

Guide du logement social

Juin 2016







L'UDCCAS a souhaité mettre à disposition des élus, des professionnels des CCAS et des services logement des communes de Loire-Atlantique **un guide sur le logement social.**

Ce guide a pour objectif d'apporter une information globale et une meilleure compréhension du logement social.

Ce guide est également disponible en version PDF sur le site de l'UDCCAS.

Ce guide a été réalisé par un groupe de travail composé d'élus et de professionnels des CCAS.

Ce guide a été édité avec le soutien du Conseil départemental.

Objectifs généraux 5

- Mixité sociale
- Les publics prioritaires

Modes de financement 6

- Le financement
- Les principaux produits

Mode de gouvernance 8 **et critères d'attribution**

- Mode de gouvernance
- Les critères d'attribution
- Le rôle du maire

De l'enregistrement 10 **à l'attribution**

- L'enregistrement de la demande
- Les conditions de ressources
- La commission d'attribution
- Les contingents ou réservataires
- Les dispositifs

GLOSSAIRE 13

RÉFÉRENCES 14

- Coordonnées des bailleurs
- Ouvrages et revues
- Textes législatifs

Objectifs généraux

Mixité sociale

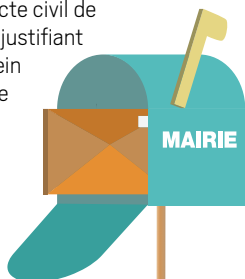
La mixité sociale repose sur la volonté politique de faire cohabiter dans une zone géographique donnée des personnes de catégories socio-professionnelles, de niveaux de vie, d'âge ou de culture différents.

Le parc HLM s'adresse à une population à revenus modestes ou moyens, mais pas exclusivement précaire.

Les publics prioritaires au regard la loi

Critères d'identification des publics prioritaires par le Code de la construction et de l'habitat :

- personnes en situation de handicap ou familles ayant à leur charge une personne en situation de handicap
- personnes privées de logement
- personnes mal logées, défavorisées ou rencontrant des difficultés particulières de logement pour des raisons d'ordre financier ou tenant à leurs conditions d'existence
- personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou dans un logement de transition
- personnes mal logées reprenant une activité après une période de chômage de longue durée
- personnes mariées, vivant maritalement ou liées par un pacte civil de solidarité (PACS) justifiant de violences au sein du couple ou entre partenaires.



LOI DALO Le droit au logement opposable

Depuis 2007, la loi DALO fixe à l'État une obligation de résultat. Les organismes HLM ont alors l'obligation de loger les candidats désignés par les préfets.

Contingent préfectoral

Les publics le plus en difficulté peuvent être reconnus prioritaires par le Préfet.

Pour connaître les procédures Dalos et le contingent préfectoral, consulter le site : <http://www.loire-atlantique.gouv.fr/Politiques-publiques/Politiques-sociales-et-du-logement/Acces-au-logement>



Modes de financement du logement locatif social

Le financement

Le financement des programmes immobiliers est pensé pour moduler les niveaux des loyers et accueillir des ménages aux pouvoirs d'achat différents.

Un logement locatif social est un logement loué pour un prix modéré, inférieur au prix du marché privé, destiné à des personnes ayant des revenus modestes ou moyens.

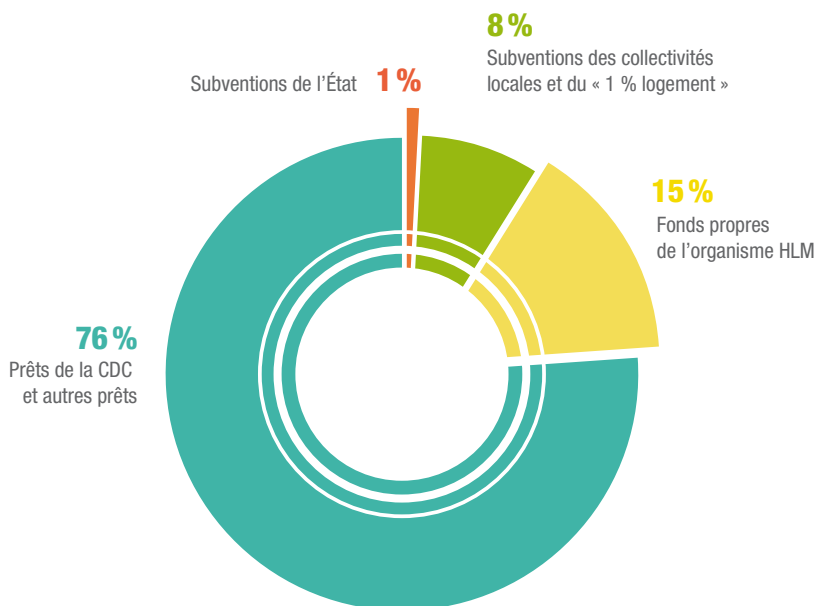
Ce logement est financé par des subventions (État, collectivités locales, 1%) et des prêts privilégiés (Caisse des dépôts et consignations) dans le cadre d'une convention avec l'État.

