



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Webinaire : Développer sa politique logement

Quels leviers pour faciliter l'accès au logement pour ses
soignants ? Quel impact en matière d'attractivité ?

*En partenariat avec l'AP-HP, la DRIHL, les ministères financiers, le ministère
des armées et le ministère de l'intérieur.*

Direction de l'offre de soins

Jeudi 13 avril 2022

Sommaire

1. Construction d'une politique de logement

- a. Identification des besoins au regard de la stratégie RH
- b. Les bénéficiaires et conditions d'accès des logements PLAI, PLUS, PLS et PLI
- c. Autres mécanismes

2. Quelles solutions logement?

- a. La réservation de logement dans le parc social
- b. Structuration de la gestion des attributions
- c. Constitution d'un parc

1. Construction d'une politique de logement

Construction d'une politique de logement

- **Identification des besoins au regard de la stratégie RH**
 - Quels sont les besoins en matière de ressources humaines
 - ✓ Identification des métiers et des services en tension
 - ✓ Taux de rotation
 - ✓ Nombre de postes à recruter
 - ✓ Recrutement /Fidélisation / Accompagnement de personnels en difficultés
 - ✓ Lier le logement à la fonction
 - Définir une cible du public à loger
 - Profil type : métier – niveau de ressource - âge moyen - chargé de famille ? ...
 - Se fixer un objectif de volume de logements à trouver

Construction d'une politique de logement

- **Traduction du besoin RH en Stratégie d'offres de logement**
 - Définir la cible de logement répondant au public défini
 - ✓ Logement temporaire /Logement pérenne
 - ✓ Typologie des logements
 - ✓ Une offre selon le financement - avantages/inconvénients
 - ✓ Libre
 - ✓ Intermédiaire
 - ✓ Logement social
 - ✓ Résidence Jeunes actifs/résidence sociale
 - Quelle localisation ? temps de trajet entre l'établissement et le logement à définir

Construction d'une politique de logement

- **Les bénéficiaires des logements PLAI, PLUS, PLS et PLI**
 - Les **logements PLAI**, financés par le Prêt Locatif Aidé d'Intégration, sont attribués aux locataires en situation de grande précarité.
 - Les **logements PLUS**, financés par le Prêt Locatif à Usage Social correspondent aux locations HLM (habitation à loyer modéré).
 - Les **logements PLS**, financés par le Prêt Locatif Social, ils sont attribués aux candidats locataires ne pouvant prétendre aux locations HLM, mais ne disposant pas de revenus suffisants pour se loger dans le privé.
 - Les **logements PLI**, financés par le Prêt Locatif Intermédiaire et également attribués aux personnes dont les revenus sont trop élevés pour pouvoir être éligible à un logement HLM, mais trop faibles pour se loger dans le parc privé.

Construction d'une politique de logement

- **Les conditions d'accès aux logements PLAI, PLUS, PLS, PLI**

Pour accéder à un logement à loyer modéré, le candidat locataire doit **justifier de ressources égales ou inférieures** aux plafonds réglementés. Ces plafonds varient selon le type de logement social (PLAI, PLUS, PLS et PLI).

<https://www.anil.org/aj-plafonds-ressources-2023-logement-social/>

<https://www.anil.org/aj-plafond-pls-2023/>

Les plafonds de ressources applicables aux bénéficiaires des logements locatifs sociaux sont définis en termes de revenu fiscal de référence de l'année N-2 en fonction :

- ✓ De la composition du ménage (ensemble des personnes occupant le logement),
- ✓ De la localisation du bien.

- **La vérification adéquation ressources/typologie logement/reste à vivre**

Construction d'une politique de logement

Pour illustrer, les plafonds de ressources vs loyer/m² pour une personne seule en Ile de France

			TABLEAU A (Loyer mensuel en € par m ² de surface utile)		
	Paris et communes limitrophes (en euros)	communes limitrophes (en euros)	Types de logements	ZONE I	ZONE I BIS ¹
PLAI	13.845	13.845	I. Logements financés en PLA d'intégration	6,08	6,48
PLUS	25.165	25.165	II. a) Logements réhabilités avec aides de l'Etat (PALULOS- PAM – ECO-PRET de la CDC)	6,42	6,90
PLS	32.715	32.715	b) Logements conventionnés sans travaux ni aide de l'Etat (quel qu'ait été leur mode de financement initial, à l'exception des logements prévus au IVb)		
	ZONE A BIS	ZONE A	III. a) Logements financés avec du PLUS	6,85	7,27
PLI	41.855 €	41.855 €	b) « PALULOS communales » ²		
				Zone A Bis	Zone A
			PLS	14,18	10,93
			PLI	17,62	13,09

Construction d'une politique de logement

- **Autres mécanismes**
 - Principe de location /sous-location dans le logement intermédiaire ou libre :
 - ✓ Avantages et contraintes
 - ✓ Mécanisme de refroidissement des loyers
 - Le développement d'un parc en propriété.

