

GUIDE PRATIQUE

Le logement social



2018

GRAND POITIERS
Communauté urbaine

Qu'est-ce qu'un « logement social » ?

Les logements sociaux ou logements HLM (Habitations à Loyers Modérés) sont des logements appartenant aux bailleurs sociaux ou organismes HLM, dont les loyers sont plafonnés et dont l'accès est réservé à des ménages dont les revenus n'excèdent pas certaines limites.

Les logements sociaux sont destinés à des ménages dont les ressources sont insuffisantes pour trouver à se loger convenablement au prix du marché privé. Le financement de ces logements repose essentiellement sur des prêts assis sur l'épargne populaire (livret A) et sur des aides de l'État et/ou des collectivités territoriales. Les familles bénéficiaires peuvent, en fonction de leurs ressources, recevoir également une aide personnelle au logement (APL) facilitant le paiement de leur loyer.

Les types de logements (PLAI, PLUS, PLS) correspondent à différents plafonds de ressources et niveaux de loyers :



Ai-je droit à un logement social ?

Pour déterminer mes droits à bénéficier d'un logement social, sont pris en compte mon revenu fiscal de référence (figurant sur mon avis d'imposition) de l'année N-2 (en 2018, il s'agit du revenu fiscal de référence 2016 – Avis d'imposition 2017 sur les revenus 2016) et ma « catégorie de ménage » (qui tient compte de la composition de ma famille). En 2018, mon revenu fiscal de référence 2016 doit être inférieur aux plafonds ci-dessous pour avoir droit à un logement social :

CATÉGORIE	NOMBRE DE PERSONNES COMPOSANT LE MÉNAGE	LOGEMENT PLAI	LOGEMENT PLUS	LOGEMENT PLS
Catégorie 1	1 pers. seule	11 167 €	20 304 €	26 395 €
Catégorie 2	2 pers., à l'exclusion des jeunes couples	16 270 €	27 114 €	35 248 €
Catégorie 3	3 pers. ou 1 pers. seule avec 1 pers. à charge ou 1 couple de jeunes dont la somme des âges est inférieure à 55 ans	19 565 €	32 607 €	42 389 €
Catégorie 4	4 pers. ou 1 pers. avec 2 pers. à charge	21 769 €	39 364 €	51 173 €
Catégorie 5	5 pers. ou 1 pers. avec 3 pers. à charge	25 470 €	46 308 €	60 200 €
Catégorie 6	6 pers. ou 1 pers. avec 4 pers. à charge	28 704 €	52 189 €	67 846 €
Par pers. supplémentaire		3 202 €	5 821 €	7 567 €

Si je dépasse les plafonds de ressources, il existe quelques dérogations : je contacte un bailleur social pour savoir s'il est susceptible de disposer d'un logement à me proposer.

Quelles sont les démarches pour déposer une demande de logement social ?



^ Vouneuil-sous-Biard



^ Bellejouanne - Poitiers

Comment déposer une demande ?

Je retire un formulaire CERFA et sa notice auprès d'un des bailleurs sociaux, de la Direction Départementale des Territoires (DDT), ou dans une mairie, ou je le télécharge sur www.demandedelogement86.fr, je le remplis et le dépose ou le renvoie auprès d'un des guichets d'enregistrement existant sur l'agglomération (voir liste des guichets d'enregistrement sur le flyer joint à ce guide). Je joins à ma demande une copie de ma pièce d'identité ou de ma carte de séjour, et, si possible, mon dernier avis d'imposition sur le revenu.

ou

Je remplis ma demande en ligne sur www.demandedelogement86.fr, en scannant et attachant les pièces justificatives (pièce d'identité ou carte de séjour, et, si possible, dernier avis d'imposition sur le revenu).

Que devient ma demande ?

Ma demande est enregistrée sur le fichier partagé de la demande (départemental) dans un délai de 15 jours. Elle est visible par tous les bailleurs sociaux du territoire et par toutes les communes guichets d'enregistrement. Je n'ai pas besoin de déposer plusieurs dossiers.