L'État, via la Caisse des dépôts et consignations, propose des prêts encadrés d'une durée de 30 à 50 ans pour financer l'acquisition du foncier et de biens immobiliers existants et le coût de construction ou d'amélioration des logements. Les taux d'intérêts de ces prêts sont ajustés sur le taux du Livret A.

Une politique foncière volontariste est également nécessaire pour mettre à disposition des bailleurs sociaux des terrains à un prix abordable.

Plan de financement moyen d'une opération de logements neufs (PLUS)

Données nationales 2012



Les principaux produits

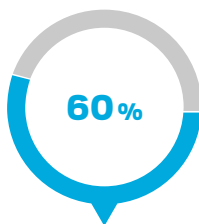


100%

PLUS

Le Prêt locatif à usage social

Principal dispositif de financement du logement social (outil de mixité sociale, produit HLM classique) 75% de la population française peut y accéder.



60%

PLAI

Le Prêt locatif aidé d'intégration

Finance le logement des ménages dont les ressources sont inférieures à 60% des plafonds de ressources pour l'accès au logement social.



130%

PLS

Le Prêt locatif social

Constitue un produit intermédiaire entre le PLUS et le prêt locatif intermédiaire PLI, il s'adresse aux ménages à revenus moins contraints dont les ressources peuvent être à hauteur de 130% du plafond de ressources pour l'accès au logement social.



150%

PLI

Le Prêt locatif intermédiaire

Finance des opérations avec des prix de loyers plus conséquents, il s'adresse aux ménages dont le plafond de ressources atteint 150% du plafond de ressources pour l'accès au logement social. (1,5 fois le PLUS)



Mode de gouvernance et critères d'attribution

Mode de gouvernance

Seuls les **élus** ont le pouvoir d'inciter et de décider de construire des logements sociaux sur leur commune. Toutefois, de multiples acteurs territoriaux contribuent à la gouvernance des politiques de l'habitat.

L'intercommunalité est garante de la stratégie du bassin de vie mais la **commune** reste le premier décideur. Pour construire sa ville, la commune a besoin d'échanger et de coordonner ses services **urbanisme** et **social**.



LOI SRU (solidarité et renouvellement urbain) Renforcement de la production de logement social

L'article 55 de la loi SRU impose l'obligation pour certaines communes d'avoir un minimum de logements sociaux. Le seuil minimal passe de 20 à 25% des résidences principales des communes assujetties à cette obligation. Pour certaines communes, un seuil de 20% est institué selon des critères spécifiques.

Les communes qui ne remplissent pas leur obligation de production de logement social sont sanctionnées par un prélèvement annuel sur leurs ressources fiscales. Cette sanction ne s'applique pas aux communes bénéficiaires de la dotation de solidarité urbaine et de cohésion sociale, dès lors que le nombre des logements sociaux excède 15% des résidences principales.



Les critères d'attribution

L'attribution des logements locatifs sociaux participe à la mise en œuvre du **droit au logement** afin de satisfaire les besoins des personnes de ressources modestes et des personnes défavorisées.

Il faut être :

- une personne physique
- de nationalité française ou admise à séjourner régulièrement sur le territoire.

Le bailleur tient compte :

- de la composition du ménage
- du niveau de ressources
- du patrimoine du ménage
- des conditions actuelles de logement
- de l'éloignement du lieu de travail
- de la proximité des équipements répondant aux besoins du ménage
- de l'activité professionnelle pour les assistantes maternelles

- et prend en compte les publics prioritaires (handicap, reconnaissance DALO, victimes de violence conjugale...).

Le rôle du maire

Le maire dispose, sur sa commune, de droits de réservation pour un certain nombre de logements. Il est membre de droit (voix délibérative) pour les commissions d'attribution des logements (CAL). En cas d'égalité à une CAL, sa voix l'emporte.

Le maire, ou le président de l'EPCI, peut imposer le relogement d'un ménage dans le cas d'une opération de résorption de l'habitat insalubre. Il dispose d'un représentant au sein de la commission DALO. Il peut, par convention, être délégataire du contingent préfectoral ou donner son accord pour une délégation EPCI.

