Les conditions d'accès au logement social

Quelles sont les particularités de la législation HLM?

- Par définition les logements sociaux sont destinés à des personnes à revenus modestes qui auraient des difficultés à se loger sur le marché non réglementé.

- Les logements sociaux sont dits « publics » lorsqu'ils sont construits, acquis ou améliorés, avec des financements de l'Etat et gérés par des organismes dits d'habitation à loyers modérés (HLM).
  - Ces organismes sont dans le Finistère : les Offices Publics de l'Habitat (OPH), les Entreprises Sociales de l'Habitat (ESH – Ex SA HLM), les sociétés coopératives HLM.

Quelles sont les grandes étapes législatives?

- **Loi du 29 juillet 1998 (Lutte contre les exclusions) :** modifie les règles d'attribution afin de les rendre plus transparentes (création du numéro unique d'enregistrement départemental + recours devant une commission de médiation en cas d'absence d'offre de logement).
- **Loi du 5 mars 2007 (DALO) :** instaure un droit au logement garanti par l'état pour les personnes qui ne peuvent accéder par leurs propres moyens à un logement ainsi que deux recours (amiable et contentieux).
- **Loi du 25 mars 2009 (Loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion) :** réforme du numéro d'enregistrement départemental unique.
- **Loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) :** simplification de la demande de logement social, renforcement de l'information des demandeurs, amélioration de la gestion des demandes

Qui peut bénéficier d'un logement HLM?

Les organismes HLM attribuent des logements

- aux personnes de nationalité française,
- aux personnes de nationalité étrangère justifiant d'un titre de séjour valable sur le territoire français (arrêté du 01-02-2013),

dont les ressources n'excèdent pas certains plafonds*.

** Exceptions : attribution possible sans conditions de ressources pour les étudiants, jeunes de moins de 30 ans ou les titulaires de contrats de professionnalisation ou d'apprentissage …*

Quels sont les autres critères d'attribution retenus?

L'attribution se fait en fonction de la composition du foyer et des besoins du demandeur.

Sont pris en compte :

- le patrimoine,
- la composition, le niveau de ressources et les conditions de logement actuelles du ménage,
- l'éloignement des lieux de travail et la proximité des équipements répondant aux besoins des demandeurs,
- l'activité professionnelle des membres du ménage lorsqu'il s'agit d'assistants maternels ou d'assistants familiaux agréés.

Les autres critères d'attribution

Le **taux d'effort** des personnes qui vivront au foyer peut également être utilisé pour proposer un logement adapté au demandeur.

$$\frac{\text{Loyer Principal} + \text{loyer annexes} + \text{provisions charges} + \text{contribution} - \text{APL (ou AL)}}{\text{Ressources des personnes devant vivre au foyer}}$$

Si les consommations d'eau et de chauffage sont individualisées, le bailleur intègre dans ce calcul, au titre des charges, un forfait tenant compte de la taille du logement et du nombre de personne qui vivront au foyer.

Quels sont les publics prioritaires?

Les logements HLM sont attribués en priorité

- aux personnes en situation de handicap ou aux familles ayant à leur charge une personne en situation de handicap,
- aux personnes privées de logement ou mal logées,
- aux personnes qui rencontrent des difficultés de logement pour des raisons financières ou «tenant à leur condition d'existence»,
- aux personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou logement de transition,
- aux personnes mal logées reprenant une activité après une période de chômage de longue durée,
- aux personnes justifiant de violences au sein de leur couple (mariés, pacsés, concubins)

Comment sont appréciés les plafonds de ressources?

Le total des ressources perçues par le foyer ne doit pas dépasser certains plafonds qui dépendent

- du nombre de personnes à charge,
- de la catégorie du ménage,
- de la région d'implantation du logement.

Les plafonds de ressources - Zone B et C (PLUS)

Catégorie	Composition du ménage	Montants
1	Une personne seule	20 013€
2	2 personnes sauf jeunes ménages	26 725€
3	3 personnes ou 1 personne seule avec 1 personne à charge ou 1 jeune ménage sans personne à charge	32 140€
4	4 personnes ou 1 personne seule avec 2 personnes à charge	38 800€
5	5 personnes ou 1 personne seule avec 3 personnes à charge	45 643€
6	6 personnes ou 1 personne seule avec 4 personnes à charge	51 440€
	par personne supplémentaire	+5 738€

Quel est le revenu à prendre en compte?