2. Quelles solutions logement?



La réservation de logement dans le parc social

Principe : en contrepartie d'une participation financière sous forme de droit ou de prêt, un logement est mis à disposition du réservataire selon certaines modalités

Modalités :

- ✓ Droit de suite/Droit unique
- ✓ Droits ou prêts
- ✓ Sur programme neuf / Sur patrimoine existant

La réservation de logement dans le parc social

Droit de suite / Droit unique

- **Droit de suite (gestion en stock)** : en contrepartie d'une participation financière sous forme de droit ou de prêt (entre 40 000 et 80 000 € en Ile-de-France).

Le réservataire dispose d'un logement pour une longue durée (entre 15 et 30 ans) pour y loger ses agents :

=> sur la durée de la réservation, à chaque congé donné par le locataire, le bailleur doit se retourner vers le réservataire pour obtenir des candidatures.

- **Droit unique (gestion en flux)** : en contrepartie d'une participation financière sous forme de droit (15 000 € à 22 000 € en Ile-de-France), le réservataire dispose d'un logement pour une seule attribution.

La réservation de logement dans le parc social

Droits ou prêts

- **Droits** : le réservataire donne de l'argent – utilisé pour les réservations en droit de suite et en droit unique
- **Prêts** : un prêt sans intérêt est consenti par le réservataire au bailleur avec un certain différé – utilisé essentiellement pour les réservations en droit de suite

La réservation de logement dans le parc social

Sur programme neuf / Sur patrimoine existant

- **Sur programme neuf** : sur une opération de construction, réservation d'un certain nombre de logements au sein du futur immeuble. Les logements réservés sont clairement identifiés :
 - ✓ Adresse, Typologie, financement, étage, surface, loyer, ...
 - ✓ Tous les logements sont livrés en même temps.
- **Sur patrimoine existant** : le bailleur s'engage à mettre à disposition du réservataire sur son patrimoine un certain nombre de logements sur une durée (ex : 20 logements dans un délai 3 ans). Il ne s'agit donc pas généralement de logements neufs. Les caractéristiques des logements peuvent être plus ou moins précises :

Adresses : cibler certains départements ou certaines communes (ex : paris et petite couronne)

 - ✓ Typologies (ex : toute typologie sauf T1)
 - ✓ Financements (ex : PLAI, PLUS)
 - ✓ Autres (ex : pas de RDC)

Les logements sont délivrés au fur et à mesure et donc la durée de réservation court à partir de chaque mise à disposition

La réservation de logement dans le parc social

La convention de réservation

=> Est une convention passée entre le réservataire et le bailleur.

- **Principales caractéristiques précisées dans la convention de réservation :**

- ✓ Nombre de logements réservés
- ✓ Localisation géographique : adresse précise (programme neuf), départements, communes (patrimoine existant)
- ✓ Droit de suite / Droit unique
- ✓ Durée de réservation (droit de suite)
- ✓ Date de livraison prévisionnelle (programme neuf)/Délai de mise à disposition (patrimoine existant)
- ✓ Financement (PLAI, PLUS, PLS, PLI, LL)
- ✓ Typologie (T1, T2, T3, T4, T5)

La réservation de logement dans le parc social

La convention de réservation

- Loyers et charges prévisionnels au m² avec date de valeur
- Modalités de paiement – Exemples :
 - ✓ Programme neuf : 30% signature de la convention, 30% mis hors d'air hors d'eau, 40% livraison du programme
 - ✓ Patrimoine existant : Paiement après chaque mis à disposition ou paiement après la mise à disposition de 5 logements
- Modalités de désignation des candidats par le réservataire au bailleur, notamment délai de présentation :
 - ✓ À la livraison ou à la première mise à disposition
 - ✓ Locations suivantes (congrés)
- Attribution définitive par le bailleur (commission d'attribution : Caleol)
- En cas d'absence de candidats (Droit de suite) : logement rendu pour un tour, loyer d'inoccupation
- Suivi d'occupation