Je reçois une attestation d'enregistrement qui contient :

- mon numéro d'enregistrement ;
- la date de dépôt de ma demande ;
- la liste des bailleurs sociaux susceptibles de me faire une proposition de logement ;
- la liste des pièces justificatives qu'ils peuvent me demander.

Avec cette attestation, je reçois mes identifiants qui me permettent de consulter mon dossier et de le mettre à jour sur www.demandedelogement86.fr.

LE LOGEMENT SOCIAL

Si ma situation change (changement d'adresse, de composition familiale, de situation professionnelle, de revenus...), je dois mettre à jour ma demande de logement. Je peux le faire en ligne sur www.demandedelogement86.fr ou bien en contactant n'importe quel guichet d'enregistrement.

Ma demande est valable un an. Si je n'ai pas obtenu de logement au bout de 11 mois, je reçois un courrier m'invitant à renouveler ma demande. Je remplis alors le coupon de renouvellement et le fais parvenir au guichet d'enregistrement de mon choix, en indiquant les modifications éventuelles à apporter à mon dossier. Je joins la copie de mon dernier avis d'imposition. Je peux également renouveler ma demande sur www.demandedelogement86.fr.

Si je souhaite annuler ma demande de logement, je fais un courrier adressé au guichet d'enregistrement de mon choix.

Qui traite ma demande ?

Ce sont les bailleurs sociaux du territoire qui vont instruire ma demande (et/ou Action logement pour les salariés des entreprises du secteur privé assujetti) et me proposer un logement. Ils me contacteront pour me demander des renseignements complémentaires et me faire visiter un ou plusieurs logements :

- je peux les appeler de temps en temps pour savoir s'ils ont un logement à me proposer ; et si je le souhaite je peux demander un rendez-vous à un bailleur social afin de faire le point sur ma demande, de vérifier la cohérence de mon projet, et de voir si des propositions de logement pourraient m'être faites (le bailleur social doit me proposer un rendez-vous dans les trois semaines qui suivent ma demande) ;
- je suis salarié(e) d'une entreprise du secteur privé assujetti : je peux demander à mon employeur si je peux obtenir un logement réservé par Action Logement (participation des employeurs à l'effort de construction) et si je le souhaite je peux alors demander un rendez-vous à Action Logement afin de faire le point sur ma demande, de vérifier la cohérence de mon projet, et de voir si des propositions de logement pourraient m'être faites (Action Logement doit me proposer un rendez-vous dans les trois semaines qui suivent ma demande) ;
- je désire un logement sur une commune en dehors de Poitiers : je peux aller faire connaître ma demande à la mairie de cette commune.

Une fois que les services du bailleur social auront instruit ma demande, elle sera soumise à la Commission d'Attribution de Logement (CAL) du bailleur. La CAL est composée de représentants du conseil d'administration du bailleur, des locataires, de la mairie, de Grand Poitiers et de l'Etat. Elle se réunit 2 à 4 fois par mois. Elle étudie les candidatures présentées sur les différents logements. Elle seule décide de l'attribution nominative de chaque logement.

Je serai informé du choix de la CAL. En cas d'avis favorable, j'ai 10 jours pour accepter ou refuser le logement proposé. Les services du bailleur social prendront alors contact avec moi pour les formalités (signature du bail, état des lieux...).

Sur quels critères la CAL fait-elle ses choix d'attribution ?

Selon la loi, l'attribution des logements sociaux doit permettre de satisfaire les besoins des personnes aux ressources modestes et des personnes défavorisées, en prenant en compte la diversité de la demande constatée localement, en favorisant l'égalité des chances des demandeurs et la mixité sociale des villes et des quartiers, en permettant l'accès à l'ensemble des secteurs d'un territoire de toutes les catégories de publics éligibles au parc social.

L'absence de lien avec la commune d'implantation du logement ne peut constituer à elle seule le motif de non-attribution d'un logement adapté aux besoins et aux capacités du demandeur.

