

**#LoiElan**



Attribution et location  
des logements  
sociaux

Formation EFISIO - Adrien Gotty 2022



# Le logement social

## Loyers Plafonds

Les logements locatifs soumis au conventionnement ne peuvent être loués à un prix au mètre carré de surface utile supérieur aux loyers plafonds prévus pour ces logements. Les loyers sont fixés par circulaire ministérielle en fonction de la localisation des logements et de leurs caractéristiques.

Le loyer maximal des logements conventionnés depuis le 1er juillet 1996, bénéficiant de financements locatifs aidés (PLA à l'époque), repose sur la surface utile et non plus sur la surface corrigée comme précédemment. Le loyer maximal des logements nouvellement conventionnés et financés en PLUS, PLA-I et en PLS, exprimé en euros par mois et par mètre carré, se calcule de la manière suivante (CCH art. D 353-16) : loyer maximal de zone × coefficient de structure × (1 + marge départementale exprimée en pourcentage).

# Le logement social

---



## Précisions

---

Le loyer maximal de base mensuel est fixé au 1er janvier, étant précisé que pour les conventions en cours la révision des loyers s'opère en fonction de la variation de l'indice de référence des loyers (IRL) du 2e trimestre de l'année précédente.

# Le logement social

*Pour les conventions conclues entre le 1er janvier 2021 et le 31 décembre 2021, le loyer maximal de zone (par m<sup>2</sup> de surface utile) s'établit comme suit pour les logements financés en PLUS et en PLA-I (Avis TREL 2034556V du 12-2-2021 : BO écologie*

Type de logements	Zone 1 par m <sup>2</sup> de surface utile	Zone 1 bis par m <sup>2</sup> de surface utile	Zone 2 par m <sup>2</sup> de surface utile	Zone 3 par m <sup>2</sup> de surface utile
Logements financés en PLUS	6,58 €	6,99 €	5,78 €	5,36 €
Logements financés en PLA-I	5,85 €	6,22 €	5,13 €	4,75 €

Pour les logements financés en PLS, le loyer maximal est fonction du zonage « Pinel ». Il est fixé comme suit : zone A bis : 13,63 € ; zone A : 10,51 € ; zone B1 : 9,05 € ; zone B2 : 8,67 € ; zone C : 8,05 €.

Depuis le 29 septembre 2011, le loyer maximum des logements financés en PLA-I, occupés ou devant être occupés par des ménages dont les ressources n'excèdent pas celles correspondant à un PLUS, peut être majoré dans la limite du loyer maximum des logements financés en PLUS. Les conditions d'application de cette majoration de loyer sont définies par arrêté préfectoral en tenant compte notamment de la situation des occupants et des caractéristiques des logements occupés (CCH art. D 353-16, 5° et D 353-70-1).



# Le logement social

Les prêts du secteur locatif aidé sont réservés aux logements destinés à être loués à des locataires dont les ressources n'excèdent pas un plafond déterminé par arrêté (CCH art. D 331-12 ; Arrêté EQUC8700526A du 29-7-1987). Ces plafonds sont révisés chaque année, le 1er janvier, en fonction de la variation de l'IRL entre le 3e trimestre de l'antépénultième année et le 3e trimestre de l'année précédente (CCH art. R 441-1).



## Ressources des locataires

Le montant des ressources à prendre en compte pour apprécier la situation de chaque ménage est égal au revenu fiscal de référence de chaque personne composant le ménage figurant sur les avis d'imposition établis au titre de l'avant-dernière année précédant celle de la signature du contrat de location (soit, pour l'année 2021, l'avis d'imposition établi en 2020 par les services fiscaux au titre des revenus perçus en 2019).

Les bailleurs doivent être en mesure de justifier du respect de cette condition. Il est possible de prendre en compte les revenus au titre de la dernière année précédant celle de la signature du contrat de location (N - 1) lorsque le ménage justifie que ses revenus annuels ont connu une baisse de 10 % par rapport à ceux de N - 2.



# Le logement social



## Ressources des locataires

Pour les logements financés en PLA d'intégration, le plafond de ressources à l'entrée dans les lieux ne peut excéder 60 % du montant déterminé par l'arrêté du 29 juillet 1987 actualisé chaque année, sauf dérogations accordées par le préfet (CCH art. D 331-12).