Il s'agit du total des revenus fiscaux de référence figurant sur les avis d'imposition de chaque personne vivant au foyer de l'année n-2, soit 2012 pour 2014,

ou

de l'année n-1, ou des revenus des 12 derniers mois lorsque les ressources ont diminué d'au minimum 10% par rapport à l'année n-2.

Nouveauté ALUR
Les dépenses d'hébergement du conjoint ou du partenaire en EHPAD seront bientôt déductibles du plafond de ressources pour l'attribution d'un logement social.
Un décret en Conseil d'État doit fixer la limite de cette possible déduction

Quel est le revenu à prendre en compte?
Quelques cas particuliers

Seules les ressources du candidat à la location sont prises en compte

- **Lorsque le demandeur est en instance de divorce** (attestée par une ordonnance de non conciliation ou à défaut depuis le 27-03-2014 par une copie de l'acte de saisine du JAF ou par l'attestation d'un organisme de médiation familiale pour le divorce par consentement mutuel)
- **Lorsque le demandeur vient de déclarer la rupture d'un PACS** (attestée par la déclaration de la rupture au greffe du tribunal d'instance)
- **Lorsque le demandeur est** une personne mariée, liée par un PACS ou vivant maritalement, **victime de violence au sein du couple** (preuve à établir par la production du récépissé du dépôt d'une plainte)

Quelles sont les exceptions au plafond de ressources prévues par la loi?

Dérogations possibles au plafond de ressources de base dans certaines situations :

- En cas de financements spécifiques,
- En cas de délégation d'aides à la pierre,
- En cas de conventionnement d'utilité sociale,
- Dans les grands ensembles et les ZUS (Zone Urbaine Sensible)…

La demande de logement
Pourquoi y a-t-il un enregistrement?

Afin d'améliorer la transparence des attributions et de garantir l'égalité des chances entre les candidats, les demandeurs doivent déposer **une demande qui fait l'objet d'un enregistrement qui permet :**

- de dater de façon certaine la demande
- de faire courir le délai anormalement long à l'expiration duquel le demandeur qui n'a pas reçu d'offre peut exercer un recours devant la commission DALO

La demande de logement
Quels sont les documents à remplir?

- **Depuis le 1er octobre 2010, la demande est à effectuer au moyen d'un formulaire unique et national :**

  Imprimé CERFA n° 14069*01

  Notice CERFA n° 51423#01

- **Un nouveau formulaire depuis le 1er janvier 2014**
  - L'ancien formulaire prévu par l'arrêté du 14 juin 2010 ne pourra plus être utilisé à compter du 1er janvier 2015

La liste des pièces justificatives pouvant être réclamées pour l'instruction de la demande de logement est annexée à l'arrêté du 24 juillet 2013

La demande de logement
Quelles démarches effectuer?

Depuis le 4 avril 2011 :

- Nouveau dispositif informatique d'enregistrement des demandes de logement social et de délivrance du numéro unique.
- Mise en place d'un **fichier commun de la demande locative sociale dans le Finistère.**

Pour la demande de logement :

➡ Un formulaire unique de demande de logement à déposer auprès d'un organisme HLM,

➡ ou plus simplement une saisie de la demande de logement en ligne sur le site internet :

http://www.demandelogement29.fr/

La demande de logement
Quelles sont les nouveautés de la loi ALUR?

- **La possibilité pour le demandeur de déposer sa demande sur internet**, dispositif déjà expérimenté dans certains départements dans lesquels les acteurs se sont dotés de fichiers partagés, à l'image du Finistère.
- **La constitution d'un dossier unique de la demande de logement social** : le demandeur pourra déposer les pièces justificatives associées au dossier de demande en un seul exemplaire et ce dossier unique sera accessible par l'ensemble des acteurs (bailleurs et réservataires) présents sur le territoire.
- **Le droit à l'information pour le demandeur** en amont et en aval de la demande

Droit à l'information en amont de la demande : sur les modalités de dépôt de la demande, les pièces justificatives qui peuvent être exigées, les caractéristiques du parc social, le niveau de satisfaction des demandes exprimées sur un territoire donné.
Droit à l'information en aval de la demande : sur les données enregistrées dans le système national ainsi que sur les principales étapes du traitement de la demande

La demande de logement
Quelles incidences administratives?

