

A large, light gray, stylized graphic of a person with their arms raised in a 'V' shape, positioned on the left side of the slide. The figure is composed of simple, rounded shapes. To the left of the figure, there are three vertical lines of varying thicknesses, creating a decorative border.

L'attribution d'un logement social, un dispositif encadré

Mars 2012

Des principes inscrits dans la loi

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

L'attribution doit notamment prendre en compte la diversité de la demande, favoriser l'égalité des chances et la mixité sociale des villes et des quartiers. »

L.441 du Code de la Construction et de l'Habitation

Les logements concernés

Les logements gérés par des Office Publics de l'Habitat (OPH) ou des Entreprises Sociales de l'Habitat (ESH)

ayant bénéficié d'une aide financière de l'Etat ou ouvrant droit à l'APL

→ PLUS, PLAI, PLS...

Les logements en résidence sociale et logements foyers ne relèvent pas des attributions réglementées.

L'attribution, un dispositif encadré faisant intervenir différents acteurs

Sont à prendre en compte

- Les critères d'éligibilité au logement social
- Les critères généraux de l'attribution
- Les critères de priorité
- Les dispositifs contractuels départementaux
- Les réservations de logement

Les critères d'éligibilité pour accéder à un logement social

- Personne physique
- De nationalité française
- Ou admise à séjourner régulièrement sur le territoire français
- Sous condition de ressources
- Accès possible aux personnes morales sous certaines conditions

Art L 441-1 du CCH

Focus sur les plafonds de ressources

Des plafonds différents en fonction du mode de financement des logements :

→ Les plafonds « PLUS »

Pour une personne	19 417 € / an	1 800 € / mois
Pour 2 personnes	25 930 € / an	2 400 € / mois
Pour 3 personnes	31 183 € / an	2 890 € / mois
Pour 4 personnes	37 645 € / an	3 490 € / mois
Pour 5 personnes	44 284 € / an	4 100 € / mois

...

63% des ménages sarthois sont éligibles au logement social

Focus sur les plafonds de ressources

→ Les plafonds « PLAI »

Pour une personne	10 678 € / an	990 € / mois
Pour 2 personnes	15 559 € / an	1 440 € / mois
Pour 3 personnes	18 709 € / an	1 730 € / mois
Pour 4 personnes	20 818 € / an	1 930 € / mois
Pour 5 personnes	24 357 € / an	2 260 € / mois

...

22% des ménages sarthois sont éligibles au « PLAI »

Focus sur les plafonds de ressources

Des dérogations prévues :

- Opérations PLUS : 10% des logements peuvent être occupés par des ménages avec des ressources entre 100 et 120% du plafond PLUS
- Opérations PLS : les plafonds PLUS sont majorés de 30%
- En cas de sous-occupation, un autre logement peut être proposé sans tenir compte des plafonds de ressources
- La Convention d'Utilité Sociale peut prévoir des dérogations
- En Zone Urbaine Sensible : dérogation à 130% du plafond PLUS

Accès au logement social par les personnes morales

- Organismes agréés pour intermédiation locative
- Organismes déclarés pour sous location à titre temporaire à des personnes âgées, ou présentant un handicap, ou âgées de moins de 30 ans
- CROUS pour sous location à des étudiants
- CCAS pour sous location à titre temporaire à des personnes physiques, ou des travailleurs saisonniers
- EPCI dotés de la compétence d'aide aux personnes âgées

Les critères généraux d'attribution

- la composition du ménage
- le niveau de ses ressources
- les conditions de logement actuelles
- le patrimoine du ménage
- l'éloignement du lieu de travail
- la proximité des équipements répondant aux besoins des demandeurs
- l'activité professionnelle pour les assistants maternels ou familiaux agréés.
- aucune condition de résidence préalable ne peut être opposée au demandeur *(art R 441-2 du CCH)*

Les critères de priorité réglementaires

- 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 (PACS ou mariage),
- Les personnes identifiées dans des dispositifs contractuels,
- les candidats proposés par les réservataires.

