- 1) De la démarche de logement à l'accès quel processus ? Attributions et conditions, dispositifs d'aide au relogement. Journée conférence débat du 11 mai 2010 animée par IDL95
- 2) L'offre très sociale dans le val d'Oise: une solution pour qui ? débat du 15 juin 2010 - animé par le cabinet FORS

Intervention de Raphaëlle GILABER Déléguée Départementale AORIF, Directeur Général de Val d'Oise Habitat.







1) LES PRODUITS ET LE FINANCEMENT DU LOGEMENT SOCIAL

- 2) Les PLAFONDS DE RESSOURCES ET LOYERS DANS LE LOGEMENT SOCIAL
- 3) LES POLITIQUES D'ATTRIBUTION ET DE PEUPLEMENT
 - 4) Quelques chiffres sur le logement dans le 95







1) LES PRODUITS ET LE FINANCEMENT DU LOGEMENT SOCIAL

Les principaux produits

Le prêt locatif aidé d'intégration (PLA-I)

 Finance le logement des ménages qui rencontrent des difficultés particulières d'insertion. Il comporte comme le PLUS, des aides spécifiques et ouvre droit à un prêt distribué par la CDC.

Le prêt locatif à usage social (PLUS):

- Le principal dispositif de financement du logement social
- 3 produits disponibles, qui donnent lieu à des aides spécifiques (subvention de l'État, taux de TVA réduit et exonération de TFPB) et ouvrent droit à des prêts distribués par la CDC :
 - le PLUS classique,
 - le PLUS construction-démolition
 - le PLUS anticipation foncière
- Ce type de financement permet aux organismes Hlm de favoriser la mixité sociale au sein d'un même programme de construction.







Le prêt locatif social (PLS)

 Constitue un produit intermédiaire entre le PLUS et le prêt locatif intermédiaire (PLI)

Le PLI

- Permet de répondre aux besoins en logements intermédiaires dans les zones à forte demande locative.
- Les 2 outils sont également ouverts aux opérateurs privés

Le financement

- Le financement des opérations locatives sociales requiert la mobilisation de différentes aides – subventions, aides fiscales, aides de circuit – et l'intervention souvent simultanée de l'État, des collectivités locales et du 1% Logement.
- Plan de financement d'un logement PLUS en % du prix de revient en 2009 (moyenne France entière)
 - Prêt CDC 76,5%
 - Fonds propres organismes Hlm 10%
 - Subventions collectivités locales et autres 8%
 - Subvention État 3%
 - Prêt ou subvention 1%Logement 2,5%
 - Total 100%







L'accession sociale à la propriété

- Sous des formes variées, adaptées aux territoires et aux besoins : maisons individuelles, maisons groupées, logements collectifs, dans le neuf comme dans l'ancien.
- Toujours pour affirmer leur vocation sociale, les organismes Hlm ont mis en place des mécanismes efficaces de sécurisation les protégeant contre les aléas de la vie et comprenant :
 - une garantie limitant les risques de perte en cas de revente forcée du logement dans les 10 premières années qui suivent l'acquisition;
 - une garantie de rachat du logement vendu en cas de difficulté de l'accédant. Le prix de rachat est convenu au départ ;
 - une proposition de relogement, également pendant 15 ans
- Le développement de ce mode de production, en particulier dans les quartiers en rénovation urbaine, participe de la diversité de l'habitat et répond à un fort désir de nombreux habitants.







Des produits et des opérations ambitieuses en matière de développement durable

La performance environnementale des organismes Hlm: une longueur d'avance

- La consommation énergétique annuelle moyenne d'un logement social (160 kW/m2/an) est inférieure de36% à celle du parc privé (250 kW/m2/an).
- Les rejets de CO2 d'un logement social sont en conséquence plus faibles que dans les autres logements.
- 50%des nouveaux logements Hlm construits chaque année ont le label Haute performance énergétique.
- Plus de 65% du parc social est aujourd'hui équipé pour la collecte sélective des déchets dans les immeubles.
- 100 litres d'eau sont consommés par jour et par habitant dans les logements sociaux contre 150 litres dans le parc privé.