En ce qui concerne les opérations financées à l'aide d'un PLUS, 30 % au moins des logements doivent être occupés par des ménages dont les ressources n'excèdent pas 60 % du plafond de ressources fixé par l'arrêté du 29 juillet 1987 actualisé chaque année, et 10 % des logements peuvent être loués à des personnes dont les revenus excèdent ces plafonds dans la limite de 120 %. Ces règles d'attribution sont assouplies pour les opérations comportant moins de 10 logements.

# Le logement social

---



## Précisions

---

La loi impose qu'à moins de 25 % des attributions annuelles, suivies de baux signés, de logements situés en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville sont réservées à des demandeurs dont le niveau de ressources par unité de consommation est inférieur à un montant constaté annuellement par arrêté du ministre chargé du Logement, ou à des personnes relogées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain ou d'une opération de requalification des copropriétés dégradées.

# Le logement social

Depuis le 1er janvier 2021, les plafonds annuels de ressources des locataires de logements PLUS sont les suivants (Arrêté EQUC8700526A du 29-7-1987 ann. I modifié par arrêté LOGL2035398A du 24-12-2020) :

Logements PLUS			
Catégorie de ménage	Paris et communes limitrophes	Île-de-France hors Paris et communes limitrophes	Autres régions
1	24 116 €	24 116 €	20 966 €
2	36 042 €	36 042 €	27 998 €
3	47 247 €	43 325 €	33 670 €
4	56 410 €	51 897 €	40 648 €
5	67 116 €	61 435 €	47 818 €
6	75 523 €	69 134 €	53 891 €
Par personne supplémentaire	+ 8 416 €	+ 7 703 €	+ 6 011 €

Pour les logements financés en PLS, le montant plafond des ressources des locataires est celui prévu pour les prêts PLUS majoré de 30 % (Arrêté EQUC8700526A du 29-7-1987 art. 1).

PLUS et PLA-I : plafonds de ressources des locataires pour 2022 Arrêté LOGL2135538A du 27-12-2021 : JO 30 texte n° 83 BPIM 1/22 Inf. 52

Les catégories de ménages figurant dans les tableaux ci-dessus sont définies comme suit : une personne seule (1) ; deux personnes ne comportant aucune personne à charge, à l'exclusion des jeunes ménages ou une personne seule en situation de handicap (2) ; trois personnes ou une personne seule avec une personne à charge ou un jeune ménage sans personne à charge ou 2 personnes dont au moins une est en situation de handicap (3) ; 4 personnes ou une personne seule avec deux personnes à charge ou 3 personnes dont au moins une est en situation de handicap (4) ; 5 personnes ou une personne seule avec 3 personnes à charge ou 4 personnes dont au moins une est en situation de handicap (5) ; 6 personnes ou une personne seule avec quatre personnes à charge ou 5 personnes dont au moins une est en situation de handicap (6) (Arrêté EQUC8700526A du 29-7-1987 art. 2). Pour être considérés comme jeune ménage, la somme des âges des deux conjoints doit être au plus égale à 55 ans. La personne en situation de handicap est celle titulaire de la carte « mobilité inclusion » portant la mention « invalidité » prévue à l'article L 241-3 du Code de l'action sociale et des familles (Arrêté du 29-7-1987 art. 2).



# Le logement social



## Légifrance

Depuis 2009, la loi Boutin introduit le supplément de loyer (SLS). Cette mesure impose au locataire qui, une fois entré dans le logement social, dépasse les plafonds, de payer une part de loyer supplémentaire. Si le dépassement des plafonds devient trop important, le locataire devra quitter son logement. Pour établir ce SLS, tout locataire doit déclarer chaque année ses revenus à son bailleur.

# Le logement social

Pour les logements bénéficiant d'un financement PLA-I, les plafonds de ressources sont les suivants :

Logements PLA d'intégration			
Catégorie de ménage	Paris et communes limitrophes	Île-de-France hors Paris et communes limitrophes	Autres régions
1	13 268 €	13 268 €	11 531 €
2	21 626 €	21 626 €	16 800 €
3	28 348 €	25 995 €	20 203 €
4	31 029 €	28 543 €	22 479 €
5	36 912 €	33 792 €	26 300 €
6	41 539 €	38 024 €	29 641 €
Par personne supplémentaire	+ 4 628 €	+ 4 235 €	+ 3 306 €