Articles L.441-1 et suivants, article R.441-3 et suivant du CCH

Les publics des dispositifs contractuels

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

Une convention, en cours de négociation, fixe les conditions de mobilisation du contingent au profit :

- Des personnes de bonne foi reconnues prioritaires par la commission de médiation
 - Dépourvues de logement, menacées d'expulsion sans relogement
 - Logées dans des locaux impropres à l'habitation ou insalubres
 - Logées dans des logements manifestement sur occupés, ou indécents si elles ont au moins un enfant mineur ou handicapé ou ont à leur charge au moins une personne handicapée.
- Des demandeurs n'ayant pas reçu de proposition de logement dans un délai de 12 mois
- Les prioritaires du Plan Départemental pour le logt des personnes défavorisées (PDALPD)
- les prioritaires de l'Accord Collectif Départemental (ACD)
- les familles nécessitant une mutation à caractère économique

Les publics des dispositifs contractuels

- Le Plan Départemental pour le Logement des Personnes Défavorisées définit les ménages prioritaires et leurs besoins de logement
 - Les ménages désignés par la commission de médiation
 - Les ménages qui pourraient prétendre au FSL
 - Les ménages logés dans le parc privé dans des conditions précaires
 - Les ménages surendettés dont le plafond de ressources est au dessus du plafond du FSL
 - Les personnes en situation de handicap ou les familles ayant à leur charge une personne handicapée
 - Les personnes mal logées, défavorisées ...
 - Les personnes hébergées dans un établissement
 - Les personnes mal logées reprenant une activité après une période de chômage de longue durée

Les publics des dispositifs contractuels

- L'accord collectif départemental (ACD) signé pour trois ans entre le préfet et les bailleurs sociaux fixe un objectif annuel d'attribution de 150 relogements en faveur
 - des ménages garantis par le FSL
 - et sans proposition 6 mois après l'obtention de la garantie
- Le Plan Local de l'Habitat fixe les axes qui guident les politiques d'attribution sur un territoire (en Sarthe, Le Mans Métropole, Communautés de communes du Pays Fléchois et de Sablé sur Sarthe)
 - Il y a une cohérence entre la Loi et les différents dispositifs qui visent tous les mêmes catégories de personnes prioritaires.

Les réservations de logements

En contrepartie d'apport de terrain, de financement, ou de garantie financière des emprunts, les bailleurs sociaux peuvent contractualiser des obligations de réservation avec les collectivités locales, territoriales, les organismes collecteurs du 1%, les CCI ...

Ces réservations portent sur des logements identifiés ou sur un flux annuel d'attributions

Les réservations s'exercent lors de la mise en location ou au fur et à mesure de la libération des logements.

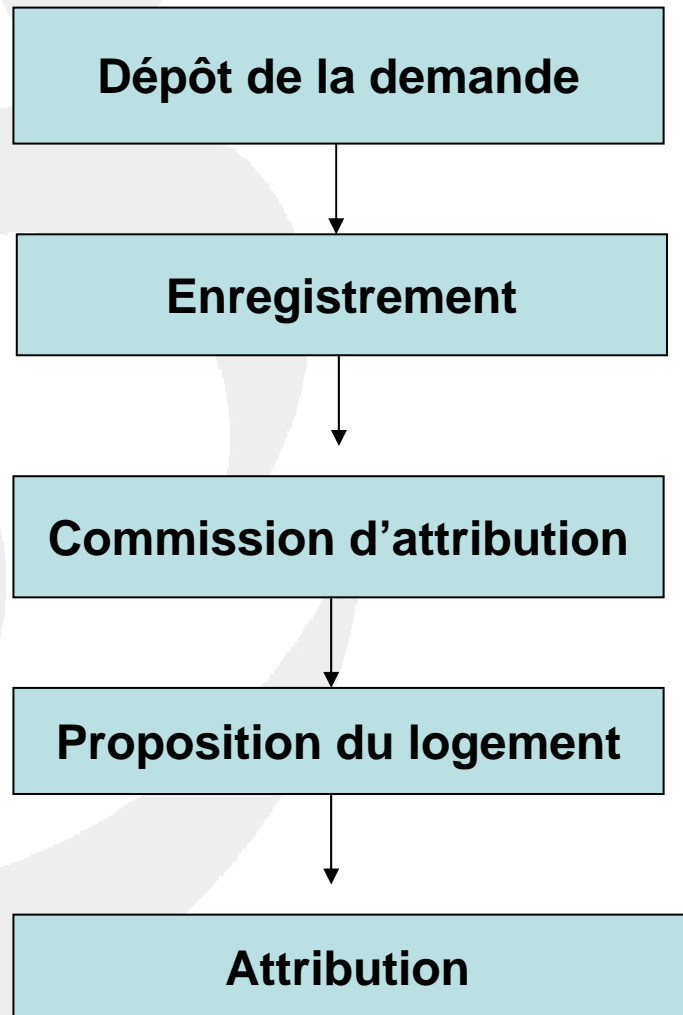
Les réservataires doivent respecter les priorités définies par les textes et le règlement intérieur de la commission d'attribution. Ils présentent 3 candidats à la commission qui doit affecter un ordre de priorité à chaque candidat.