2) Les PLAFONDS DE RESSOURCES ET LOYERS DANS LE LOGEMENT SOCIAL







2) Les PLAFONDS DE RESSOURCES ET LOYERS DANS LE LOGEMENT SOCIAL

- Le CCH prévoit que les logements sociaux soient attribués à des ménages dont les revenus ne dépassent pas certains plafonds.
- Au-delà de ce plafond de ressources, un ménage ne peut entrer dans un logement Hlm, et s'il y était déjà, il paye un SLS. Ce « surloyer » a pour but de faire payer davantage les ménages dont les ressources ont augmenté avec les années.
- Les plafonds de ressources sont désormais révisés chaque année « en tenant compte » de l'IRL.
- Les plafonds de ressources dépendent de la composition du ménage et sont établis en distinguant trois zones : Paris et la première couronne, le reste de l'Ile-de-France et la province.
- Il existe des dérogations aux plafonds de ressources (ex : mutation dans le parc Hlm des locataires qui sous-occupent leur logement, échange de logement (art 9 loi 89), si un arrêté préfectoral l'a prévu pour résoudre des problèmes graves de vacance, pour favoriser la mixité sociale, etc...)**

le département Val d'Oise Habitat



PLAFOND DE RESSOURCES DU PLA D'INTEGRATION EN 2010* A comparer au revenu fiscal de référence de 2008

CATEGORIE DE MENAGE	Paris et communes limitrophes	Ile-de-France hors Paris et communes limitrophes	Autres régions
Une personne seule	12 031 €	12 031 €	10 457 €
Deux personnes ne comportant aucune pers. à charge à l'exclusion des jeunes ménages.	19 614 €	19 614€	15 237 €
Trois personnes ou une pers. seule avec une pers. à charge ou jeune ménage sans personne à charge.	25 711 €	23 576 €	18 322 €
Quatre personnes ou une pers. seule avec deux pers. à charge	28 141 €	25 887 €	20 388 €
Cinq personnes ou une pers. seule avec trois pers. à charge	33 478 €	30 647 €	23 854 €
Six personnes ou une pers. seule avec quatre pers. à charge	37 674 €	34 486 €	26 882 €
Par personne supplémentaire	4 198 €	3 842 €	2 998 €







PLAFONDS DE RESSOURCES ANNUELLES EN LOCATIF HLM (HORS PLA I ET PLA TS) 2010* A comparer au revenu fiscal de référence de 2008

CATEGORIE DE MENAGE	Paris et communes limitrophes	Ile-de-France hors Paris et communes limitrophes	Autres régions
Une personne seule	21 872 €	21 872 €	19 016 €
Deux personnes ne comportant aucune pers. à charge à l'exclusion des jeunes ménages.	32 688 €	32 688 €	25 394 €
Trois personnes ou une pers. seule avec une pers. à charge ou jeune ménage sans personne à charge.	42 852 €	39 295 €	30 538€
Quatre personnes ou une pers. seule avec deux pers. à charge	51 162€	47 067 €	36 866 €
Cinq personnes ou une persseule avec trois pers. à charge	60 872 €	55 719 €	43 369 €
Six personnes ou une pers. seule avec quatre pers. à charge	68 497 €	62 700 €	48 876 €
Par personne supplémentaire	7 631 €	6 986 €	5 452 €







PLAFONDS DE RESSOURCES HLM (HORS PLA I) 2010 EN REVENU MENSUEL COURANT

CATEGORIE DE MENAGE	Paris et communes limitrophes	lle-de-France hors Paris et communes limitrophes	Autres régions
Une personne seule	2 000 €	2 000 €	1 800 €
Deux personnes ne comportant aucune pers. à charge à l'exclusion des jeunes ménages.	3 000 €	3 000 €	2 400 €
Trois personnes ou une pers. seule avec une pers. à charge ou jeune ménage sans personne à charge.	4 000 €	3 600 €	2 800 €
Quatre personnes ou une pers. seule avec deux pers. à charge	4 700 €	4 400 €	3 400 €
Cinq personnes ou une pers. seule avec trois pers. à charge	5 600 €	5 200 €	4 000 €
Six personnes ou une pers. seule avec quatre pers. à charge	6 300 €	5 800 €	4 500 €
Par personne supplémentaire	700 €	600€	500 €