La réservation de logement dans le parc social

La convention de réservation - Avenants

- Rédaction d'un avenant en cas de :
 - ✓ Report de livraison, prolongement du délai de mise à disposition
 - ✓ Modification de typologie, surface, loyer
 - ✓ Vente de l'immeuble => transfert des droits

Constitution d'un parc de logements

La convention de réservation

Parc : constitué des logements sous droit de réservation

- Seuls les logements en droit de suite sont comptabilisés
- Le parc est augmenté des livraisons et des nouvelles mises à disposition
- Le parc est diminué des logements ayant atteint la date de fin de réservation. A noter que les locataires en place restent dans leur logement, mais les logements n'appartiennent plus au réservataire
- Le parc peut ainsi être décliné par :
 - ✓ Département/Commune
 - ✓ Typologie
 - ✓ Financement (PLAI, PLUS, PLS, PLI)

Constitution d'un parc de logements

Suivi des conventions de réservation

Convention sur patrimoine :

- Bonne exécution de la convention (logements livrés dans les délais)
- Dans le cas contraire :
 - ✓ Avenant de report de délai
 - ✓ Minoration de la convention

Constitution d'un parc de logements

Suivi locatif

- Demande aux bailleurs des locataires en place sur logements réservés
- Vérification :
 - ✓ La date d'entrée dans les lieux correspond => contrôle que le logement n'a pas été attribué entre temps
 - ✓ Le lien entre le locataire et l'employeur (réservataire) => essayer de faire sortir ceux qui ont coupé le lien avec l'employeur

Constitution d'un parc de logements

Gestion des candidatures par le réservataire

- Gestion directe ou gestion déléguée
- Avec ou sans visite préalable
 - ✓ Avec visite préalable :
 - Délai pour visiter
 - Obligation de visiter
 - Argumenter les refus
- Limiter le nombre de propositions
 - ✓ Sanction si refus abusifs
- Avec ou sans commission d'attribution interne au réservataire
- Envoi de 3 dossiers de candidatures



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Merci pour votre attention

En cas de questions :
ars-idf-logementsoignants@ars.sante.fr

Direction de l'offre de soins

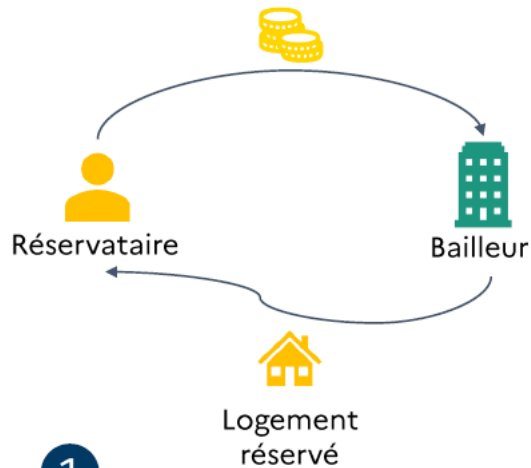


**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

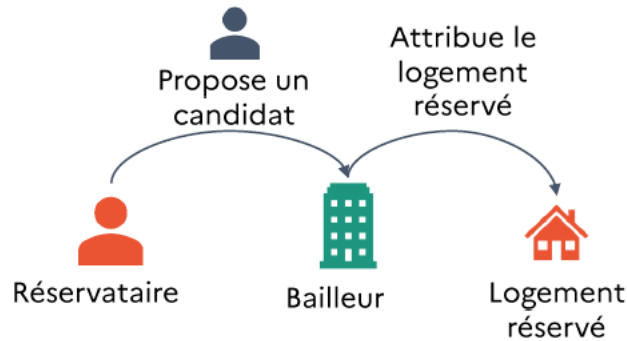
*Liberté
Égalité
Fraternité*

Annexes

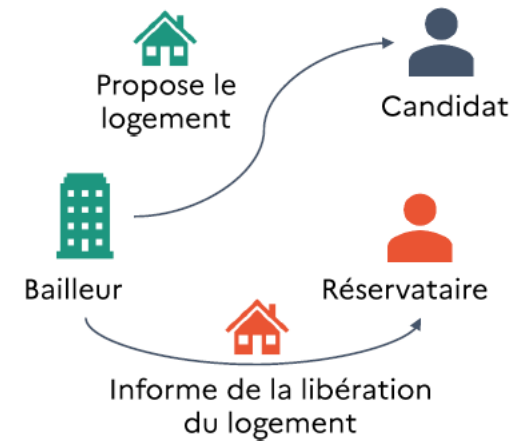




Le réservataire acquiert une réservation en droit simple ou en droit de suite sur un logement identifié en échange d'une somme d'argent



