitant la réalisation de ces opérations (voir ci-dessus). Elles jouent aussi un rôle fondamental par la connaissance de leur territoire et peuvent jouer le rôle de facilitateur.

L'accession aidée

Les aides de l'Etat concernant l'accession à la propriété, dans le neuf comme dans l'ancien, répondent à des règles nationales pour lesquelles il n'y a pas d'appréciation locale (prêt conventionné, prêt d'accession sociale, nouveau prêt à 0%).

Quatre dispositifs de l'Etat sont soumis à une décision locale :

- le prêt social de location accession (PSLA) : il finance des logements sous une forme innovante d'accession à la propriété dans le neuf : il comporte une phase locative et une phase d'accession à la propriété et permet de bénéficier d'avantages fiscaux et d'une sécurisation (garanties de rachat et de relogement en cas d'échec du projet d'accession). Il est accessible sous conditions de ressources.

- la vente des logements HLM à leurs occupants : le bailleur saisit le préfet ; sans réponse la décision est réputée favorable.
- la majoration du prêt à 0%, pour l'accession dans le neuf
- le pass foncier, pour l'accession dans le neuf

Les deux dernières aides ne sont mobilisables que si la collectivité apporte elle-même une aide.

Ainsi, l'aide de la collectivité peut être démultipliée si elle permet au ménage de bénéficier de la majoration du prêt à 0% : dans ce cas le ménage perçoit non seulement l'aide de la collectivité locale mais aussi une majoration de son prêt à 0%. Ce dispositif permet d'inciter les collectivités à s'impliquer dans les politiques d'accession et d'orienter les prêts à 0% vers les secteurs ou les types de ménages qui en ont le plus besoin.

Toujours dans le neuf, l'aide de la collectivité peut aussi permettre au ménage d'accéder au dispositif du pass-foncier qui permet de différer l'acquisition du foncier et qui permet de bénéficier d'un taux de TVA réduit à 5,5%. Ce dispositif n'est d'ailleurs possible que lorsqu'il y a aide d'une collectivité. L'aide de la collectivité doit avoir les caractéristiques permettant d'ouvrir droit à la majoration du prêt à 0%. Le ménage doit disposer de ressources inférieures au plafond PSLA. Les opérations doivent être agréées par le CIL (1% logement) ou être liées à un PSLA.

Les collectivités territoriales et des EPCI peuvent mettre en place d'autres types d'aides. Celles-ci trouvent leur justification (et donc leur légalité) au vu d'un intérêt public local et des besoins en matière d'accession sociale (qui doivent donc être clairement exprimés).

L'amélioration du parc privé

Les aides de l'Agence nationale de l'habitat (ANAH) permettent aux propriétaires bailleurs ou aux propriétaires occupants de bénéficier de subvention pour améliorer leurs logements.

Les critères de priorité et les barèmes de financement sont encadrés par l'ANAH mais sont précisés dans chaque département par le règlement intérieur de la commission d'amélioration de l'habitat.

Pour les propriétaires bailleurs, les aides peuvent induire de contreparties en terme de niveaux de loyer et de niveau de ressources des occupants. C'est ainsi que les aides de l'ANAH, éventuellement complétées des aides des collectivités, permettent de financer des logements qui seront de fait des logements sociaux du parc privé pendant une durée minimale de 9 ans.

Les opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH) ou les programmes d'intérêt général (PIG) sont des dispositifs dans lesquels les aides de l'ANAH sont majorées. Ils doivent bénéficier d'un apport d'une ou plusieurs collectivités. Ces dispositifs permettent de cibler les aides géographiquement (périmètre de l'OPAH) ou thématiquement (PIG) ; par exemple un PIG dépendance qui cible les personnes âgées ou handicapées. Dans ce cadre, les aides

Ces aides peuvent être attribuées selon des critères à définir par la collectivité :

- critères liés au logement (éventuellement en fonction des orientations du SCOT ou du PLU) : localisation géographique, neuf/ancien, coût plafond, taille maximale de la parcelle, qualité environnementale...
- critères liés au ménage : ressources, seuil d'endettement, âge...