PLAFONDS DE RESSOURCES ANNUELLES 2010* EN PLS Revenu fiscal de référence 2008

CATEGORIE DE MENAGE	Paris et communes limitrophes	Ile-de-France hors Paris et communes limitrophes	Autres régions
Une personne seule	28 434 €	28 434 €	24 721 €
Deux personnes sans personne à charge sauf jeune ménage.	42 494 €	42 494 €	33 012€
Trois personnes ou une pers. seule avec une pers. à charge ou jeune ménage sans personne à charge.	55 708 €	51 084 €	39 699 €
Quatre personnes ou une pers. seule avec deux pers. à charge	66 511 €	61 187 €	47 926 €
Cinq personnes ou une persseule avec trois pers. à charge	79 134 €	72 435 €	56 380 €
Six personnes ou une pers. seule avec quatre pers. à charge	89 046 €	81 510 €	63 539 €
Par personne supplémentaire	9 920 €	9 082 €	7 088 €







LOYERS

- Les loyers Hlm doivent respecter des montants maximums : les montants maximums initiaux des nouvelles opérations sont fixés par circulaire et sont indexés sur l'IRL
- Dans la limite de ces plafonds, les loyers effectifs sont fixés par délibération annuelle ou semestrielle des conseils d'administration des organismes.
- Les loyers pratiqués par les organismes Hlm sont en moyenne 2 fois moins élevés que dans le secteur privé et 3 fois moins pour les zones tendues.
- Les loyers constituent la seule ressource du secteur locatif social pour faire face aux dépenses d'exploitation qui incombent aux bailleurs : annuités de remboursement des prêts, dépenses de maintenance et frais de gestion, paiement des taxes foncières.







PLAFONDS DE LOYERS PLUS, PLA-I et PLS

Loyer mensuel en € par m² de surface utile (à partir du 1er juillet 2009)

Type de logement		Zone 1 bis*	Zone 1	Zone 2
Logements financés en PLAI (PLA d'intégration)		5,65	5,31	4,65
Logements financés en PLUS		6,34	5,97	5,24
* Zone 1 bis : Paris et communes limitrophes				
Type de logement	1 46	Zone A bis	Zone A	Zone B1
Logements financés en PLS		12,38	9,52	8,2







3) LES POLITIQUES D'ATTRIBUTION ET DE PEUPLEMENT

Les bénéficiaires

- Les attributions sont désignées suivant des critères de priorité définis par les textes et les dispositifs locaux encadrés par le CCH, en veillant à la mixité sociale des villes et des quartiers, au bénéfice :
 - soit des personnes inscrites comme demandeurs de logement, de nationalité française ou être admis à séjourner sur le territoire français selon des conditions de permanence définies par décret (décret du 15 mars 2010) et justifier de ressources respectant les plafonds réglementaires;
 - Soit des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'intermédiation locative et à la gestion locative sociale prévu à l'article L 365-4
 - soit des organismes ayant pour objet de sous-louer des logements à titre temporaire à des personnes âgées, à des personnes en situation de handicap (sens art. L114), ou a des personnes de moins de 30 ans.
 - soit les établissements publics CROUS







- soit des personnes morales de droit public ou privé mentionnées à l'article L444-1 du code de l'action sociale et des familles en vue de les sous-louer à des accueillants familiaux visés à l'article L441-1, ainsi qu'aux personnes âgées ou aux personnes présentant un handicap (sens art. L114) ayant conclu un contrat d'accueil avec ces accueillants
- soit des CCAS, en vue de les sous louer à titre temporaire à des personnes physiques
- soit les CCAS ou associations déclarées ayant pour objet de les sous-louer meublés, pour une durée n'excédant pas 6 mois, à des travailleurs saisonniers
- soit les EPCI dotés de la compétence d'aide aux personnes âgées.