L'enregistrement de la demande donne lieu à la délivrance

d'une attestation

- adressée au demandeur dans le délai d'un mois à compter du dépôt de la demande,

- qui comprend un certain nombre de mentions obligatoires.

Mentions obligatoires

d'un numéro départemental unique qui comprend :

- le code du département,
- le mois et l'année du dépôt de la première demande,
- un numéro séquentiel attaché au demandeur,
- un code permettant d'identifier l'organisme, le service ou la personne morale à l'origine de l'enregistrement.

La commission d'attribution
Son rôle?

- **Chaque organisme HLM doit créer une ou plusieurs commissions d'attribution.**

- La commission d'attribution des logements locatifs sociaux est chargée d'étudier les dossiers de candidature déposés pour les logements locatifs vacants dans le parc de l'organisme et **pourvus préalablement d'un numéro d'enregistrement départemental unique.**

- **Elle procède à l'attribution des logements HLM** en tenant compte des critères généraux de priorité définis par les textes, des dispositifs locaux (PDALPD, PLH, accords collectifs départementaux ou inter communaux) et des engagements contractuels des bailleurs (droits de réservation) en veillant à la mixité sociale des villes et des quartiers.

La commission d'attribution
Sa composition?

- **Elle est composée de 6 membres qui élisent en leur sein un président.**

- **Le maire de la commune concernée par les attributions est membre de droit des commissions d'attribution.**

  - Il participe aux séances avec voix délibérative pour ce qui concerne les logements à attribuer sur la commune et dispose d'une voix prépondérante en cas d'égalité de voix.

La commission d'attribution
Son fonctionnement?

- Elle doit se réunir au moins une fois tous les deux mois.
- Elle est compétente pour attribuer, chaque logement de l'organisme, nominativement.
- Elle examine au moins 3 demandes par logement sauf absence de demandeur justifié (non applicable dans le cadre de la procédure DALO).
- Tout rejet d'une demande doit être notifié par écrit au demandeur et motivée.

Nouveauté loi ALUR

Dans les communes non assujetties à la taxe sur les logements vacants, la tenue de commissions d'attribution numérique sera possible (à titre expérimental - pour une durée de trois ans - avec l'accord du préfet).

L'accord des membres pourra prendre la forme d'un simple échange de mail dans les conditions prévues par le règlement de la commission d'attribution.

Quelle est la durée de validité de la demande? Peut-elle être radiée?

- **Les demandes de logements qui ne sont pas encore satisfaites doivent être renouvelées tous les ans :**

  un mois au moins avant la fin du délai de 1 an à compter de la date d'enregistrement de la demande, l'organisme qui a enregistré cette demande notifie au candidat que le délai va expirer et qu'il doit la renouveler.

- **La radiation de la demande est opérée par l'organisme qui l'a enregistrée et ne peut intervenir que pour l'un des motifs suivants :**
  - attribution d'un logement au candidat locataire,
  - renonciation écrite du candidat locataire,
  - irrecevabilité de la demande au regard des conditions législatives et réglementaires d'accès au logement social,
  - non-renouvellement de la demande dans le délai de 1 an,
  - absence de réponse du candidat locataire à un courrier envoyé à sa dernière adresse.

Loi ALUR et gestion de la demande
Quelles nouveautés ?

Le dispositif de gestion partagée des dossiers

- Sur le ressort territorial de tout EPCI doté d'un PLH, doit être instauré un dispositif destiné à mettre en commun les dossiers de demandes de logement social, les pièces justificatives nécessaires à l'instruction, les informations relatives à la situation des demandeurs et à l'évolution de leurs dossiers en cours de traitement.