Ces aides peuvent se faire sous forme de subvention, de prêts à taux réduit voire nul, de bonification de prêt ou de mise à disposition par bail emphytéotique ou bail à construction du terrain. Dans ce dernier cas, le bail prévoit la possibilité d'achat du terrain à l'issue du remboursement de la construction.

Ces aides peuvent être attribuées avec des clauses de sauvegarde permettant de protéger l'acquéreur contre les accidents de la vie et des clauses anti-spéculatives permettant que l'acquéreur ne conserve pas l'aide en cas de revente précoce.

Une collectivité peut décider d'une participation au surcoût foncier pour des opérations destinées à accueillir des ménages sous plafonds de ressources, par exemple éligibles au prêt à 0%. Elle peut aussi céder à un aménageur ou un promoteur un terrain à un prix inférieur à celui du marché ; les logements proposés à la vente seront alors réservés à certains ménages dont le profil est défini par la collectivité. Une collectivité peut aussi décider d'inciter à la rénovation du parc existant en aidant les accédants qui doivent faire des travaux importants.

Ces aides sont évidemment à mettre en place dans le cadre d'une politique cohérente de production du foncier (voir ci-avant les dispositions du PLU et les actions foncières).

permettent de financer, outre les aides directes aux propriétaires, une MOUS, maîtrise d'œuvre urbaine et sociale qui a pour mission de contacter les propriétaires, d'assurer l'information, d'aider au montage des dossiers, au suivi des travaux.

Les collectivités peuvent mettre en place des compléments de financement adossés à ceux de l'ANAH ou à ceux d'autres collectivités.

Les collectivités peuvent aussi mettre en place des aides indépendamment des aides de l'ANAH : par exemple une aide aux accédants devant faire des travaux importants (voir ci-avant).

Les collectivités peuvent calibrer leurs aides en fonction de leur politique : plus de subvention pour les logements très sociaux, pour les remises sur le marché de logements vacants, pour les logements très vétustes, pour les équipements favorisant les énergies renouvelables, pour les personnes âgées ou handicapées, pour favoriser les petits logements, pour favoriser les logements en centre-bourg... Ainsi, par exemple, les dispositifs d'amélioration du parc privé peuvent venir en soutien d'une politique d'aide au maintien à domicile des personnes âgées.

L'accompagnement de ces actions par un plan de requalification ou de revitalisation des quartiers concernés permet d'en augmenter l'impact.

L'amélioration du parc existant, son adaptation aux besoins des ménages peut être indispensable à la mise

en œuvre d'orientations de SCOT ou de PLU qui viseraient par exemple à renforcer le poids de la ville centre ou à favoriser l'accueil des nouveaux ménages dans le tissu existant.

La lutte contre l'habitat indigne et les copropriétés dégradées

L'action publique locale de lutte contre l'habitat indigne vise à permettre :

- la réalisation de travaux de sortie d'habitat indigne sur les logements et immeubles concernés,
- l'hébergement temporaire et le relogement des habitants dans des cas extrêmes,
- leur accompagnement social, si besoin est,
- le traitement des îlots et quartiers concernés par une insalubrité prégnante (opérations publiques de Résorption de l'Habitat Insalubre)

Cette action publique complexe implique de nombreux acteurs locaux pour lesquels il est souhaitable de construire un partenariat : Etat, département, CAF, MSA, Pact-Arim, GIP/FSL, crédit immobilier, EPCI, communes, bailleurs sociaux...

Les leviers d'action sont techniques, juridiques et financiers :

- la connaissance des situations (repérage, suivi des plaintes, diagnostics technique, organisation du partenariat...),
- l'accompagnement des propriétaires (MOUS, aides de l'ANAH et des collectivités, OPAH ou PIG insalubrité),
- les arrêtés d'insalubrité (qui relèvent de l'Etat) ou de péril (qui relèvent de la commune),
- les travaux d'office portés soit par l'Etat soit par la commune,
- les procédures de résorption de l'habitat insalubre
- l'accompagnement social et le lien avec les bailleurs sociaux ou les structures d'hébergement pour le relogement,

- l'information et la défense des personnes défavorisées,
- l'information du procureur de la République pour que des poursuites soient engagées contre les propriétaires.

