



COMPRENDRE LE LOGEMENT SOCIAL





SOMMAIRE

LES ORGANISMES D'HABITATION A LOYER MODÉRÉ	2
>> Établissements publics d'habitation à loyer modéré	2
>> Établissements privés d'habitation à loyer modéré	2
LE FINANCEMENT DU LOGEMENT SOCIAL	3
>> Glossaire	3
LES PLAFONDS DE RESSOURCES	4
>> Plafonds de ressources annuelles applicables aux logements financés avec le Plus (Prêt locatif à usage social) en 2019	4
>> Plafonds de ressources annuelles applicables aux logement financés avec un Plan d'intégration en 2019	5
LE CONSEIL D'ADMINISTRATION OU DE SURVEILLANCE	6
LE MANDAT D'ADMINISTRATEUR LOGATAIRE	7
L'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS SOCIAUX : LES INSTANCES	8
>> Le Plan départemental d'actions pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (Pdahlpd)	8
>> La Conférence intercommunale du logement (Ci)	8
>> La Commission d'attribution et d'examen de l'occupation des logements (Cal)	9
L'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS SOCIAUX : LES CRITERES GENERAUX	10
L'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS SOCIAUX : LES CRITERES DE PRIORITE	10
L'EXAMEN DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS	12
SOURCES	13

LES ORGANISMES D'HABITATION À LOYER MODÉRÉ

Lorsqu'on parle d'organismes HLM, les deux acteurs principaux sont les suivants :

>> ÉTABLISSEMENTS PUBLICS D'HABITATION À LOYER MODÉRÉ

Ce sont les **Offices publics de l'habitat (Oph)**. Par exemple, en Ille-et-Vilaine :

- Archipel – Habitat ;
- Néotoa ;
- Émeraude Habitation ;
- Fougères Habitat.

>> ÉTABLISSEMENTS PRIVÉS D'HABITATION À LOYER MODÉRÉ

Ce sont notamment les **Entreprises sociales pour l'habitat (Esh)** qui sont des sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré, ou encore les **Sociétés anonymes coopératives de production d'Hlm (Scph)**.

Par exemple, en Ille-et-Vilaine :

- Les Foyers (Esh) ;
- La Rance (Esh) ;
- Espacil Habitat (Esh) ;
- Aiguillon Construction (Esh) ;
- Aiguillon – Résidences (Scph) ;
- Habitation Familiale Gestion (Scph) ;
- Habitation Familiale (Scph) ;
- Op'Accession (Scph).

Source

<https://www.arohabitat-bretagne.org/laro.html>

Liste de l'ensemble des organismes adhérents à l'ARO en région Bretagne



LE FINANCEMENT DU LOGEMENT SOCIAL

>> GLOSSAIRE

Du logement très social au logement intermédiaire

▪ PLUS

Prêt locatif à usage social. Sous plafonds de ressources, il s'agit du produit central de financement du logement social. S'y ajoutent des segments spécifiques, allant du logement très social (Plai) au logement intermédiaire (Pls et Pli). L'équivalent du PLUS dans les DOM est le Logement locatif social (Lls).

▪ PLAI

Prêt locatif aidé d'intégration, destiné au financement de logements Hlm pour des ménages cumulant des difficultés sociales et de faibles ressources (Logement locatif très social – Lllts – dans les DOM).

▪ PLS

Prêt locatif social destiné au financement de logements Hlm pour des ménages un peu plus aisés, mais dont les ressources ne dépassent pas 1,3 fois les plafonds Plus.

▪ PLI

Prêt locatif intermédiaire visant à répondre aux besoins des ménages qui disposent de revenus trop élevés pour accéder au parc social mais insuffisants pour se loger sans difficulté dans le parc locatif privé.

Connaître le mode de financement du logement social permet avant tout de déterminer le plafond de ressources conditionnant l'accès à ce même logement.