De l'enregistrement à l'attribution

L'enregistrement de la demande

Dépôt d'un dossier auprès de la mairie, d'un organisme HLM, de l'ADIL ou en ligne. Le dossier de demande de logement social est **unique** sur tout le département.

L'organisme qui réceptionne la demande l'enregistre sur **Imhoweb**, accessible à tous les partenaires conventionnés (fichier partagé).

Lorsque la demande est enregistrée, la personne reçoit un numéro unique dans un **délai d'un mois**.

La demande est à renouveler tous les ans. Elle peut être modifiée à tout moment.

À savoir

Il est possible de faire une demande de mutation interne. Pour cela, il faut refaire une demande.

Les conditions de ressources

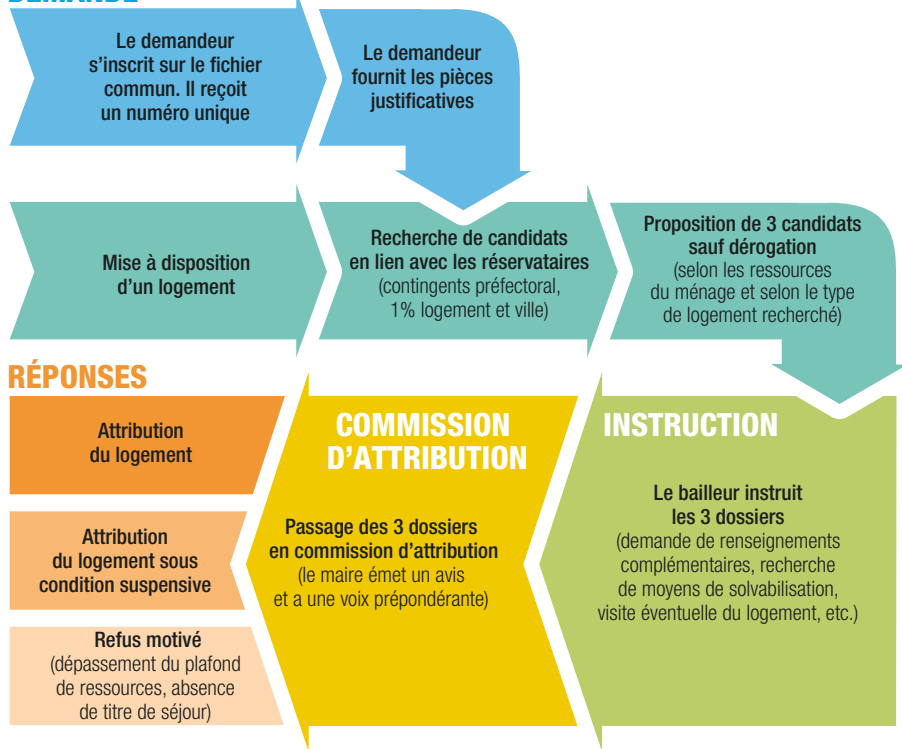
Valeurs pour 2016

Composition du foyer	Mode de financement du logement			
	PLAI Prêt locatif aidé d'intégration	PLUS Prêt locatif à usage social	PLS Prêt locatif social	PLI Prêt locatif intermédiaire
1 personne	11 060 €	20 111 €	26 144 €	28 155 €
Couple - cas général (somme des âges >55 ans)	16 115 €	26 856 €	34 913 €	37 598 €
Couple - jeune ménage (somme des âges ≤ 55ans)	19 378 €	32 297 €	41 986 €	45 216 €
Couple ou personne seule + 1 personne à charge	19 378 €	32 297 €	41 986 €	45 216 €
Couple ou personne seule + 2 personnes à charge	21 562 €	38 990 €	50 687 €	54 586 €
Couple ou personne seule + 3 personnes à charge	25 228 €	45 867 €	59 627 €	64 214 €
Couple ou personne seule + 4 personnes à charge	28 431 €	51 692 €	67 200 €	72 369 €
Par personne supplémentaire	+ 3 717 €	+ 5 766 €	+ 7 496 €	+ 8 073 €

La commission d'attribution

La commission d'attribution classe les trois candidatures par ordre de priorité.
La proposition est valable pendant 10 jours.