Pour les copropriétés en très grande difficulté, la procédure de plan de sauvegarde permet, sous l'autorité du préfet et avec les acteurs publics et privés concernés, de réaliser des travaux de conservation de l'immeuble, de rétablir le fonctionnement des instances de la copropriété, d'assainir sa gestion et sa situation financière, d'assurer l'information et la formation des occupants de l'immeuble, d'organiser la mise en place de mesures d'accompagnement économiques, urbaines, sociales...

Pour les copropriétés dont la situation est fragile ou qui sont au début d'un processus de dévalorisation, une OPAH copropriété, ou un volet copropriété dans une OPAH, peut être mise en place.

Par ailleurs, le maire peut prescrire la remise en état de fonctionnement ou le remplacement des équipements communs d'un immeuble collectif lorsque la sécurité des occupants est menacée ou que leurs conditions d'habitation sont gravement compromises.

Après accord du maire, un organisme HLM peut intervenir dans le parc privé et gérer en qualité de syndic de copropriété de d'administrateur de biens des logements situés dans le périmètre d'une OPAH, ainsi que des logements appartenant à des personnes privées et vacants depuis plus d'un an. Ces mêmes organismes peuvent intervenir en qualité de prestataires de services pour le compte des copropriétaires d'immeubles faisant l'objet de plan de sauvegarde ou d'une OPAH.

La réhabilitation du parc locatif public, les opérations ANRU

Les aides de l'Etat pour la réhabilitation et l'entretien du parc locatif public sont la PALULOS, prime à l'amélioration des logements à usage locatif, dont l'enveloppe est répartie en fonction de l'état du parc, des besoins et des politiques locales menées. L'Etat participe aussi aux projets de rénovation urbaine pilotés par les collectivités en partenariat avec les bailleurs en apportant des subventions par exemple pour l'amélioration de la qualité de service (refaire les cages d'escalier, sécuriser les halls...) ou pour la résidentialisation des pieds d'immeuble.

Ces aides sont déléguées avec les autres aides à la pierre s'il y a délégation de compétence. Le préfet reste toutefois compétent pour délivrer les autorisations de démolir. La décision est prise au vu de la situation locale du marché du logement et du projet urbain dans lequel la démolition est prévue.

Ces aides de l'Etat peuvent être complétées d'aides des collectivités, en fonction de leur politique propre, par exemple promotion des énergies renouvelables, mise en place d'équipements collectifs, niveaux de service...

Les Plans Stratégiques de Patrimoine, élaborés par les bailleurs, peuvent servir de base à un travail partenarial permettant d'avoir une vision des besoins de réhabilitation à court, moyen et long terme et permet de coordonner éventuellement les actions d'accompagnement de la collectivité (par exemple requalification des espaces publics, réhabilitation d'une école...). Les collectivités peuvent ainsi s'engager sur un accompagnement financier des opérations de réhabilitation en toute connaissance de cause. Elles peuvent exiger des contreparties spécifiques en fonction de leur politique.

De même un travail concerté entre une ou plusieurs collectivités et les bailleurs peut aboutir à un projet de rénovation global d'un quartier ou d'un ensemble de bâtis co-financé par les différentes parties prenantes.

Dans le cas des zones urbaines sensibles, (ou des zones présentant les mêmes difficultés socio-économiques) le projet global de transformation du quartier porté par la commune ou l'EPCI avec les bailleurs et autres acteurs locaux peut être financé

dans le cadre du Programme National de Rénovation Urbaine (PNRU) mis en œuvre par l'ANRU. Cette Agence apporte son soutien financier pour l'amélioration des espaces urbains, le développement des équipements publics, la réhabilitation et la résidentialisation de logements locatifs sociaux, la démolition de logements pour cause de vétusté ou pour une meilleure organisation urbaine de logements, ou le développement d'une nouvelle offre de logements.

Le renouvellement urbain, la requalification des espaces publics

Les opérations sur l'habitat existant, privé comme public, gagnent à être accompagnées d'action sur les espaces publics. Ainsi les OPAH peuvent être couplées à des opérations de restauration des façades de l'ensemble des immeubles, à des opérations de soutien au commerce, à l'amélioration du stationnement... voire l'amélioration de la desserte en transport en commun.

