

Les logements Hlm : pour quels Sarthois ?

Comment y accéder ?

Rencontre du 6 mars 2012

Une rencontre annuelle sur le logement social

Le 6 mars 2012, élus et bailleurs sociaux sarthois étaient réunis pour échanger sur le thème "Les logements Hlm : pour quels Sarthois ? Comment y accéder". Il s'agissait de la deuxième réunion organisée conjointement par l'Association des maires et l'Union Sociale pour l'Habitat, qui souhaitent en faire un rendez-vous régulier.

La question des attributions des logements Hlm était donc au cœur de cette rencontre, avec l'objectif de répondre aux interrogations des élus sur le cadre réglementaire et les pratiques en matière d'attributions.

La soixantaine de participants a été accueillie à Arnage par le maire, André Langevin, qui a rappelé que "avant d'attribuer un logement social, il faut le réaliser" et que cela relève de la responsabilité des élus. Yves-Marie Hervé, vice-

président de l'USH des Pays de la Loire, a salué l'engagement des élus d'Arnage en matière de développement du logement social et la qualité du partenariat entre les acteurs.



Quelques chiffres sur les occupants des logements Hlm

En introduction, après une présentation de quelques résultats du baromètre national d'image du logement social et de la dernière enquête de satisfaction réalisée auprès des locataires sarthois (voir encadrés), ces quelques chiffres sur les demandeurs et les occupants des logements Hlm ont apporté un éclairage supplémentaire :

6 Sarthois sur 10 peuvent accéder à un logement Hlm compte tenu de leurs revenus.

63 000 personnes logées en Hlm, c'est **11% des Sarthois**, un peu plus que la moyenne régionale (9%) mais un peu moins que la moyenne nationale (12%).

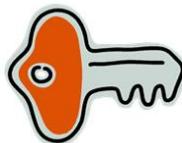
Un nombre de personnes logées en baisse (-8% entre 2000 et 2009), du fait notamment, mais pas seulement, de la baisse de la taille des ménages (2,1 personnes en moyenne par logement en 2009).

5 100 demandes en cours. En théorie, au rythme actuel des attributions, il faudrait 1 an et 4 mois pour répondre à toutes les demandes (2 ans et 4 mois en moyenne régionale).

3 900 attributions réalisées en 2011, soit **3 demandes sur 4 satisfaites dans l'année.**

A ces demandes d'accès au logement social, il faut ajouter **3 100 demandes de mobilité** (ménages déjà locataires d'un Hlm et qui souhaitent en changer), représentant 10% des locataires (13% en moyenne en Pays de la Loire).

1 800 attributions à ces ménages, soit **1 demande de mobilité sur 2 satisfaite dans l'année.**



Plus de 15 000 propositions faites pour attribuer ces quelques 5700 logements.

Le profil des occupants :

Une majorité de **petits ménages** : les 2/3 des occupants sont des personnes vivant seules ou en couple sans enfant.

De plus en plus de **familles monoparentales** : 16% des locataires mais 34% des logements attribués en 2011.

Les jeunes très présents dans le parc hlm : 31% des Sarthois ont moins de 25 ans et c'est le cas de 39% des occupants d'un logement Hlm.

Les 2/3 des locataires ont des **ressources modestes** (c'est-à-dire inférieures à 1 100 € par mois pour une personne seule et 2 100 € pour un couple avec 2 enfants). Seulement 5% des locataires ont des revenus supérieurs au plafond d'accès au logement social.

Une **majorité de salariés** parmi les locataires (64%), dont une part importante a un emploi stable (40%).

Le dossier de la réunion peut-être téléchargé sur le site internet de l'USH des Pays de la Loire www.ush-pl.org (rubrique « En direct des départements »).

Le baromètre d'image du logement social

TNS-Sofres a réalisé en avril 2011, à la demande de l'Union Sociale pour l'Habitat, la première vague du baromètre d'image du logement social en France.

Cette étude fait apparaître une image des Hlm majoritairement positive, ces logements étant aujourd'hui perçus comme indispensables, même si un certain nombre de points critiques - ou mitigés - demeurent dans les perceptions du grand public.