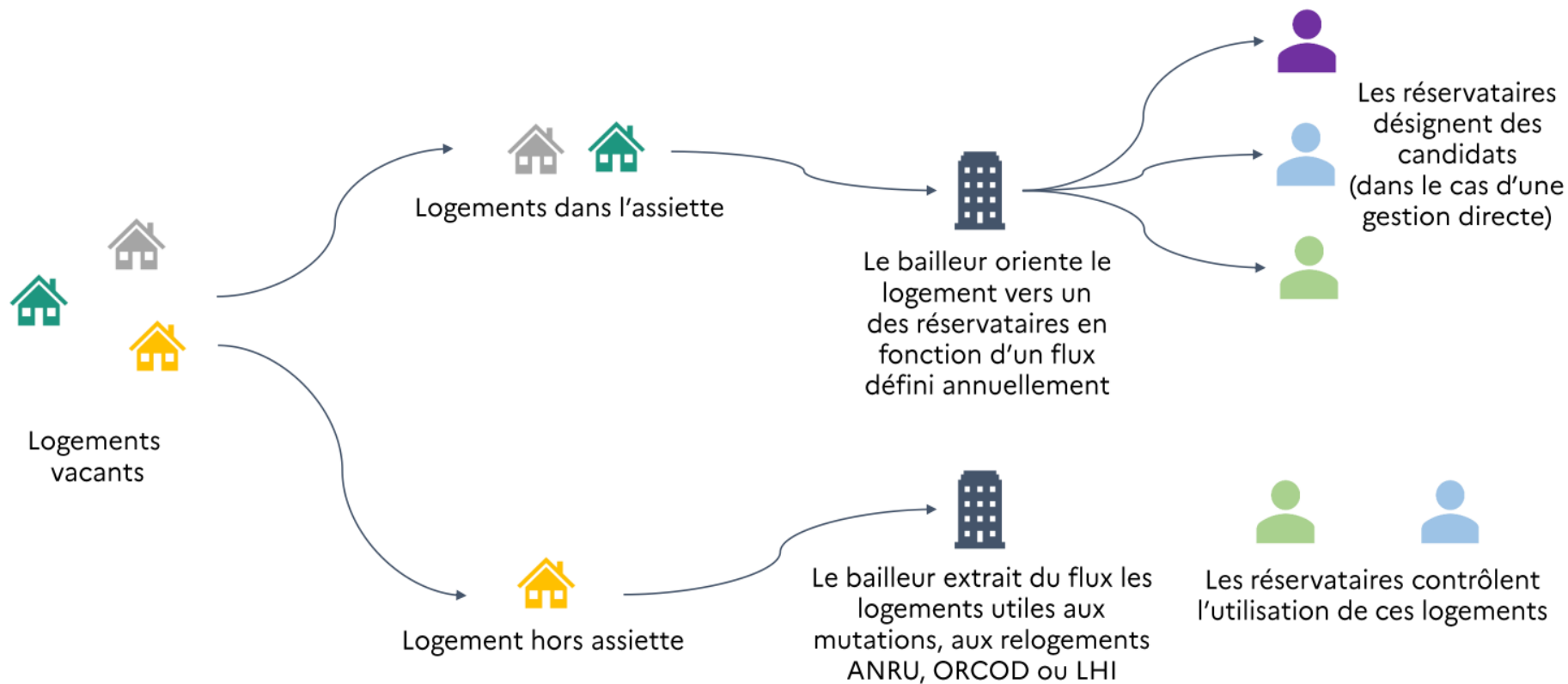
Le réservataire propose un candidat au bailleur qui attribue le logement réservé au candidat



Au départ du locataire deux situations :

- Réservation en droit simple : le logement revient dans le parc du bailleur qui peut l'attribuer à d'autres demandeurs
- Réservation en droit de suite : le bailleur propose à nouveau le logement au réservataire jusqu'à l'expiration de la durée totale de réservation

La gestion en stock



La gestion en flux

Plafonds de ressources PLAI

Pour un logement financé avec un PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration), le candidat locataire doit justifier de ressources égales ou inférieures aux plafonds ci-dessous :