Val d'Oise Habitat

 Le CCH prévoit que les logements sociaux sont attribués à des ménages dont les revenus ne dépassent pas certains plafonds**



3) LES POLITIQUES D'ATTRIBUTION ET DE PEUPLEMENT

Le Numéro Unique

- Aucune attribution ne peut être prononcée si la demande n'a pas été enregistrée suivant la procédure du « numéro unique».
- Ainsi, à partir de mars 2011, toute demande de logement social fera l'objet, à partir d'un formulaire Cerfa, d'un enregistrement par un système de gestion (régional en IdF) agréé par le Préfet, qui donne lieu à la délivrance d'un numéro par le service d'enregistrement dans le délai d'un mois qui suit le dépôt de la demande.

Le fonctionnement des attributions

- Le parc Hlm est en grande partie réservé par différents contingents dont les 3 principaux sont l'État, les collectivités locales et les collecteurs du 1%.
- Ces contingents sont liés aux modes de financement, aux garanties d'emprunts et aux prêts divers et variés que les organismes Hlm peuvent faire pour les programmes de constructions neuves, les acquisitions-améliorations et les démolitions-reconstructions de logements.

le département Val d'Oise Habitat

3) LES POLITIQUES D'ATTRIBUTION ET DE PEUPLEMENT

- Chaque logement réservé est octroyé individuellement aux réservataires. Dès qu'un logement se libère, le bailleur en informe le réservataire.
- Le réservataire propose alors au bailleur social 3 candidatures de ménages ayant déposé une demande de logement auprès de ses services
 - (1 seule candidature dans le cas d'un ménage DALO décret 22 avril 2010).
- Les 3 demandes sont ensuite instruites et passent en CAL.







3) LES POLITIQUES D'ATTRIBUTION ET DE **PEUPLEMENT**

Schéma théorique du droit de réservation

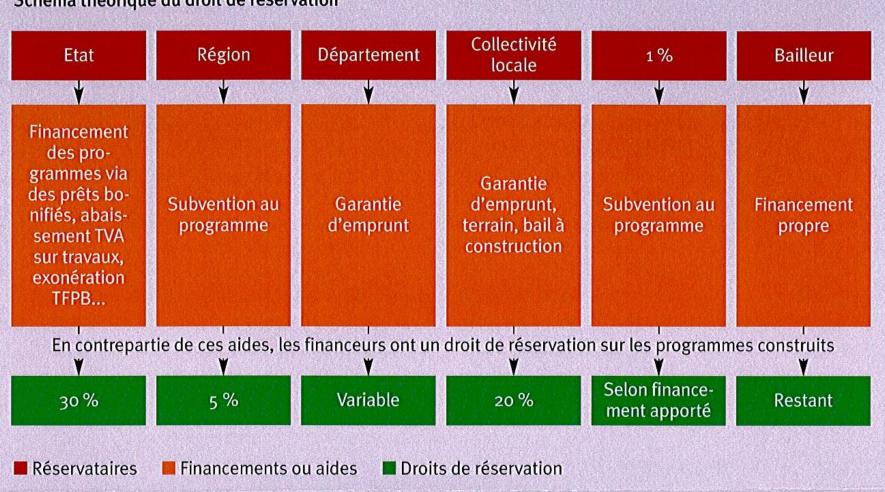
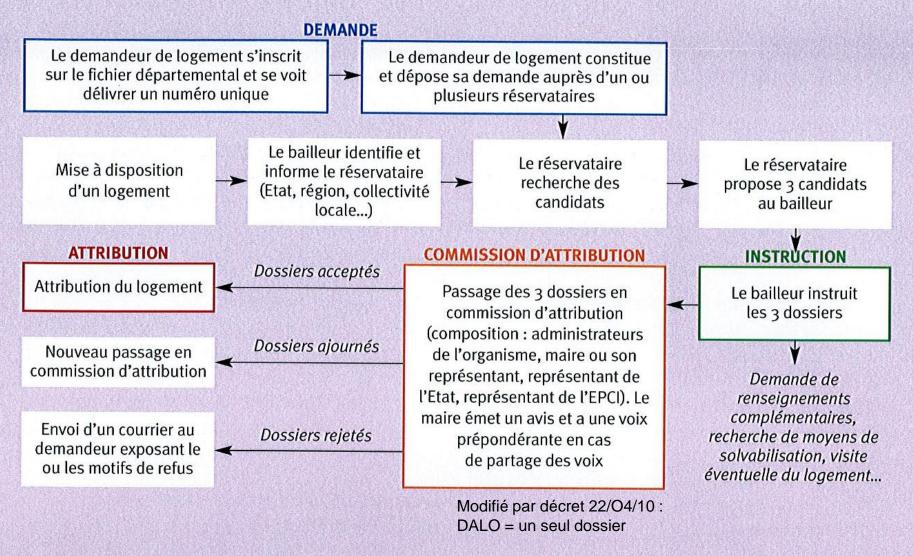