L'étude relève que les organismes Hlm sont perçus comme assumant une large palette de responsabilités et missions et qu'ils génèrent pour cette raison de nombreuses attentes.

Elle montre également que les Français sont partagés sur la justice des attributions de logements sociaux (49% les jugent justes et 47% injustes) et qu'ils ne savent pas, pour une grande partie d'entre eux, qui en décide.



Enquête de satisfaction auprès des locataires sarthois

Tous les 3 ans, les bailleurs sociaux interrogent les locataires sur leur perception du service qui leur est rendu. La dernière enquête affiche un taux de satisfaction de 86% dans la Sarthe. Un bon résultat global avec des points forts (le fonctionnement des équipements, l'information et la communication), et quelques axes d'amélioration (la propreté et le traitement des réclamations).

Les bailleurs sont engagés depuis 2007 dans une démarche régionale d'amélioration de la qualité de service.



« LA COMMISSION D'ATTRIBUTION N'EST PAS UNE SIMPLE CHAMBRE D'ENREGISTREMENT, C'EST UN VRAI LIEU DE DÉBAT »



Laurence Lecourt (Sarthe Habitat) et Patricia Perthuis (Foyer Manceau)

« L'URGENCE DE LA SITUATION ET LE NIVEAU DES REVENUS SONT NOS CRITÈRES PRINCIPAUX »

L'attribution d'un logement social, de la théorie à la pratique

Des pratiques adaptées aux organisations et aux territoires, dans un cadre contraint

Avant d'aborder les aspects pratiques des attributions, les bailleurs ont souhaité faire un bref retour sur le **cadre juridique et partenarial** auquel elles sont soumises. Entre les dispositions du code de la construction et de l'habitation et les différents dispositifs contractuels locaux (accord collectif départemental, plan départemental pour le logement des personnes défavorisées...), les attributions s'apparentent souvent à une gestion de priorités.

Voir *mémento* sur le cadre juridique en page suivante. ↗

La table ronde, qui réunissait élus et bailleurs, a permis de voir comment cela se passe concrètement sur le terrain. **De la libération d'un logement à la proposition faite au candidat**, les intervenants ont décrit tout le processus.

La phase amont semble donner satisfaction : les élus sont informés lorsqu'un logement se libère et le plus souvent invités à proposer des candidats. Les élus estiment qu'un entretien avec chaque ménage est important pour vérifier sa motivation et **soutenir son dossier** lors de la commission d'attribution.

Les échanges ont fait apparaître des **différences de pratiques** selon les bailleurs, du fait de leur organisation interne, de l'importance et de la dispersion géographique de leur parc. Comme cela a été souligné, tous

poursuivent le même objectif : la **meilleure adéquation possible entre le besoin des ménages et le logement**.

Lors de cette séquence, les bailleurs ont exprimé leur souhait d'une **plus grande implication des élus** de certains territoires dans les attributions de logements sociaux, considérant que c'est un moyen pour eux de mieux connaître les ménages de leur commune et que cela participe de la dynamique des territoires.

Les élus ont aussi manifesté des attentes vis-à-vis des bailleurs, en particulier **être mieux informés sur les suites** données à la décision de la commission d'attribution, notamment sur les refus des candidats.

La relation de confiance entre bailleur et collectivité et la transparence la plus grande dans les échanges d'information doivent être poursuivies au service des habitants du département.



Table ronde avec les élus - Annick Vigneux (Le Mans), Claude Maillard (Mulsanne), Catherine Chevalier (Champagné) - et les bailleurs - Cyril Raffier (Mancelle d'Habitation) et Fabienne Pinçon (Samo)



L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT
DES **Pays de la Loire**

8, avenue des Thébaudières
44 800 Saint Herblain

Téléphone : 02.40.94.87.59
Courriel : Iragot@ush-pl.org
Site internet : www.ush-pl.org

L'USH des Pays de la Loire regroupe 49 organismes de logement social, dont 8 sont implantés dans la Sarthe. Elle développe son action autour de la représentation des organismes auprès de leurs partenaires, l'animation de l'action professionnelle, l'information, le conseil et l'assistance aux organismes.

