

Annexe 2

Définition des logements locatifs sociaux et assimilés retenus pour l'application de la loi SRU

Cette définition est déclinée selon les huit catégories¹ définies ci-dessous en référence au statut du bailleur et aux caractéristiques du logement (logement conventionné ou non conventionné, logement ordinaire ou logement-foyer, dispositif d'intermédiation locative, terrain locatif familial, logement en location-accession social à la propriété (PSLA), logement faisant l'objet d'un bail réel et solidaire (BRS).

1° (alinéa 1) Le patrimoine des organismes d'HLM

Dans les départements d'outre-mer, l'ensemble du parc locatif social des agglomérations entre dans le champ de l'inventaire.

En métropole, l'ensemble du parc locatif social financé avant le 5 janvier 1977 est pris en compte. En revanche, seuls **les logements conventionnés** financés après le 5 janvier 1977 entrent dans le champ de l'inventaire (les logements intermédiaires type **PLI sont donc exclus** du champ).

2° (alinéa 2) Les autres logements conventionnés et dont l'accès est soumis à des conditions de ressources

Entrent notamment dans cette catégorie, les logements conventionnés des collectivités publiques, les logements des personnes physiques et des organismes privés personnes morales autres que les organismes HLM. Les logements conventionnés par l'Anah à loyer social ou très social (art. L.321-8 du CCH) entrent dans cette catégorie.

3° (alinéa 3) Le patrimoine d'organismes bailleurs particuliers

Entrent dans cette catégorie, les logements locatifs appartenant aux SEM des DOM, à l'Entreprise minière et chimique, aux houillères de bassin et aux Charbonnages de France ainsi qu'à leurs sociétés à participation majoritaire, et à l'établissement public de Gestion Immobilière du Nord-Pas-de-Calais. Pour ces logements le conventionnement n'est pas requis.

Seront également décomptés dans cette catégorie les logements locatifs sociaux financés par l'État ou les collectivités locales, occupés à titre gratuit, à l'exception des logements de fonction, ou donnés à leur occupant ou acquis par d'anciens supplétifs de l'armée française en Algérie ou assimilés, grâce à une subvention accordée par l'État au titre des lois d'indemnisation les concernant (Article 8 de la loi 2005-158 du 23 février 2005)

4° (alinéa 4) Logements-foyers, lits ou places appartenant aux structures collectives suivantes

Entrent dans cette catégorie, les logements ou les lits des logements-foyers de personnes âgées, de personnes handicapées, de jeunes travailleurs, de travailleurs migrants et des résidences sociales, conventionnés, ainsi que les places des Centres d'Hébergement, de Réinsertion Sociale et les centres d'accueil pour demandeurs d'asile (CADA)

Il faut également décompter au titre de cette catégorie, les logements-foyers appartenant aux organismes d'HLM construits avant 1977, qu'ils soient ou non conventionnés.

L'article 49 de la loi 2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées, prévoit que les chambres situées dans des foyers et occupées par une personne handicapée mentale, doivent être comptabilisées en tant que logements locatifs sociaux dès lors qu'elles disposent d'un élément de vie indépendante défini par décret. En l'absence de décret d'application la présence d'un des trois éléments de confort mentionnés à l'art. R 111.3 du CCH suffit pour déclarer un logement à part entière et non un lit ou place.

Lorsqu'un foyer comporte à la fois des logements autonomes (LFO) et des lits ou places (LIT), utiliser une ligne pour indiquer le nombre de logements autonomes et une autre ligne pour indiquer le nombre de lits ou de places. Pour ce type de logements, il serait souhaitable que ce soit les gestionnaires qui remplissent les déclarations, ou qu'ils soient associés aux propriétaires, afin que la distinction entre les logements foyers (permettant une vie autonome donc disposant notamment d'une kitchenette) des lits ou places soit le plus précise possible.

NB : Dès lors que ces structures ne sont pas constituées de logements autonomes, le nombre de logements équivalents est obtenu en retenant la partie entière issue du calcul effectué à raison d'un logement pour trois lits de logements-foyers, ou trois places de centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) ou de centres d'accueil pour demandeurs d'asile (CADA).

Un logement est considéré comme autonome s'il respecte les conditions fixées à l'article R. 111-3 du CCH (articles L.302-5-4° et R.302-15 du CCH).

¹ IV de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation (CCH)

Définition de la notion de logement

Extrait de l'article R.111-3 du code de la construction et de l'habitation :

« Tout logement doit :

- Être pourvu d'une installation d'alimentation en eau potable et d'une installation d'évacuation des eaux usées ne permettant aucun refoulement des odeurs;
- Comporter au moins une pièce spéciale pour la toilette avec une douche ou une baignoire et un lavabo, la douche ou la baignoire pouvant toutefois être commune à cinq logements au maximum s'il s'agit de logements d'une personne groupés dans un même bâtiment;
- Être pourvu d'un cabinet d'aisances intérieur au logement, le cabinet d'aisances pouvant toutefois être commun à cinq logements au maximum s'il s'agit de logements d'une personne et de moins de 20 mètres carrés de surface habitable et à condition qu'il soit situé au même étage que ces logements, le cabinet d'aisances peut ne former qu'une seule pièce avec la pièce spéciale pour la toilette mentionnée au b ; (...)
- Comporter un évier muni d'un écoulement d'eau et un emplacement aménagé pour recevoir des appareils de cuisson (...) »

5° (alinéa 5) Les terrains locatifs familiaux en état de service dans les conditions fixées par décret n° 2019-1478 du 26 décembre 2019, destinés à l'installation prolongée de résidences mobiles dont la réalisation est prévue au schéma départemental d'accueil des gens du voyage et qui sont aménagés et implantés dans les conditions prévues à l'article L.444-1 du code de l'urbanisme.