Schéma classique de la procédure d'attribution









Les refus et ajournements

Le cas particulier de l'ajournement

- Le refus ou le rejet d'une demande d'attribution ne doit pas être confondu avec l'ajournement de la demande.
- L'ajournement correspond à une décision de non attribution d'un logement à un demandeur par la CAL qui réserve la possibilité d'un réexamen de son dossier en vue d'une attribution ultérieure.

Les refus d'attribution liés à l'irrecevabilité de la demande

- 2 conditions réglementaires doivent être respectées par les candidats pour accéder au logement social :
 - Des conditions de ressources, au regard de l'offre proposée.
 - La régularité du titre de séjour pour les étrangers.
- Si un candidat ne remplit pas l'une ou l'autre de ces 2 conditions, sa demande est irrecevable et doit être refusée par la CAL. Ce refus est à notifier et à motiver par écrit au candidat.

3 motifs peuvent justifier de manière certaine un refus d'attribution :

- le dépassement des plafonds de ressources,
- l'absence de titre de séjour régulier
- le fait que le demandeur soit déjà propriétaire d'un logement







Les refus d'attribution pour d'autres motifs

- La CAL peut refuser d'attribuer un logement à un candidat dont la demande est recevable, pour d'autres motifs qui doivent être notifiés par écrit au candidat (un entretien oral ne suffit pas) et motivés, autrement dit explicités et justifiés par des arguments.
 - Le caractère prioritaire de la demande
 - La constitution du dossier
 - L'appréciation de la capacité à payer le loyer et les charges locatives
 - L'adaptation du logement aux besoins
 - La situation familiale
 - Le statut juridique du requérant
 - La capacité d'insertion dans le logement
 - La mixité sociale
 - La localisation du logement
 - L'absence d'offre correspondant aux besoins du demandeur







Le champ d'application de l'obligation de motiver les refus

- L'obligation de motiver par écrit les refus d'attribution s'applique aux seuls logements concernés par les dispositions relatives aux attributions de logement prévues par le CCH, c'est-à-dire aux logements locatifs sociaux suivants:
 - les logements construits, améliorés ou acquis et améliorés avec le concours financier de l'Etat ou ouvrant droit à l'APL.
 - appartenant aux organismes Hlm ou gérés par eux,
 - ou appartenant aux sociétés d'économie mixte.
- Les logements non conventionnés réalisés sur fonds propres ou avec des prêts libres, des prêts 1%, des PLS non conventionnés ou des PLI ne sont pas visés par cette obligation.







Le juge : seul habilité à apprécier la légalité des motifs de refus

- Seul le juge est habilité à apprécier la légalité des motifs de refus d'attribution, s'il est saisi par le demandeur.
- Selon le statut de l'organisme, le tribunal chargé d'apprécier la légalité des motifs de refus sera le tribunal administratif (pour les OPH) ou le tribunal de grande instance (organisme privé d'Hlm)

Le tribunal administratif

- Il est compétent pour juger les contentieux portant sur la légalité des motifs de refus entre demandeurs et Offices publics d'Hlm. Il rend un premier niveau de jugement.
- Ses décisions sont susceptibles d'appel auprès de la cour administrative d'appel. En dernière instance, c'est le conseil d'Etat qui est chargé de vérifier que les cours administratives d'appel ont correctement appliqué la loi.







Les autres dispositifs

L'accord collectif départemental pour améliorer l'accueil des populations défavorisées (en lien avec le PDALPD)

• La loi de lutte contre les exclusions du 29 juillet 1998 a instauré "un régime d'accords collectifs départementaux entre l'État et les bailleurs sociaux afin d'améliorer en particulier l'accueil des populations défavorisées au sein du parc locatif social".