La loi prévoit que les éléments à prendre en compte pour l'attribution des logements sont :

- les ressources du ménage ;
- la composition du ménage ;
- les conditions de logement actuel ;
- l'éloignement du lieu de travail ;
- la mobilité géographique liée à l'emploi ;
- l'activité professionnelle des membres du ménage pour les assistants familiaux ou maternels ;
- la proximité des équipements répondant aux besoins des demandeurs ;
- les situations de handicap.



^ La Mérigotte - Poitiers

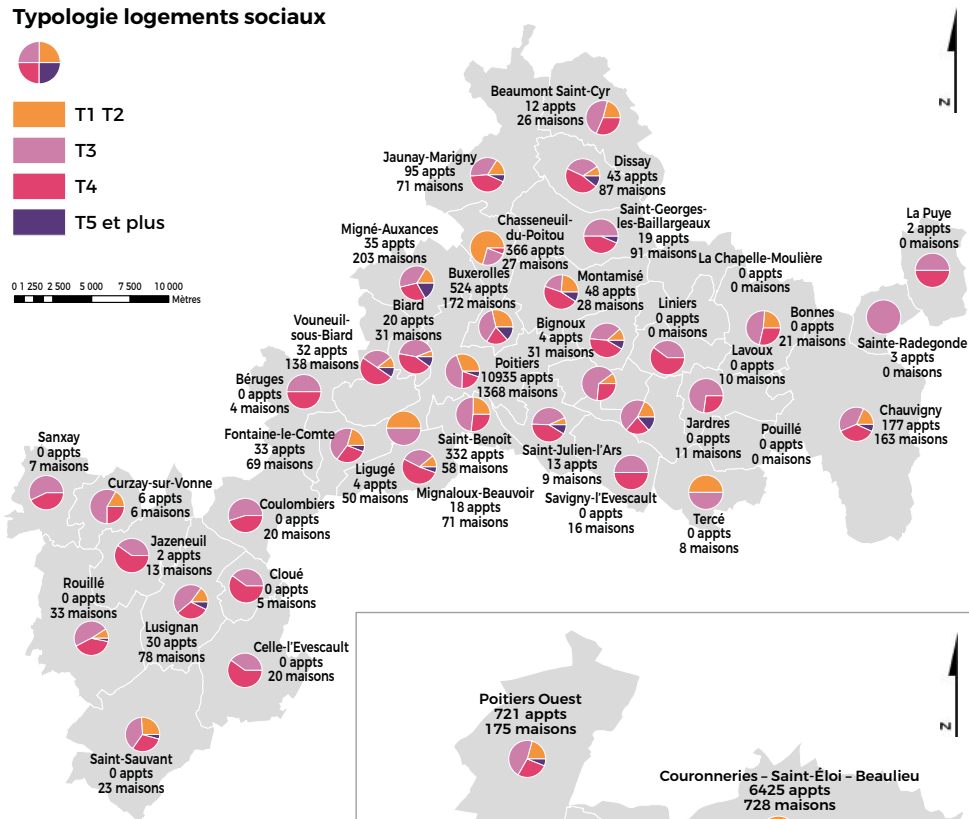
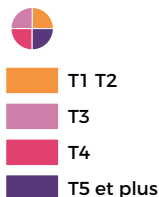


Rue Henri Dunant - Poitiers >

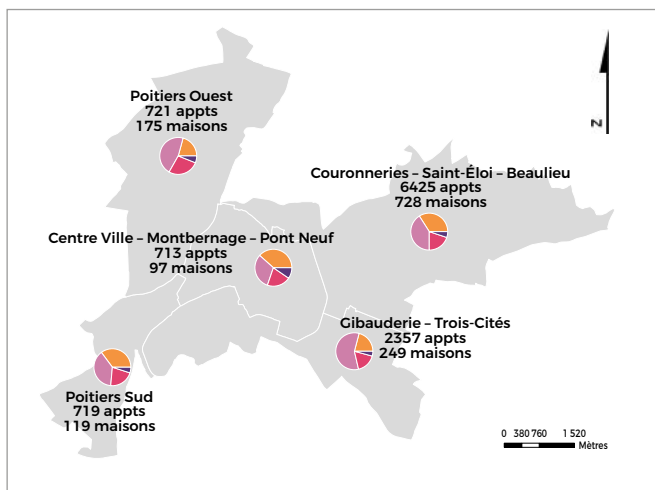
Où sont les logements sociaux dans Grand Poitiers ?