Le droit à réservation des collectivités porte au maximum sur 20% des logements.

Les publics prioritaires

- Pas de hiérarchisation entre les publics prioritaires (sauf candidats reconnus prioritaires par la commission de médiation dans le cadre du DALO)
- Attention portée à la mixité sociale et à l'équilibre de peuplement dans la gestion des priorités

Les étapes d'une attribution



1^{ère} étape : le dépôt de la demande

- Il existe différents lieux de dépôt et d'enregistrement qui sont définis par la réglementation : bailleurs sociaux, réservataires, collectivités locales, services de l'Etat.
- Dans la Sarthe, les demandeurs peuvent déposer leur dossier auprès des bailleurs sociaux présents sur le territoire, du service habitat de la ville du Mans et de Le Mans Métropole, de 3 organismes collectant le « 1% logement »
- ... ou depuis cet été saisir leur demande directement par internet sur www.demandelogement72.fr

Demande de logement social en Sarthe

en ligne



Pour effectuer et gérer votre demande en ligne

Cliquez ici

2^{ème} étape : l'enregistrement de la demande

- L'enregistrement donne lieu à la délivrance du numéro unique et à une attestation d'enregistrement.
- Cette attestation doit être délivrée dans le délai maximal de 1 mois à compter du dépôt de la demande et doit indiquer la liste des bailleurs de logements sociaux ayant des logements dans les communes demandées.
- Les informations à fournir pour l'attribution du numéro unique sont définies par la réglementation (**formulaire CERFA**).
- La demande est valable un an, durée au bout de laquelle elle doit être explicitement renouvelée.
- Aucune attribution ne peut être prononcée si le demandeur n'est pas inscrit au fichier de la demande.

2^{ème} étape : l'enregistrement de la demande

- Au bout du délai d'un an, la demande doit être renouvelée.
- La mise à jour est effectuée en conservant la date de dépôt initial.
- La demande peut être radiée pour l'un des motifs suivants :
 - Le demandeur a bénéficié d'une attribution
 - La demande n'a pas été renouvelée
 - Le demandeur renonce à sa candidature
 - Absence de réponse à un courrier envoyé à la dernière adresse indiquée par le demandeur

2^{ème} étape : L'enregistrement de la demande

- Les documents incontournables pour que la demande soit enregistrée dans le fichier commun de la demande locative sarthoise :
 - l'avis d'imposition N-2,
 - la copie de la pièce d'identité ou le titre de séjour pour les personnes de nationalité étrangère.
- La réglementation prévoit des dérogations à la production de l'avis d'imposition N-2

Des dérogations sont prévues : français rapatriés, séparation de couple attestée judiciairement, réfugiés, ménages imposés dans un autre Etat, attestation d'indigence pour les français rapatriés, personnes étrangères arrivées récemment en France.

Demande de logement social

Article R. 441-2-2 du code de la construction et de l'habitation



N° 14069*01

Complément à la demande de logement social Logements adaptés au(x) handicap(s)



Un questionnaire doit être renseigné pour chacune des personnes (demandeur, conjoint ou co-titulaire du bail, personnes fiscalement à charge) dont le handicap nécessite un logement adapté à leur situation.