Source

*Guide "10 idées reçues sur les Hlm", édition 2014-2015,
Union sociale pour l'habitat*



LES PLAFONDS DE RESSOURCES

>> PLAFONDS DE RESSOURCES ANNUELLES APPLICABLES AUX LOGEMENTS FINANCÉS AVEC LE PLUS (PRÊT LOCATIF À USAGE SOCIAL) EN 2019

Catégorie de ménages	Paris et communes limitrophes (en euros)	Ile-de-France hors Paris et communes limitrophes (en euros)	Autres régions (en euros)
1 - Une personne seule	23.721	23.721	20.623
2 - Deux personnes ne comportant aucune pers. à charge à l'exclusion des jeunes ménages ou une pers. seule en situation de handicap	35.452	35.452	27.540
3 - Trois personnes ou une pers. seule avec une pers. à charge ou jeune ménage sans personne à charge ou deux pers. dont au moins une est en situation de handicap	46.473	42.616	33.119
4 - Quatre personnes ou une pers. seule avec deux pers. à charge ou trois pers. dont au moins une est en situation de handicap	55.486	51.046	39.982
5 - Cinq personnes ou une pers. seule avec trois pers. à charge ou quatre pers. dont au moins une est en situation de handicap	66.017	60.429	47.035
6 - Six personnes ou une pers. seule avec quatre pers. à charge ou cinq pers. Dont au moins une est en situation de handicap	74.286	68.001	53.008
Personne supplémentaire	+ 8.278	+ 7.577	+ 5.912

Par ailleurs, les plafonds de ressources du Prêt locatif social (Pls) sont calculés à partir des plafonds du Prêt locatif à usage social (Plus).

>> PLAFONDS DE RESSOURCES ANNUELLES APPLICABLES AUX
LOGEMENT FINANCÉS AVEC UN PLAN D'INTÉGRATION
EN 2019

Catégorie de ménages	Paris et communes limitrophes (en euros)	Ile-de-France hors Paris et communes limitrophes (en euros)	Autres régions (en euros)
1 - Une personne seule	13.050	13.050	11.342
2 - Deux personnes ne comportant aucune pers. à charge à l'exclusion des jeunes ménages ou une pers. seule en situation de handicap	21.272	21.272	16.525
3 - Trois personnes ou une pers. seule avec une pers. à charge ou jeune ménage sans personne à charge ou deux pers. dont au moins une est en situation de handicap	27.883	25.569	19.872
4 - Quatre personnes ou une pers. seule avec deux pers. à charge ou trois pers. dont au moins une est en situation de handicap	30.521	28.075	22.111
5 - Cinq personnes ou une pers.seule avec trois pers. à charge ou quatre pers. dont au moins une est en situation de handicap	36.307	33.238	25.870
6 - Six personnes ou une pers.seule avec quatre pers. à charge ou cinq pers. dont au moins une est en situation de handicap	40.859	37.401	29.155
Personne supplémentaire	+ 4.552	+ 4.166	+ 3.252

Source

<https://www.anil.org/aj-plafonds-ressources-2019-logement-social/>



LE CONSEIL D'ADMINISTRATION OU DE SURVEILLANCE

"Le Conseil d'administration, dont tous les membres sont bénévoles, est l'instance de décision de l'organisme d'Hlm. Entre autres tâches, il vote le budget, décide du lancement de nouvelles opérations de construction ou d'amélioration et détermine le niveau des majorations de loyers en application de la réglementation en vigueur.

Les administrateurs locataires siègent au Conseil d'administration avec voix délibérative pour les organismes Hlm. Ils ont les mêmes pouvoirs et les mêmes devoirs que les autres administrateurs.

Pour les sociétés coopératives Hlm, le Conseil d'administration ou de surveillance comprend au moins un représentant des coopérateurs locataires, désigné par l'Assemblée générale".

Source

"La place des habitants dans les organisations Hlm",
Union sociale pour l'habitat
<https://www.union-habitat.org/centre-de-ressources/habitants-politiques-sociales/la-place-des-habitants-dans-les-organismes-hlm>



LE MANDAT D'ADMINISTRATEUR LOCATAIRE

Les administrateurs locataires, qui siègent dans le Conseil d'administration ou de surveillance des organismes bailleurs, participent à la gestion de l'organisme Hlm et défendent les intérêts des locataires auprès du bailleur.

Le mandat d'administrateur est exercé à titre gratuit.

Néanmoins, certains mécanismes sont prévus pour permettre à l'administrateur d'exercer son mandat, notamment par l'attribution conditionnelle d'indemnités.

L'article L.423-13 du code de la construction et de l'habitation prévoit que **"l'employeur est tenu d'accorder au salarié** siégeant au conseil d'administration, à la commission d'attribution ou au conseil de surveillance d'un organisme d'habitations à loyer modéré **le temps nécessaire pour participer aux séances plénières de cette instance"** et précise également que "si, du fait de sa participation à ces séances, le salarié connaît une diminution de sa rémunération, il reçoit de cet organisme **une indemnité compensant, sous forme forfaitaire, la diminution de sa rémunération"**.