Au 1^{er} janvier 2017, 15 755 logements ordinaires des bailleurs sociaux étaient proposés à la location (12 762 appartements, 2 993 maisons) sur le territoire de Grand Poitiers Communauté Urbaine.

Typologie logements sociaux



Au 1^{er} janvier 2017, 12 303 logements ordinaires des bailleurs sociaux étaient proposés à la location (10 935 appartements, 1 368 maisons) sur le territoire de la Ville de Poitiers.



Source : MEEM SOeS RPLS 01/01/2017. © Direction Générale Développement Urbain - Construction - Urbanisme - 2018.

Combien coûte un logement social ?

Au 1^{er} janvier 2017, le loyer principal moyen est de **330 €/mois** hors charges pour en moyenne 65,1 m² habitables, soit **5,1 €/mois** hors charges par m² habitable (**8,6 €/mois** par m² habitable dans le parc locatif privé, en moyenne). Les trois-quarts des loyers pratiqués se situent entre **4,2 et 6,5 €/mois** hors charges par m² habitable..

Le niveau de loyer et de charges est variable selon l'époque de construction, la localisation, le type de construction (maison/appartement), les prestations (par exemple, présence d'un ascenseur, existence d'une terrasse, d'une cave, ou d'un garage, etc.).

La « réduction de loyer de solidarité » mise en place en 2018 est susceptible de faire baisser le loyer de base selon la situation du ménage (composition familiale, ressources...).

Quel est le délai pour que j'obtienne un logement ?

Combien de logements ont été attribués en 2017 ?

2 062 ménages (sur 4 940 demandeurs) ont pu emménager dans un logement social. Parmi eux, **543** ont changé de logement social et **1 519** étaient auparavant logés dans le privé ou hébergés.

1 707 des logements attribués sont des appartements et **355** sont des maisons.

172 ménages ont emménagé dans un logement neuf.

Combien de temps les personnes qui ont obtenu un logement l'an dernier ont-elles attendu ?

Le délai d'attente moyen pour obtenir un logement social en 2017 est de 7 mois et demi. **Sur 2 062 attributions, 800 ménages (39%) ont obtenu un logement en moins de 3 mois, et 1 544 ménages (75%) en moins de 9 mois.** Ce délai d'attente est variable selon la situation du ménage, selon le logement recherché et selon sa commune d'implantation. Par exemple, il faut deux fois plus de temps pour obtenir un logement social pour un ménage qui en a déjà un que pour un ménage sans logement ou hébergé.

Dans la Vienne, une demande est en délai « anormalement long » si elle a été déposée depuis plus de 18 mois sans que le demandeur ait eu une proposition de logement adaptée à sa situation et à ses capacités financières (arrêté préfectoral en vigueur).

Où puis-je obtenir plus d'information ?

Pour en savoir plus sur les démarches à effectuer pour obtenir un logement social, sur le parc de logement social et sur les délais d'attribution des logements, je peux me connecter sur www.demandedelogement86.fr ou contacter un des guichets d'enregistrement (voir flyer ci-joint).

Pour obtenir une information complète, neutre, personnalisée et gratuite sur toutes les questions de logement, je peux contacter l'ADIL de la Vienne (1, rue Victor Hugo, 86000 Poitiers, 05 49 88 31 93) ou me connecter sur www.adil86.com.

GRAND POITIERS
Communauté urbaine

Place du Maréchal Leclerc - BP 569 - 86021 Poitiers Cedex
Tél. 05 49 52 35 35 - Fax 05 49 52 38 80
direction.urbanisme.mixite.sociale@grandpoitiers.fr