☞ Ce dispositif doit en outre, permettre d'améliorer la connaissance des demandes sur ce territoire

- Ce fichier est interconnecté avec le SNE ou avec tout dispositif assurant, pour le compte de ce dernier, l'enregistrement des demandes au niveau départemental

La mise en fonctionnement de ce dispositif incombe à l'EPCI, aux bailleurs de logements sociaux du territoire, aux réservataires de logements sociaux et aux organismes et services chargés de l'information des demandeurs ou de l'enregistrement des demandes de logement social. L'EPCI et ses partenaires sont réputés remplir leur obligation s'ils adhèrent à un dispositif mis en place au niveau départemental ou régional, conforme à ces dispositions.

Loi ALUR et gestion de la demande
Quelles nouveautés ?

- Le plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs

  Définit les orientations destinées à assurer la gestion partagée des données et à satisfaire le droit à l'information en fonction des besoins et circonstances locales

  - Fixe un délai maximal pour recevoir tout demandeur après enregistrement de la demande (1 mois au plus)
  - Détermine les actions auxquelles sont associés l'ensemble des acteurs (bailleurs, Etat, collectivités locales, réservataires, autres personnes morales comme les ADIL, les AU…..)
  - Prévoit les modalités d'organisation et de fonctionnement du service d'information et d'accueil des demandeurs de logement (SIADL)
  - Enonce le principe et les modalités des systèmes de cotation de la demande et de location choisie qui sont prévus ou déjà mis en place par l'EPCI.
  - Peut prévoir la diffusion d'offres de logement social par des professionnels de l'immobilier à titre expérimental

Obligatoire pour les EPCI dotés d'un PLH

Loi ALUR et gestion de la demande
Quelles nouveautés ?

Création de la conférence intercommunale

- Tout EPCI doté d'un PLH peut créer une conférence intercommunale du logement qui rassemble, outre les maires des communes membres de l'établissement, le préfet, les bailleurs sociaux, les réservataires, les associations de locataires siégeant à CNC, les organismes agréés, les associations d'insertion ou de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement et des représentants des personnes défavorisées
- Cette conférence adopte des orientations sur divers champs telles :
  - les attributions de logements et les mutations sur le patrimoine locatif social
  - les modalités de relogement de certaines personnes (notamment personnes relevant de l'accord collectif ou déclarées prioritaires au titre du DALO ….)
  - les modalités de la coopération entre les bailleurs sociaux et les titulaires de droits de réservation

En savoir plus :
Les organismes HLM présents sur la Communauté de Communes du CAP SIZUN

OPH Habitat 29 6, boulevard du Finistère (Siège social) CS 33024 29334 Quimper Cedex Tél: 02.98.95.37.25 Son site: http://www.habitat29.fr/ E.Mail: habitat29@habitat29.fr
OPH Douarnenez-Habitat 38, rue Maréchal Leclerc 29174 Douarnenez Cedex Tél: 02.98.92.45.01 Son site: http://www.douarnenez-habitat.fr/ E.Mail: contact@douarnenez-habitat.fr

En savoir plus :
Les organismes HLM présents sur la Communauté de Communes du CAP SIZUN

ESH HLM Armorique Habitat

Pour le Centre et le Sud-Finistère :

23 A, avenue du Maréchal Leclerc 29300 Quimperlé
Tél: 02.98.39.10.20
E.Mail: site.quimperle@armorique-habitat.fr

Coopérative HLM Le Logis Breton

58, rue de la Terre Noire BP 29 29334 Quimper Cedex
Tél: 02.98.55.81.91
Son site: http://www.lelogisbreton.com/
E.Mail: dpincemin@lelogisbreton.fr

En savoir plus :
Les organismes HLM présents sur la Communauté de Communes du CAP SIZUN

ESH HLM Espacil Habitat 2, rue Jean Jaurès 29000 Quimper Tél : 02.98.90.42.50 Son site: http://www.espacil.fr/
ESH HLM Aiguillon Construction 12, rue de l'Ile de Batz 29000 Quimper Tél: 02.98.90.77.87 Son site: http://www.aiguillon-construction.fr/ E.Mail: aiguillon@aiguillon.com

Merci de votre attention