DEMANDE



Composition de la commission

- **Six administrateurs** membres du conseil d'administration ou du conseil de surveillance de l'organisme HLM.
- **Le maire** de la commune d'implantation du logement ou son représentant. Membre de droit, il dispose d'une voix prépondérante en cas d'égalité des voix.
- **Un représentant des associations** – désigné par le préfet – menant des actions d'insertion agréées et ayant une voix consultative sur la décision d'attribution.
- **Le représentant de l'État**, ou l'un de ses représentants membre du corps préfectoral, assiste à la commission d'attribution à sa demande.
- **Le membre de l'ECPI** compétent en matière de PLH, à titre consultatif.
- **Un représentant d'une association de défense des droits des locataires.**



Les dispositifs d'aide à l'accès au logement

FSL ACCES

Public

Personnes bénéficiaires des minimas sociaux

Aides proposées

Aides financières pour dépôt de garantie, premier loyer, frais de déménagement, assurance locative

Contacteur

le CCAS ou le CMS

LOCA PASS

Public

Personnes non bénéficiaires des minimas sociaux (critères très spécifiques)

Aide proposée

Un prêt à taux zéro pour le financement du dépôt de garantie ou une garantie contre les impayés de loyers et de charges (remplace la garantie personnelle)

Contacteur

l'ADIL, le CCAS ou le CMS

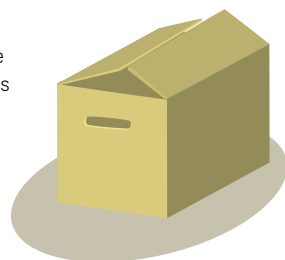
FAJ

Public

Moins de 25 ans

Contacteur

la Mission locale



Les contingents ou réservataires

En contrepartie des financements publics accordés, **les préfetures** disposent, dans chaque ensemble de logements construit sur le département, d'un contingent de réservations de 30 % (dont 25 % sont destinés aux « mal-logés » et 5 % aux fonctionnaires d'État).

Les collectivités locales bénéficient d'un contingent de l'ordre de 20 % des logements quand elles octroient aux bailleurs sociaux leur garantie d'emprunt.

D'autres réservataires : Action Logement par l'intermédiaire des comités interprofessionnels du logement (CIL), certaines entreprises privées ou publiques, ou encore les caisses d'allocations familiales, peuvent également disposer de réservations de logements,

en fonction de contributions financières apportées au bailleur social lors des opérations de construction ou de réhabilitation.

Depuis 2007, dans le cadre du dispositif DALO (droit au logement opposable), le relogement des ménages prioritaires intervient sur une proportion variable de ces contingents.

Le réservataire d'un logement dispose d'un **droit de proposition de candidats** qu'il soumet au bailleur, seul détenteur de la décision d'attribution. En cas de refus du candidat proposé, le bailleur est en droit de loger un candidat de son choix ; il devra néanmoins, à la prochaine libération du logement, restituer au réservataire son droit de désignation d'une nouvelle candidature.

GLOSSAIRE

Action Logement : 1 % logement (ancienne appellation)
ADIL : Agence départementale d'information sur le logement
AL : Allocation logement (uniquement sur le parc privé)
ALI : Allocation logement individualisé
ALUR : Loi « accès au logement et pour un urbanisme rénové », loi du 24 mars 2014
ANAH : Agence nationale de l'habitat
ANIL : Agence nationale pour l'information sur le logement
ANRU : Agence nationale pour la rénovation urbaine
APL : Aide personnalisée pour le logement (uniquement pour le parc social)
BBC : Bâtiment basse consommation
CAL : Commission d'attribution des logements
CAPEX : Commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives
CCH : Code de la construction et de l'habitat
CCI : Chambre de commerce et de l'industrie
CDC : Caisse des dépôts et consignations
CFF : Crédit Foncier de France
CGLLS : Caisse de garantie du logement locatif social
CHRS : Centre d'hébergement et de réinsertion sociale
CHU : Centre d'hébergement d'urgence
CIL : Comité interprofessionnel du logement
CIL : Conférence intercommunale du logement
COS : Coefficient d'occupation des sols
CUS : Convention d'utilité sociale
DALO : Droit au logement opposable, loi du 5 mars 2007
DRDJSCS : Direction régionale et départementale de la jeunesse, des sports et de la cohésion sociale
DDTM : Direction départementale des territoires et de la mer
DIA : Déclaration d'intention d'aliéner
DPE : Diagnostic de performance énergétique
DPU : Droit de préemption urbain
DUP : Déclaration d'utilité publique
ENL : Engagement national pour le logement, loi du 13 juillet 2006
EPCI : Établissement public de coopération intercommunale
EPF : Établissement public foncier
EPL : Entreprise publique locale
ESH : Entreprise sociale pour l'habitat (S.A. HLM)
FAJ : Fonds d'aide aux jeunes
FSL : Fonds de solidarité logement
HLM : Habitation à loyer modéré
HPE : Haute performance énergétique
IML : Intermédiation locative
MAPAM : Loi de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles, loi du 27 janvier 2014
MOLLE : Loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, loi du 25 mars 2009