Elle est toutefois **facultative** pour les réunions de bureau ainsi que les commissions.

Le remboursement des frais de transport est lui aussi facultatif, sur décision du Conseil d'administration.

Enfin, il est à noter que les membres du Conseil d'administration ne peuvent, en aucun cas, prêter leur concours à titre onéreux à l'établissement ni recevoir de celui-ci des avantages directs ou indirects, sous quelque forme que ce soit, du fait de leurs fonctions.



L'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS SOCIAUX : LES INSTANCES

De nombreux acteurs gèrent ou participent à l'attribution des logements sociaux sur le territoire. Il découle de cette multiplicité d'acteurs la création de plusieurs dispositifs complémentaires.

Leur organisation est verticale :

>> LE PLAN DÉPARTEMENTAL D'ACTIONS POUR LE LOGEMENT ET L'HÉBERGEMENT DES PERSONNES DÉFAVORISÉES (PdALHPD)

Le **Pdalhpd** est un dispositif piloté conjointement par l'État et le Département qui définit, pour une période de 6 ans (2017-2022 pour l'Ille-et-Vilaine), la politique départementale en faveur de l'accès et du maintien dans le logement des publics défavorisés, de l'hébergement et du logement accompagné en faveur des personnes sans abri, mal logées ou rencontrant des difficultés à occuper un logement autonome.

>> LA CONFÉRENCE INTERCOMMUNALE DU LOGEMENT (CIL)

La **Cil** a pour objectif de définir la politique intercommunale d'attribution de logements au sein du parc locatif social, de développer la mixité sociale, de favoriser la coopération entre les bailleurs et les réservataires, et d'améliorer la transparence du dispositif pour les demandeurs.

- Les orientations qu'elles fixent sont inscrites dans la **Cia (Convention intercommunale d'attribution)**.
- Une **Commission de coordination** assure le suivi et l'évaluation de la CIA, peut examiner certains dossiers de demandeurs de logement social ainsi qu'émettre des avis sur l'opportunité de présenter ces mêmes dossiers à la commission d'attribution des logements.

>> LA COMMISSION D'ATTRIBUTION ET D'EXAMEN DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS (CAL)

La **Cal** est créée dans chacun des organismes d'habitations à loyer modéré : elle est chargée de l'attribution nominative de chaque logement locatif.

Sa composition est la suivante :

- Les membres ayant **voix délibérative** :
 - 6 membres désignés par le conseil d'administration ou de surveillance, dont 1 représentant des locataires ; Le président de la commission est élu parmi eux (à la majorité absolue)
 - le préfet ou son représentant
 - le président de l'Epci (Établissement public de coopération intercommunale) ou son représentant pour l'attribution des logements
 - le maire de la commune où sont situés les logements à attribuer, ou son représentant.

- Les membres ayant **voix consultative** :
 - 1 représentant des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'ingénierie sociale, financière et technique
 - les réservataires non membres de droit pour l'attribution des logements relevant de leur contingent.

- Peuvent siéger à titre consultatif (sur décision du président de la Commission) :
 - 1 représentant des Ccas (Centres communaux d'action sociale) ou 1 représentant du service chargé de l'action sanitaire et sociale du département du lieu d'implantation des logements.

La **Cal** doit au moins se réunir une fois tous les 2 mois.



L'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS SOCIAUX : LES CRITERES GENERAUX

Schématiquement, la situation des demandeurs est examinée au regard des critères suivants :

- du patrimoine ;
- de la composition du ménage ;
- du niveau de ressources du ménage (voir [Les plafonds de ressources](#)) ;
- des conditions actuelles de logement du ménage ;
- de l'éloignement du lieu de travail ;
- de la mobilité géographique liée à l'emploi ;
- de la proximité des équipements répondant aux besoins des demandeurs.

L'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS SOCIAUX : LES CRITERES DE PRIORITE

Outre la reconnaissance du caractère prioritaire de la demande de logement social au titre du Droit au logement opposable ([Dalo](#)), la loi énonce d'autres critères de priorité en vue de l'attribution d'un logement social.

En effet, un demandeur peut se voir reconnaître prioritaire, en vue de l'attribution d'un logement social, si la Commission de médiation départementale ([Comed](#)) rend une décision favorable à son égard au titre du Droit au logement opposable ([Dalo](#)).

Toutefois, la loi énonce également d'autres critères de priorité indépendants d'une décision favorable au titre du [Dalo](#).