Catégories de ménage	Paris et communes limitrophes ⁽¹⁾	Île-de-France Hors Paris et communes limitrophes (en €)
1 personne seule	13 845	13 845
2 personnes sans personne à charge à l'exclusion des jeunes ménages ⁽²⁾ ou 1 personne seule en situation de handicap ⁽³⁾	22 567	22 567
3 personnes ou 1 personne seule + 1 à charge ou jeune ménage ⁽²⁾ sans personne à charge ou 2 personnes dont au moins 1 en situation de handicap ⁽³⁾	29 581	27 126
4 personnes ou 1 personne seule + 2 à charge ou 3 personnes dont au moins 1 en situation de handicap ⁽³⁾	32 280	29 784
5 personnes ou 1 personne seule + 3 à charge ou 4 personnes dont au moins 1 en situation de handicap ⁽³⁾	38 518	35 261
6 personnes ou 1 personne seule + 4 à charge ou 5 personnes dont au moins 1 en situation de handicap ⁽³⁾	43 347	39 678
Par personne supplémentaire	+4 829	+4 419

Plafonds de ressources PLUS

Pour un logement financé avec un PLUS (Prêt Locatif à Usage Social), le candidat locataire doit justifier de ressources égales ou inférieures aux plafonds ci-dessous :

Catégories de ménage	Paris et communes limitrophes ⁽¹⁾	Île-de-France Hors Paris et communes limitrophes (en €)
1 personne seule	25 165	25 165
2 personnes sans personne à charge à l'exclusion des jeunes ménages ⁽²⁾ ou 1 personne seule en situation de handicap ⁽³⁾	37 611	37 611
3 personnes ou 1 personne seule + 1 à charge ou jeune ménage ⁽²⁾ sans personne à charge ou 2 personnes dont au moins 1 en situation de handicap ⁽³⁾	49 303	45 210
4 personnes ou 1 personne seule + 2 à charge ou 3 personnes dont au moins 1 en situation de handicap ⁽³⁾	58 865	54 154
5 personnes ou 1 personne seule + 3 à charge ou 4 personnes dont au moins 1 en situation de handicap ⁽³⁾	70 036	64 108
6 personnes ou 1 personne seule + 4 à charge ou 5 personnes dont au moins 1 en situation de handicap ⁽³⁾	78 809	72 142
Par personne supplémentaire	+8 782	+8 038

Plafonds de ressources PLS

Pour un logement financé par le PLS (Prêt Locatif social), le candidat locataire doit justifier de ressources égales ou inférieures aux plafonds ci-dessous :

Catégories de ménage	Paris et communes limitrophes ⁽¹⁾	Île-de-France Hors Paris et communes limitrophes (en €)
1 personne seule	32 715	32 715
2 personnes sans personne à charge à l'exclusion des jeunes ménages ⁽²⁾ ou 1 personne seule en situation de handicap ⁽³⁾	48 894	48 894
3 personnes ou 1 personne seule + 1 à charge ou jeune ménage ⁽²⁾ sans personne à charge ou 2 personnes dont au moins 1 en situation de handicap ⁽³⁾	64 094	58 773
4 personnes ou 1 personne seule + 2 à charge ou 3 personnes dont au moins 1 en situation de handicap ⁽³⁾	76 525	70 400
5 personnes ou 1 personne seule + 3 à charge ou 4 personnes dont au moins 1 en situation de handicap ⁽³⁾	91 047	83 340
6 personnes ou 1 personne seule + 4 à charge ou 5 personnes dont au moins 1 en situation de handicap ⁽³⁾	102 452	93 785
Par personne supplémentaire	+11 417	+10 449

Plafonds de ressources Logement intermédiaire

Pour un logement financé par le PLI (Prêt Locatif Intermédiaire), le candidat locataire doit justifier de ressources égales ou inférieures aux plafonds ci-dessous :

Catégories de ménage	Zone A bis (en €)	Zone A (en €)	Zone B1 (en €)	Zone B2 et C (en €)
1 personne seule	41 855	41 855	34 115	30 704
2 personnes sans personne à charge	62 555	62 555	45 558	41 001
3 personnes ou 1 personne seule + 1 à charge	82 002	75 194	54 785	49 307
4 personnes ou 1 personne seule + 2 à charge	97 904	90 070	66 139	59 526
5 personnes ou 1 personne seule + 3 à charge	116 487	106 627	77 805	70 025
6 personnes ou 1 personne seule + 4 à charge	131 078	119 987	87 685	78 917
Par personne supplémentaire	+ 14 603	+ 13 369	+ 9 782	+ 8 801