OPH : Office public de l'habitat
PADD : Projet d'aménagement et de développement durable
PAF : Programme d'actions foncières
PDALHPD : Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées
PDH : Plan départemental pour l'habitat
PDU : Plan de déplacements urbains
PLAI : Prêt locatif aidé d'intégration
PLAIA : Prêt locatif aidé d'intégration adapté
PLH : Programme local de l'habitat
PLI : Prêt locatif intermédiaire
PLS : Prêt locatif social
PLU : Plan local d'urbanisme
PLUI : Plan local d'urbanisme intercommunal
PLUS : Prêt locatif à usage social
PP : Priorités Préfecture
PPGDLS : Plan partenarial de gestion de la demande de logement social
PRU : Projet de rénovation urbaine
PSLA : Prêt social en location accession
PSP : Plan stratégique de patrimoine
PTZ : Plan à taux zéro
QPV : Quartiers prioritaires de la ville
SACICAP : Société anonyme coopérative d'intérêt collectif pour l'accès à la propriété
SCOT : Schéma de cohérence territoriale
SEM : Société d'économie mixte
SGAHLM : Société de garantie de l'accès HLM
SIAO : Service intégré d'accueil et d'orientation
SNE : Système national d'enregistrement (de la demande de logement social)
SRU : Loi « solidarité et renouvellement urbain », loi du 13 décembre 2000
TFPB : Taxe foncière sur les propriétés bâties
THPE : Très haute performance énergétique
USH : Union sociale pour l'habitat
VEFA : Vente en l'état futur d'achèvement
ZAC : Zone d'aménagement concerté
ZAD : Zone d'aménagement différé



RÉFÉRENCES

Liste des bailleurs

- Atlantique Habitations
- Espace Domicile
- Harmonie Habitat
- ICF Atlantique
- La Nantaise d'Habitation
- Gambetta Locatif
- Logi Ouest
- Habitat 44
- Nantes Métropole Habitat
- Les Marches de l'Ouest
- SILENE
- CIF Coopérative
- Aiguillon Construction
- Vilogia
- Immobilière 3 F

Ouvrages et revues

Le Guide du maire 2014,

Association des maires de France, 2014

Le Guide du président d'intercommunauté 2014

Association des maires de France, 2014

HLM : 12 questions que se posent les maires.

Guide à l'usage des collectivités locales

Union sociale pour l'habitat, 2014

10 idées reçues sur les HLM

Union sociale pour l'habitat, 2013

Les villes moyennes et l'habitat.

Portraits de territoires et stratégies habitat,

Fédération des villes moyennes, Caisse des dépôts,

Union sociale pour l'habitat, 2013

L'habitat social dans la prospective territoriale,

Union sociale pour l'habitat, Caisse des dépôts, 2012

Le logement social,

Michel Amzallag, Claude Taffin, LGDJ, 2009

Les HLM acteurs et témoins de leur temps,

ouvrage collectif, Union sociale pour l'habitat, 2006

Guide de l'administrateur de coopérative d'HLM,

A.RE.COOP, 2014

Livret de l'administrateur d'un office public de l'habitat,

Fédération des offices publics de l'habitat, 2010

Dictionnaire d'initiation au logement social,

Les Éditions de l'habitat, 2016

Sites internet

Union social pour l'habitat : www.union-habitat.org

Fédération nationale des Offices publics de l'habitat : www.foph.fr

Fédération nationale des entreprises sociales pour l'habitat : www.esh.fr

Fédération nationale des sociétés coopératives d'HLM : www.hlm.coop

UES-AP/Procvivis : www.procvivis.fr

Fédération nationale des associations régionales d'organismes d'habitat social : www.fnar-habitat.org

Association des maires de France : www.amf.asso.fr

Le Courrier des maires : www.courrierdesmaires.fr

Ministère du Logement et de l'égalité des territoires : www.territoires.gouv.fr

Anru : www.anru.fr

Anil : www.anil.org

Fédération des EPL : www.lesepl.fr

Réseau des acteurs de l'habitat : www.acteursdelhabitat.com

Action logement : www.actionlogement.fr

Préfecture de Loire Atlantique :

www.loire-atlantique.gouv.fr/Politiques-publiques/Politiques-sociales-et-de-logement/Acces-au-logement

Textes législatifs

- **Loi Molle** : loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion
- **Loi Alur** : loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové





Juin 2016

Réalisation graphique
et illustrations : Le Kwalé

Crédits photos : Fotolia

Impression : Tootimédias