Ce sont le [Pdahlpd](#) et la [Cil](#) qui déterminent les conditions dans lesquelles les critères de priorité prévus au présent article sont pris en compte dans les procédures de désignation des candidats et d'attribution des logements sociaux.

Schématiquement, ces critères sont les suivants :

1. Les critères concernant l'état de santé des demandeurs :
 - personnes en situation de handicap ou ayant en charge une personne en situation de handicap ;
 - personnes sortant d'un appartement de coordination thérapeutique.

2. Les critères concernant la situation personnelle, professionnelle et financière des demandeurs :
 - personnes mal logées ou défavorisées et personnes rencontrant des difficultés particulières de logement pour des raisons d'ordre financier ou tenant à leurs conditions d'existence ou confrontées à un cumul de difficultés financières et de difficultés d'insertion sociale ;
 - personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition ;
 - personnes reprenant une activité après une période de chômage de longue durée.

3. Les critères concernant l'état ou les conditions d'occupation du logement actuel des demandeurs :
 - personnes exposées à des situations d'habitat indigne ;
 - personnes ayant à leur charge un enfant mineur et logées dans des locaux manifestement sur-occupés ou ne présentant pas le caractère d'un logement décent.

4. Les critères concernant les victimes d'infraction :
 - personnes mariées, vivant maritalement ou liées par un pacte civil de solidarité (Pacs) justifiant de violences au sein du couple ou entre les partenaires ainsi que les personnes menacées de mariage forcé ;
 - personnes victimes de viol ou d'agression sexuelle à leur domicile ou à ses abords lorsque l'autorité judiciaire a imposé à la personne poursuivie ou condamnée de ne pas se rendre dans certains lieux et de rentrer en contact avec la victime ;
 - personnes engagées dans le parcours de sortie de la prostitution et d'insertion sociale et professionnelle ;
 - personnes victimes de l'une des infractions de traite des êtres humains ou de proxénétisme.

5. Les critères concernant les personnes dépourvues de logement ou en voie de l'être :
 - personnes dépourvues de logement, y compris celles qui sont hébergées par des tiers ;
 - personnes menacées d'expulsion sans relogement.



L'EXAMEN DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS

Il s'agit d'une nouvelle mission de la **Cal**, mise en place par la loi Elan du 23 novembre 2018. Elle devient donc la Commission d'attribution des logements et de l'examen de l'occupation des logements.

Dans les zones géographiques marquées par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements, la commission est chargée de réexaminer la situation des locataires tous les 3 ans à compter de la signature du bail au regard de certains critères (ci-dessous).

Pour le département de l'Ille-et-Vilaine, Rennes est en zone B1. Les **Cal** de cette zone sont donc tenues d'examiner l'occupation des logements, et ce tous les 3 ans.

À l'inverse, les villes de Saint-Brieuc (22), Quimper (29), Lorient et Vannes (56), se trouvant toutes en zone B2, ne sont pas tenues à cette obligation.

Divers critères amènent à cet examen par la commission :

- sur-occupation d'un logement ;
- sous-occupation d'un logement ;
- logement quitté par l'occupant présentant un handicap, lorsqu'il s'agit d'un logement adapté ;
- reconnaissance d'un handicap ou d'une perte d'autonomie nécessitant l'attribution d'un logement adapté aux personnes présentant un handicap.





SOURCES

Liste des adhérents de l'ARO Bretagne

Guide "10 idées reçues sur les Hlm", édition 2014-2015, Union sociale pour l'habitat

Plafonds de ressources applicables à l'attribution d'un logement social en 2020

"La place des habitants dans les organisations Hlm", Union sociale pour l'habitat

Articles L. 441 à L.441-2-9 du code de la construction et de l'habitation (attribution des logements sociaux et plafonds de ressources), Légifrance

Article R.441-9 du code de la construction et de l'habitation relatif à la composition et aux missions de la commission d'attribution des logements, Légifrance

"Comment les logements Hlm sont-ils attribués ?", Guide "HLM : 12 questions que se posent les maires", Union sociale pour l'habitat

"La place des habitants dans les organisations Hlm", publication de l'Union sociale pour l'habitat

"La perte du droit au maintien dans les lieux dans le parc social", publication de la Fondation Abbé Pierre

Publications de mars 2019.

THIBAUT THOUVENIN

Chargé de mission - juriste-logement // Mce – Ctrc Bretagne