Cadre réservé au service		Numéro de dossier :	
Avez-vous déjà déposé une demande de logement locatif social ? Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/> Si oui, numéro d'enregistrement attribué :			
Le demandeur Monsieur <input type="checkbox"/> Madame <input type="checkbox"/> Mademoiselle <input type="checkbox"/>			
Nom :			
Nom de jeune fille :			
Prénom :			
Date de naissance : J J M M A A A A A Nationalité : Française <input type="checkbox"/> Union européenne <input type="checkbox"/> Hors Union européenne <input type="checkbox"/>			
Situation familiale : Célibataire <input type="checkbox"/> Marié(e) <input type="checkbox"/> Divorcé(e) <input type="checkbox"/> Séparé(e) <input type="checkbox"/> Pacsé(e) <input type="checkbox"/> Concubin(e) <input type="checkbox"/> Veuf(ve) <input type="checkbox"/>			
Tél. : Domicile <input type="checkbox"/> Portable <input type="checkbox"/> Travail <input type="checkbox"/>			
Mél. : @			
ADRESSE OÙ LE COURRIER DOIT VOUS ÊTRE ENVOYÉ			
Batiment : Escalier : Étage : Appartement :			
Numéro : Voie :			
Code postal : Localité :			
Si vous êtes hébergé(e), personne ou structure hébergeante :			
ADRESSE DU LOGEMENT OU VOUS VIVEZ ACTUELLEMENT (SI ELLE EST DIFFÉRENTE)			
Batiment : Escalier : Étage : Appartement :			
Numéro : Voie :			
Code postal : Localité :			
Si vous êtes hébergé(e), personne ou structure hébergeante :			
Votre conjoint ou le futur co-titulaire du bail Monsieur <input type="checkbox"/> Madame <input type="checkbox"/> Mademoiselle <input type="checkbox"/>			
Nom :			
Nom de jeune fille :			
Prénom :			
Date de naissance : J J M M A A A A A Nationalité : Française <input type="checkbox"/> Union européenne <input type="checkbox"/> Hors Union européenne <input type="checkbox"/>			
Situation familiale : Célibataire <input type="checkbox"/> Marié(e) <input type="checkbox"/> Divorcé(e) <input type="checkbox"/> Séparé(e) <input type="checkbox"/> Pacsé(e) <input type="checkbox"/> Concubin(e) <input type="checkbox"/> Veuf(ve) <input type="checkbox"/>			
Tél. : Domicile <input type="checkbox"/> Portable <input type="checkbox"/> Travail <input type="checkbox"/>			
Lien avec le demandeur : Conjoint <input type="checkbox"/> Pacsé(e) <input type="checkbox"/> Concubin(e) <input type="checkbox"/> Co-locataire <input type="checkbox"/>			
(s'il y a d'autres futurs co-titulaires du bail, donnez les informations sur une feuille complémentaire)			
Personnes fiscalement à votre charge ou à la charge de votre conjoint ou du futur co-titulaire du bail qui vivront dans le logement			
	Date de naissance	Sexe M/F	Lien de parenté parent enfant autre
1	Nom	J J M M A A A A A	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
	Prénom		
2	Nom	J J M M A A A A A	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
	Prénom		
3	Nom	J J M M A A A A A	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
	Prénom		
4	Nom	J J M M A A A A A	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
	Prénom		

(1) : facultatif

Le demandeur de logement social			
Nom :			
Prénom :			
Cadre réservé au service Numéro de dossier :			
La personne handicapée			
Votre date de naissance : J J M M A A A A A			
Votre handicap est-il reconnu par la Maison départementale des personnes handicapées ? Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>			
Si vous êtes en contact régulier avec un référent de la Maison départementale des personnes handicapées ou un travailleur social ou une association (d'aide aux personnes handicapées ou d'aide à domicile), merci d'indiquer son nom et ses coordonnées professionnelles :			
Nom :			
Adresse :			
Téléphone :			
Mail : @			
S'il s'agit d'un organisme, avez-vous élu domicile auprès de lui ? Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>			
Renseignements concernant votre handicap :			
Nature du handicap	Moteur <input type="checkbox"/>	Sensoriel <input type="checkbox"/>	
	Membre(s) supérieur(s) <input type="checkbox"/>	Déficience auditive <input type="checkbox"/>	
	Membre(s) inférieur(s) <input type="checkbox"/>	Déficience visuelle <input type="checkbox"/>	
	Autre <input type="checkbox"/> Merci de préciser :		
Votre handicap est-il ? Stabilisé <input type="checkbox"/> Evolutif <input type="checkbox"/>			
Besoins en aides techniques	Aucune <input type="checkbox"/>	Fauteuil roulant manuel <input type="checkbox"/>	
	Canne, Béquille <input type="checkbox"/>	Fauteuil roulant électrique <input type="checkbox"/>	
	Déambulateur <input type="checkbox"/>	Autres aides techniques (merci de préciser) : <input type="checkbox"/>	
		- Léve personne <input type="checkbox"/> - Lit médicalisé <input type="checkbox"/>	
Capacité à monter des marches	Impossible <input type="checkbox"/>	1 étage <input type="checkbox"/>	
	1 à 3 marches <input type="checkbox"/>	Plus d'un étage <input type="checkbox"/>	
Tierce personne	Présence d'une tierce personne (aide à domicile, aide soignante, veille de nuit) <input type="checkbox"/>		
Renseignements concernant le logement : Merci de préciser les équipements dont vous avez impérativement besoin (1) :			
Baignoire adaptée <input type="checkbox"/>	Douche sans seuil <input type="checkbox"/>	Chambre avec une tierce personne (aide à domicile, aide soignante, veille de nuit). <input type="checkbox"/>	
WC avec espace de transfert <input type="checkbox"/>	Ascenseur <input type="checkbox"/>	Place de stationnement accessible et de largeur adaptée (3m30) <input type="checkbox"/>	
Avez-vous des besoins particuliers quant à la localisation du logement et à son environnement (besoins de services de santé de proximité) ?			
Autres besoins, précisez :			