6° (alinéa 6) Les logements du parc privé faisant l'objet d'un dispositif d'intermédiation locative (IML) qui sont loués à un organisme agréé pour exercer des activités d'intermédiation locative et de gestion locative sociale en vue de leur sous-location, meublée ou non, à des personnes mentionnées au II de l'article L. 301-1 du CCH, sous réserve que le loyer mensuel pratiqué au mètre carré (incluant l'allocation logement) par l'organisme soit inférieur ou égal, pour la zone concernée (ABC), au montant mensuel du loyer-plafond fixé par décret du 22 juillet 2020.

Ce plafond de loyer mensuel, par mètre carré, charges non comprises, correspond au plafond « loyer social » défini par le b de l'article 2 terdecies G de l'annexe 3 du code général des impôts applicables aux logements donnés en location dans le cadre d'une convention mentionnée à l'article L. 321-8 du CCH.

Zonage IML	Zone A bis (en €/m ²)	Zone A (en €/m ²)	Zone B1 (en €/m ²)	Zone B2 (en €/m ²)	Zone C (en €/m ²)
Loyer social	12,19	9,38	8,08	7,76	7,20

7° (alinéa 12) Les logements en location-accession à la propriété (PSLA)

Sont assimilés aux logements sociaux au sens de la loi SRU, à compter de la signature du contrat de location-accession intervenue après la publication de la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (Elan) du 23 novembre 2018 et pendant les cinq années suivant la levée d'option, les logements occupés par des titulaires de contrats de location-accession conclus dans les conditions prévues par la loi n°84-595 du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété immobilière qui font l'objet d'une convention et d'une décision d'agrément prise par le représentant de l'État dans le département.

8° (alinéa 13) Les logements faisant l'objet de bail réel solidaire

A compter du 1^{er} janvier 2019, sont assimilés aux logements sociaux au sens de la loi SRU les logements faisant l'objet d'un bail réel solidaire défini à l'article L. 255-1 du CCH dès lors qu'ils sont mis en service.

	CATEGORIE DE LOGEMENTS (définition liée à la nature du propriétaire et/ou à la nature du financement)	CHAMP SRU	HORS CHAMP SRU
I	Appartenant aux organismes HLM		
	Construits ou acquis et améliorés avant le 5 janvier 1977 (conventionnés ou non)	X	
	Construits ou acquis et améliorés après le 5 janvier 1977 et conventionnés à l'APL	X	
	Construits ou acquis et améliorés après le 5 janvier 1977 et non conventionnés à l'APL		X
	Financés en Prêt Conventionné Locatif (PCL) et conventionnés	X	
II	Appartenant aux SEM		
	Conventionnés à l'APL avec plafonds de ressources	X	
	Conventionnés sans plafond de ressources (financés avec des PCL)		X
	Non conventionnés à l'APL		X
III	Appartenant aux filiales de la SCIC		
	Conventionnés à l'APL avec plafonds de ressources	X	
	Conventionnés sans plafond de ressources (financés avec des PCL)		X
	Non conventionnés à l'APL		X
IV	Appartenant à des collectivités locales		
	Conventionnés APL avec plafonds de ressources	X	
	Conventionnés sans plafond de ressources (financés avec des PCL)		X
	Non conventionnés à l'APL		X
V	Appartenant à d'autres personnes physiques ou morales		
	Conventionnés à l'APL	X	
	Conventionnés sans plafond de ressources (financés avec des PCL)		X
	Non conventionnés à l'APL		X
VI	Appartenant à des propriétaires privés et conventionnés par l'Anah		
	Conventionnés à loyer social ou très social (art. L.321-8 du CCH)	X	
	Conventionnés à loyer intermédiaire (art. L.321-4 du CCH)		X
	sauf si respect des conditions prévues au 6° du IV de l'article L.302-5 du CCH (dispositif d'intermédiation locative)	X	
	Non conventionnés à l'APL		X
VII	Logements en accession sociale à la propriété		
	Financés avec un PAP de moins de 10 ans		X
	Financés depuis moins de 15 ans avec un prêt à taux zéro assorti d'un PAS		X
	Financés en PSLA (Prêt Social de Location Accession) : les logements occupés par des titulaires de contrats de location-accession, pendant 5 ans après la levée d'option et si le contrat de location-accession a été signé après la publication de la loi ELAN du 23 novembre 2018.	X	
VIII	Logements Foyers pour personnes handicapées, personnes âgées, travailleurs migrants et jeunes travailleurs		
	Conventionnés à l'APL	X	
	Non conventionnés à l'APL		X
IX	Résidences sociales		
	Conventionnés à l'APL	X	
X	Résidences universitaires ou étudiantes		
	Conventionnés à l'APL	X	
	Non conventionnés à l'APL		X