Les bailleurs sociaux qui ont participé à la rencontre du 6 mars 2012 :



Sarthe Habitat

14 000 logements
158, avenue Bollée au Mans — 02.43.43.72.72
www.sarthe-habitat.fr



MANCELLE D'HABITATION

4 000 logements
11, rue du Donjon au Mans — 02.43.74.45.71
www.mancelle-habitation.fr



LE FOYER MANCEAU
Action Logement

2 400 logements
25, rue d'Arcole au Mans — 02.43.39.56.66



GRUPE SNI

SAMO

1 600 logements
7, avenue François Mitterrand au Mans — 02.51.89.86.00
www.shsamo.com



800 logements
5, rue du Capitaine Ferber au Mans — 02.43.72.51.30
www.icfhabitat.fr

Mémento

Cadre juridique des attributions

Mars 2012

Les principes

« 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.

L'attribution des logements locatifs sociaux doit notamment prendre en compte la diversité de la demande constatée localement ; elle doit favoriser l'égalité des chances des demandeurs et la mixité sociale des villes et des quartiers. » *L.441 du Code de la construction et de l'habitation.*

Les critères d'attribution

Qui est éligible au logement social ?

Il faut être une personne physique, de nationalité française ou admise à séjourner régulièrement sur le territoire français, et répondre à des conditions de ressources (voir encadré ☞). Accès possible aux personnes morales sous certaines conditions *L.441-1 du Code de la construction et de l'habitation.*

Les critères généraux d'attribution

Les bailleurs sociaux doivent tenir compte :

- de la composition du ménage
- du niveau des 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

L.441-1 du Code de la construction et de l'habitation.

Aucune condition de résidence préalable ne peut être opposée au demandeur *R.441-2 du Code de la construction et de l'habitation.*

Les publics « prioritaires »

- les personnes en situation de handicap
- les personnes mal logées, défavorisées ou rencontrant des difficultés particulières de logement pour des raisons financières ou tenant à leurs conditions d'existence
- les personnes hébergées ou logées temporairement dans des établissements et logements de transition
- les personnes reprenant une activité après une période de chômage de longue durée
- les personnes victimes de violence conjugale
- les personnes identifiées dans des dispositifs contractuels locaux
- les candidats proposés par les réservataires

L.441-1 et suivants, R.441-3 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

Il n'y a pas de hiérarchisation entre les publics prioritaires, sauf les candidats reconus prioritaires dans le cadre du DALO (Droit au logement opposable).

Les réservations

Des logements peuvent être réservés à des partenaires en contrepartie de financements, d'apport de terrain ou de garantie des emprunts. Ces réservations portent sur des logements identifiés ou sur un flux annuel d'attributions. Le droit de réservation des collectivités ne peut excéder 20% des logements. *L.441-1 du Code de la construction et de l'habitation*

☞ Focus : les plafonds d'accès au logement social pour 2012

Le revenu fiscal annuel 2010 du ménage doit être inférieur aux montants suivants :

Ménage de :

1 personne	19 417 €	(≈1 800 €/mois)
2 personnes	25 930 €	(≈2 400 €/mois)
3 personnes	31 183 €	(≈2 890 €/mois)
4 personnes	37 645 €	(≈3 490 €/mois)
5 personnes	44 284 €	(≈4 100 €/mois)
6 personnes	49 908 €	(≈4 620 €/mois)
Par pers. suppl.	5 567 €	(≈520 €/mois)

Il existe des dérogations à ces plafonds de ressources. Par exemple, 10% des logements peuvent être occupés par des ménages ayant des revenus entre 100% et 120% du plafond.



☞ Focus : le contingent du Préfet

Le Préfet dispose d'un contingent annuel de 30% des attributions de logements dont au maximum 5% aux fonctionnaires.

Une convention fixera bientôt avec chaque bailleur les conditions de mobilisation de ce contingent.