Des OPAH Renouvellement Urbain peuvent être mises en place dans les territoires urbains confrontés à de graves dysfonctionnements urbains et sociaux. Ces OPAH intègrent un volet urbain, un volet immobilier, un volet social, des actions foncières, et en tant que de

besoin des actions coordonnées de lutte contre l'habitat indigne (insalubre notamment), des actions dans le domaine économique.

Les actions de renouvellement urbain, de requalification des espaces, voire de changement d'image peuvent être indispensables à la mise en œuvre d'orientations de SCOT ou de PLU qui viseraient par exemple à renforcer le poids démographique des villes centre ou des bourgs et à abaisser la pression sur les territoires ruraux ou à grande valeur environnementale.

L'aide au logement des personnes défavorisées

Les ménages défavorisés peuvent bénéficier d'aides financières pour le maintien dans les lieux ou pour l'accès au logement. L'aide provient du Fond de solidarité logement (FSL) financé Conseil général et complété éventuellement par les partenaires locaux.

Des dispositifs d'accompagnement peuvent aussi être mis en place, l'aide au ménage s'effectuant alors par le biais d'une association.

Ces aides ou dispositifs sont précisés dans le plan départemental pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD).

Ce plan est élaboré par l'Etat et le Conseil général en association avec les acteurs locaux concernés, collectivités territoriales, EPCI, associations, bailleurs.... Il permet d'organiser de façon partenariale toutes les actions en faveur du logement des plus défavorisés. Outre la définition des modalités de la contribution du FSL, le plan

- précise les personnes qui sont prioritaires ainsi que les modalités d'attribution des logements locatifs publics du contingent préfectoral.
- décide de la production d'une offre de logement correspondant aux besoins. Les travaux des partenaires dans le cadre du PDALPD doivent donc alimenter les politiques de développement de l'offre, en particulier en matière de logements locatifs publics les plus sociaux (PLAI), de logements privés conventionnés à caractère très social, de résidences sociales ou de maisons relais.
- définit les actions de prévention des expulsions
- définit les actions de lutte contre l'habitat indigne

Par ailleurs des accords collectifs départementaux, signés entre le préfet et chaque bailleur, fixent à chaque bailleur des objectifs annuels d'attribution aux

personnes prioritaires telles définies dans le PDALPD. Les EPCI ayant un PLH approuvé peuvent passer un accord collectif intercommunal avec les bailleurs intervenants sur leur territoire. Comme pour l'accord départemental, cet accord fixe les engagements annuels et définit les moyens d'accompagnement. Il comporte la création d'une commission de coordination qui permet d'examiner au cas par cas les situations les plus difficiles avec l'ensemble des acteurs concernés.

Des dispositifs locaux permettant de prioriser les demandes, de coordonner les attributions de logement sont souvent mis en place. Certains PDALPD ou certaines collectivités ont mis en place un système de cotation pour objectiver la situation des demandeurs et organisé des commissions qui réunissent les partenaires pour régler les cas les plus difficiles. En Haute Savoie une association procède à l'enregistrement des demandes dans un fichier commun. Les bailleurs et les réservataires ont accès à ce fichier.

Les ménages peuvent faire valoir leur droit au logement en saisissant la commission de médiation mise en place dans chaque département : ménages qui se trouvent dans une situation d'urgence, ménages qui, ayant déposé une demande de logement, n'ont pas de réponse dans un délai fixé par arrêté préfectoral ou ménages qui, ayant sollicité une place en centre d'hébergement, n'ont pas obtenu de proposition adaptée. La commission juge du caractère prioritaire de la demande. En cas de réponse positive, elle transmet la demande au préfet qui, après avis des maires des communes concernées, désigne le demandeur de logement à un organisme bailleur disposant de logements correspondant à la demande. Si la demande porte sur un hébergement ou si l'offre de logement

n'est pas adaptée, le préfet propose une place en centre d'hébergement ou autre structure adaptée. Si le demandeur ainsi jugé prioritaire ne reçoit pas d'offre correspondant à ses besoins, il peut introduire un

recours devant la juridiction administrative. Toutefois, pour les demandeurs de logement qui ne sont pas en situation d'urgence, ce recours ne pourra s'exercer qu'à compter du 1^{er} janvier 2012.