Important :

Sont désignés comme logements conventionnés les logements relevant de l'application de l'article L.351-2 du code de la construction et de l'habitation, c'est-à-dire les logements locatifs faisant l'objet d'une convention ouvrant droit à l'APL. Leur financement initial (ou leur réhabilitation) a bénéficié d'un financement public. Ces logements font l'objet de plafonds de loyers et de ressources.

Les logements financés en Prêt Conventionné Locatif ne font pas partie de ces logements car la convention n'exige pas de conditions de ressources pour les locataires.

	HEBERGEMENT	CHAMP SRU	HORS CHAMP SRU
I	Hébergement généraliste		
	CHRS (Centre d'hébergement et de réinsertion sociale) <i>Ratio 3 places (agréées DDASS) pour un logement</i>	X	
	Structures d'hébergement d'urgence (conventionnées ALT)		X
	CHU (centre d'hébergement d'urgence)		X
	Hébergement de stabilisation		X
	RHVS (résidence hôtelière à vocation sociale » Logirelais		X
II	Hébergement spécialisé		
	CADA (centre d'accueil pour demandeur d'asile)	X	
	Dispositif d'hébergement d'urgence des demandeurs d'asile		X
	CPH (centre provisoire d'hébergement)		X
	Maison d'accueil spécialisée et les maisons d'enfants à caractère social (MECS)		X
	LHSS (lit halte soins santé)		X

	AUTRES CAS	CHAMP SRU	HORS CHAMP SRU
I	Logements vendus à leurs occupants		
	Les logements conventionnés vendus à leur locataire occupant sont comptabilisés pendant une période de 10 ans suivant la vente (loi ELAN) Sont décomptés : - les logements vendus à leurs locataires postérieurement à la publication de la loi Elan - les logements vendus à leurs locataires occupants et encore comptabilisés au dernier inventaire au 01/01/2018 au titre de l'ancienne législation (5 ans post vente) Ne sont pas décomptés : les logements vendus à leurs locataires occupants depuis plus de 5 ans et n'étant pas comptabilisés dans le dernier inventaire au 01/01/2018	X X	X
II	Logements déconventionnés (déconventionnement intervenu après le 16/07/2006 - loi ENL)		
	Les logements appartenant aux Sociétés Immobilières à participation majoritaire de la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) dont la convention vient à expiration sont pris en compte pendant 6 ans après l'expiration de cette convention. <i>Nota : à condition que le logement soit occupé au moment de l'expiration de la convention (art. L.411-5 du CCH).</i>	X	
	Les autres logements dont la convention ouvrant droit à l'APL définie à l'article L.351-2 du CCH est venue à échéance et n'a pas été renouvelée sont pris en compte pendant 5 ans après dénonciation de cette convention	X	

	DISPOSITIF D'INTERMEDIATION LOCATIVE		
	Les logements du parc privé faisant l'objet d'un dispositif d'intermédiation locative dès lors que le loyer mensuel (incluant l'allocation logement) acquitté par le ménage est inférieur à un prix au mètre carré défini par l'arrêté du 22 mars 2019 et que ces logements sont attribués à des ménages sous plafond de ressource PLAI (article L.302-5-6 et R.302-15-6 du CCH)	X	

	BAIL REEL SOLIDAIRE		
	Les logements faisant l'objet d'un bail réel solidaire tel que défini au L. 255-1 du CCH dès lors qu'ils sont mis en service.	X	

	TERRAINS LOCATIFS FAMILIAUX		
	Terrains locatifs familiaux en état de service dans les conditions fixées par décret n° 2019-1478 du 26 décembre 2019, destinés à l'installation prolongée des gens du voyage dont la réalisation est prévue au schéma d'accueil des gens du voyage, et aménagés et implantés dans les conditions prévues à l'article L.444-1 du code de l'urbanisme (article L.302-5-5 et R.302-15-5 du CCH)	X	

Quels logements déclarer ?

1. Les logements à comptabiliser doivent être soit loués, soit offerts à la location au 1^{er} janvier qu'ils soient occupés ou vacants dans l'attente d'une occupation. Ceux entrés dans le parc par acquisition et déjà occupés sont pris en compte dès la signature de la convention ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement.
2. Les logements qui, à la date du 1^{er} janvier, sont en construction (même s'ils sont achevés dans l'année), sont hors champ de l'inventaire.
3. Les logements destinés à la démolition peuvent être comptabilisés jusqu'à leur démolition effective.
4. Les logements vides destinés à changer d'usage, ainsi que les locaux qui ne sont pas utilisés comme des logements ou encore les logements de fonction ne doivent pas être comptés