Le droit au logement opposable institué par la loi du 5 mars 2007 (DALO)

 Le droit au logement décent et indépendant est garanti par l'État aux personnes en situation régulière sur le territoire français et qui ne sont pas en mesure d'y accéder par leurs propres moyens ou de s'y maintenir.







Fonctionnement de la commission de médiation

- Les demandeurs correspondant au public prioritaire défini à l'article 7 de la loi, les demandeurs d'hébergement et les demandeurs de logement social en délai dépassé peuvent exercer ce droit par un recours amiable en saisissant la commission de médiation, puis contentieux.
- La commission de médiation désigne les demandeurs qu'elle reconnaît prioritaires et auxquels un logement doit être attribué en urgence et détermine les caractéristiques du logement.
- À l'issue de la commission de médiation, les dossiers des demandeurs « reconnus prioritaires et urgents » sont ensuite envoyés aux organismes HIm avec un délai de relogement.
- Les demandeurs (logement ou hébergement) reconnus prioritaires par la commission de médiation, et sans proposition de logement dans le délai fixé, peuvent alors exercer un recours contentieux contre l'État pour obtenir que soit ordonné un logement ou un accueil dans une structure







Les autres dispositifs

Le Supplément de Loyer de Solidarité (SLS)

- Créé par le décret du 27/03/1954 pour les ménages déjà locataires du parc social dont les ressources dépassent les plafonds d'accès au logement social.
- A pour objet de faire payer davantage les ménages dont les ressources ont augmenté avec les années.
- Des conditions d'application modifiées par la loi ENL du 13/07/2006 et le décret du 21/08/2008
- Depuis le 1er janvier 2009, tous les locataires dont les ressources dépassent de plus de 20% (au lieu de 40% auparavant) les plafonds de ressources sont assujettis au SLS (excepté en ZUS)
- Depuis la loi MOLLE du 25/03/2009, les locataires dépassant de plus de 2 fois les plafonds de ressources dans les zones tendues devront quitter le parc social après une période intermédiaire de 3 ans (4% des locataires sont susceptibles de payer un SLS, 0,2% dépassent deux fois les plafonds).







La mobilité résidentielle instituée par la Loi de mobilisation pour le logement et de lutte contre les exclusions (MOLLE) du 25 mars 2009

- Le bailleur Hlm doit proposer à ses locataires en sous occupation, quelles que soient leurs ressources, un relogement correspondant à leurs besoins et dont le loyer principal est inférieur à celui de leur logement d'origine, et prendre en charge une aide à la mobilité (définie par le décret du 22/09/2009).
- Dans les communes comprises dans une agglomération de +de 50 000 habitants, comprenant au moins 1commune de +de 15 000 habitants et dans les communes de +de 20 000 habitants, le refus par le locataire de 3 offres de relogement respectant les conditions prévues entraînera la perte du droit au maintien dans le parc social du locataire.

Val d'Oise Habitat





4) Quelques chiffres sur le logement dans le 95

- 113 470 logements locatifs sociaux sont gérés par 46 organismes de logement social présents dans le Val d'Oise (soit 9,4% du parc Hlm francilien) - PLS 2009
- Les loyers sont en moyenne 2 fois moins élevés dans le secteur social par rapport au secteur privé
- Le taux de vacance de plus de trois mois est de 0,90% - PLS 2009
- Le taux de mobilité est de 6,71% (6,27% en llede-France) - PLS 2009







Quelques chiffres ...

- Près de 288 694 personnes sont logées dans le parc locatif du Val d'Oise – RP INSEE 2006
- Près de 8 045 ménages ont été accueillis en 2008, (10% des attributions régionales) OLS2008
- Près de 42 194 des ménages logés dans le parc locatif social bénéficient de l'APL, soit environ 42.6% des ménages - CTRAD 2008
- La demande : Le nombre de demandeurs de logement social dans le Val d'Oise s'élève à environ 35 000 – Enquête OLS-IAURIF 2006