Les dispositifs d'hébergement

De l'accueil de jour, de l'accueil de nuit, du 115 aux résidences sociales en passant par les centres d'hébergement, les dispositifs d'accueil, d'hébergement et d'insertion permettent de délivrer des prestations de premier accueil et des prestations d'insertion aux

personnes en grande difficulté. Leur mise en place ressort d'un partenariat entre l'Etat et les collectivités territoriales en relation avec les CAF, les associations...

Les dispositifs pour des populations spécifiques

Les jeunes (en insertion professionnelle ou en errance par exemple), les personnes âgées, les étudiants, les gens du voyage, les saisonniers... sont des publics qui font l'objet d'une attention particulière de la collectivité. L'Etat et les collectivités territoriales sont partie prenantes de la mise en œuvre des dispositifs, en fonction des situations locales rencontrées.

L'analyse des situations locales peut induire des orientations en matière de financement du logement : par exemple une collectivité peut décider d'aider les jeunes à accéder à la propriété. Les travaux des SCOT et de PLU doivent prendre en considération les besoins spécifiques des gens du voyage.

L'information et la communication

Les Agences Départementales d'Information sur le Logement assurent gratuitement le conseil aux particuliers : conseil complet sur tous les aspects des problèmes juridiques, financiers et fiscaux liés au logement. Nombre d'entre elles disposent d'un fichier de tous les logements neufs à la vente, à la location et des lotissements. Les ADIL analysent en outre l'information recueillie auprès du public et de ses partenaires. Le financement provient des collectivités territoriales, de l'Etat, des organismes gestionnaires du 1 %, des organismes d'HLM, des Caisses d'Allocations Familiales...

les informations relatives aux opérations d'accèsion sociale et les informations relatives aux dispositifs de prêts pour l'accèsion sociale à la propriété. L'ADIL peut tenir le rôle de guiche unique.

Il existe des dispositifs d'information pour des populations spécifiques, pour les jeunes par exemple : les Missions Locales, Comités pour le logement Autonome des Jeunes (CLAJ), Points d'Accueil et Ecoute des Jeunes (PAEJ)

Les communes peuvent mettre en place un guichet unique qui regroupe les projets de ventes des logements à leurs locataires par les bailleurs sociaux,

L'Etat et les collectivités territoriales jouent un rôle important dans la circulation de l'information et peuvent organiser des débats entre les acteurs du logement et permettre ainsi d'avoir une vision partagée, de repérer et diagnostiquer les phénomènes émergents.. pour offrir la possibilité d'agir de manière cohérente.

Pour en savoir plus

- Site du ministère du Logement : www.logement.gouv.fr et en particulier le document « les aides financières de l'Etat au logement, mars 2008 » (www.logement.gouv.fr/IMG/pdf/AFEL_23_04_cle792419.pdf)
- Guide du logement, ADIL de l'Ain, 2008 ; site de l'ADIL et de l'ANIL
- Accession à la propriété, les aides des communautés urbaines et des communautés d'agglomération, ANIL, juin 2008 ; la sécurité juridique des politiques d'aise à l'accèsion des collectivités locales, ANIL, août 2008
- Décret n°2006-1787 du 23/12/06 relatif à la majoration du prêt à 0%, circulaire du 10 juillet 2007 relative à la majoration du PTZ
- site de l'ANAH et en particulier Guide « conditions d'attribution des subventions pour l'amélioration des logements privés », janvier 2008
- Site du pôle national de lutte contre l'habitat indigne
- Site « coproprietes.org »
- Loi n°90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en oeuvre du droit au logement et décret n° 2007-1688 du 29 novembre 2007 relatif aux plans départementaux d'action pour le logement des personnes défavorisées
- Loi n°2007-290 du 5 mars 2007, dite loi DALO et articles L441-2-3 à L441-2-6 et R441-13 à R441-18-1 du code de la construction et de l'habitation
- Guide des dispositifs d'hébergement et de logement adapté, DGAS –DGALN, septembre 2008