(1) : plus le nombre d'équipements impératifs sera important, plus il sera difficile de trouver un logement adapté à votre demande. Il est donc important que vous sélectionnez uniquement ceux qui vous sont indispensables.

3^{ème} étape : la commission d'attribution

La participation des acteurs locaux

La commission d'attribution est composée de :

- 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

3^{ème} étape : la commission d'attribution

Le fonctionnement

- Dans chaque organisme, le Conseil d'Administration peut décider de la création d'une ou de plusieurs commissions d'attribution, en fonction de la dispersion géographique de son patrimoine.
- S'il n'y a qu'une seule commission, les 6 membres sont des administrateurs. S'il y a plusieurs commissions, les membres sont librement désignés par le Conseil d'Administration.
- Le règlement intérieur de la commission définit les règles de fonctionnement et d'instruction des dossiers.

3^{ème} étape : l'examen par la commission d'attribution et la décision

Le fonctionnement

- La commission attribue nominativement les logements dans le respect des objectifs généraux, en veillant à la mixité sociale des villes et des quartiers.
- Examen de 3 candidatures par logement à attribuer et classement par ordre de priorité

L'examen de la candidature

- Vérification des informations déclarées par le demandeur
 - Vérification des documents fournis
 - Vérification des ressources et des garanties
-
- ➔ Pour obtenir une garantie FSL, le demandeur doit rencontrer une assistante sociale qui remplit un dossier et le transmet au FSL. Le FSL vérifie les critères d'éligibilité (moyenne économique < 702 € par unité de consommation, vérification de l'absence d'impayés au FSL).
 - ➔ Le FSL donne une garantie pour une durée limitée à 3 ans avec un montant maximal garanti de 12 mois de loyer. Le FSL peut également apporter une aide financière pour le 1^{er} loyer et le dépôt de garantie.

L'examen de la candidature

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

Art 1^{er}, 2^{ème} alinéa de la loi n° 89-462 du 6 juillet 2009

La motivation des refus et les ajournements

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

- ➔ Trois motifs de refus :
 - le dépassement des plafonds de ressources
 - l'absence de titre de séjour régulier
 - La fausse déclaration ou la falsification de documents

- ➔ D'autres motifs pouvant être invoqués pour ajourner une candidature
 - Un dossier incomplet
 - L'appréciation de la capacité à payer le loyer et les charges
 - L'adaptation du logement au besoin
 - La mixité sociale

4^{ème} étape : la proposition de logement

- formalisation écrite de la proposition de logement au candidat désigné par la commission d'attribution
- délai de validité de la proposition : 10 jours
- si acceptation du candidat : signature du bail

Le candidat doit fournir des documents complémentaires dont la liste est fixée réglementairement

- si refus du candidat, le logement est proposé au candidat désigné en seconde position par la commission d'attribution

Conclusion

- 15 506 propositions effectuées en 2010
- dont 9 685 refusées (soit 62,4%)
- Dont 3 522 propositions sans réponse

- 5 698 demandes satisfaites en 2010
- 2,7 propositions pour une attribution