Les ménages concernés :

- des ménages de bonne foi reconnus prioritaires par la commission de médiation (Droit au logement opposable)
- des demandeurs n'ayant pas reçu de proposition de logement dans un délai de 12 mois
- les ménages prioritaires du Plan Départemental pour le Logement des Personnes Défavorisées
- les ménages prioritaires de l'Accord Collectif Départemental
- les familles nécessitant une mutation à caractère économique

La commission d'attribution

Mars 2012

Les décisions d'attribution de logements sociaux sont prises par une instance collégiale, la commission d'attribution, qui examine **obligatoirement**, pour chaque logement disponible, les dossiers de **3 ménages candidats**.

La composition de la CAL :

- 6 membres désignés par le conseil d'administration de l'organisme dont un représentant des locataires (voix délibérative)
- le maire de la commune où sont situés les logements à attribuer (voix délibérative prépondérante en cas d'égalité de voix)
- le président de l'EPCI compétent en matière de PLH (voix consultative)
- un représentant des associations d'insertion désigné par le Préfet (voix consultative)
- un représentant du Préfet.

Le fonctionnement de la CAL :

Les règles de fonctionnement de chaque CAL et d'instruction des dossiers sont définies par un règlement intérieur.

Dans chaque organisme, le conseil d'administration peut décider de la création d'une ou plusieurs CAL, en fonction de la dispersion géographique du patrimoine.

La commission attribue nominativement les logements dans le respect des objectifs généraux, en veillant à la mixité sociale des villes et des quartiers.

La commission d'attribution classe les 3 candidatures par ordre de priorité.

L.441-2, R.441-3 et R.441-9 du Code de la construction et de l'habitation

La motivation des refus et les ajournements

La commission d'attribution peut refuser ou ajourner une demande sous certaines conditions :

Trois motifs de refus :

- dépassement des plafonds de ressources
- absence de titre de séjour régulier
- fausse déclaration ou falsification de documents.

Des motifs d'ajournement :

- un dossier incomplet
- une inadéquation entre le loyer, les charges et les ressources
- l'inadaptation du logement à la demande
- une mixité sociale non assurée.

Aucune personne ne peut se voir refuser la location d'un logement en raison de son origine, de son patronyme, de son apparence physique, de son sexe, de son état de santé, de son handicap, de ses mœurs, de son orientation sexuelle, de ses opinions politiques, de ses activités syndicales, de son appartenance à une ethnie, une nation, une race ou une religion déterminée.

Article 1^{er}, 2^{ème} alinéa de la Loi du 6 juillet 2009 tendant à améliorer les rapports locatifs

Les logements concernés

Les logements gérés par des organismes Hlm ayant bénéficié d'une aide financière de l'Etat ou ouvrant droit à l'APL. Ils sont classés sous les sigles suivants, en fonction de l'aide reçue et des niveaux de ressources des ménages accueillis :

- « PLUS » : Prêt Locatif à Usage Social
- « PLAI » : Prêt Locatif Aidé d'Intégration
- « PLS » : Prêt Locatif Social

Les logements en résidence sociale et logement-foyer ne sont pas concernés par ces règles.

Focus : la demande de logement social

Les ménages peuvent effectuer une demande de logement social soit en remplissant et retournant le formulaire Cerfa (14069-01), disponible notamment auprès des bailleurs, soit sur le site www.demandelogement72.fr.

Une seule demande est à déposer pour l'ensemble des bailleurs sociaux du département. L'enregistrement de la demande donne lieu à la délivrance d'un numéro unique.

La demande est valable un an, durée au bout de laquelle elle doit être explicitement renouvelée.



Depuis juillet 2011, les Sarthois ont la possibilité de déposer une demande de logement social par internet sur www.demandelogement72.fr

Focus : la proposition de logement

La proposition de logement est formalisée par écrit au premier candidat désigné par la commission d'attribution.

La proposition est valable pendant 10 jours.

Si le candidat refuse ou ne répond pas, le logement est proposé au ménage désigné en seconde position par la commission d'attribution.