PLUS et PLA-I : plafonds de ressources des locataires pour 2022 Arrêté LOGL2135538A du 27-12-2021 : JO 30 texte n° 83 BPIM 1/22 Inf. 52

Les catégories de ménages figurant dans les tableaux ci-dessus sont définies comme suit : une personne seule (1) ; deux personnes ne comportant aucune personne à charge, à l'exclusion des jeunes ménages ou une personne seule en situation de handicap (2) ; trois personnes ou une personne seule avec une personne à charge ou un jeune ménage sans personne à charge ou 2 personnes dont au moins une est en situation de handicap (3) ; 4 personnes ou une personne seule avec deux personnes à charge ou 3 personnes dont au moins une est en situation de handicap (4) ; 5 personnes ou une personne seule avec 3 personnes à charge ou 4 personnes dont au moins une est en situation de handicap (5) ; 6 personnes ou une personne seule avec quatre personnes à charge ou 5 personnes dont au moins une est en situation de handicap (6) (Arrêté EQU8700526A du 29-7-1987 art. 2). Pour être considérés comme jeune ménage, la somme des âges des deux conjoints doit être au plus égale à 55 ans. La personne en situation de handicap est celle titulaire de la carte « mobilité inclusion » portant la mention « invalidité » prévue à l'article L 241-3 du Code de l'action sociale et des familles (Arrêté du 29-7-1987 art. 2).

# Le logement social

---



## Précisions

---

Le locataire HLM dont les ressources dépassent 150 % des plafonds de ressources PLS en zones tendues peut être contraint de quitter son logement (CCH art. L 442-3-3). La période de maintien dans les lieux est ramenée de 3 ans à 18 mois après 3 ans de dépassement de ressources (CCH art. L 442-3-4).



# Le logement **social**

---

## Caractéristiques des logements

Conformément à l'article D 331-8 du CCH, les logements doivent présenter un minimum de qualité (utilisation du guide Qualitel applicable à la date de dépôt de la demande de décision favorable pour la plomberie, l'électricité, l'acoustique, l'extérieur). En outre, la réglementation thermique doit être respectée.

Les logements des immeubles bâtis, acquis et améliorés ou cédés à bail emphytéotique ou à construction en vue de leur amélioration avec l'aide de l'État doivent satisfaire, après travaux, à des normes minimales d'habitabilité fixées par arrêté (Arrêté DEVL1127358A du 17-10-2011 ann. II).



# Le logement social



## Procédure attribution logement social

L'attribution d'un logement à un demandeur s'effectue au sein d'une commission d'attribution (la CAL). Composée de représentants du bailleur, (y compris un représentant de ses locataires), un représentant de la mairie où se trouve le logement et un représentant de l'état, elle se réunit à intervalles réguliers et examine trois dossiers des candidats répondant aux critères pour chaque logement disponible. Le préfet est informé de la tenue de la CAL et peut y participer à sa demande.

Le maire peut proposer des candidats en fonction des logements qui lui ont été réservés, tout comme peut le faire Action logement. L'État, sur le contingent préfectoral, peut proposer des candidats qui répondent aux critères des ménages prioritaires.

# Le logement social



**Legifrance**.gouv.fr  
LE SERVICE PUBLIC DE LA DIFFUSION DU DROIT

## Légifrance

Le Dalo, ou droit au logement opposable, a été instauré par la loi du 5 mars 2007 qui garantit aux citoyens le droit à un logement décent et indépendant. Elle permet aux personnes qui, soit n'ont pas reçu de proposition adaptée à leur demande à l'issue d'un délai fixé par le préfet de département (délai anormalement long), soit qui se trouvent dans une des situations déterminées par la loi, de déposer un recours auprès d'une commission de médiation afin d'être relogées.

Les situations permettant de faire un recours sans condition de délai sont :

- dépourvu de logement, menacé d'expulsion sans relogement,
- en hébergement social ou de transition,
- logé dans des locaux impropres à l'habitation,
- insalubre ou dangereux,
- en suroccupation avec un enfant mineur
- ou une personne handicapée, logé dans un logement indécent avec un enfant mineur ou une personne handicapée



# Le logement social

---

Elle doit en priorité être prononcée envers les personnes bénéficiant d'une décision favorable au titre du Dalo :

- les personnes en situation de handicap ou les familles ayant à leur charge une personne en situation de handicap ;
- les personnes sortant d'un appartement de coordination thérapeutique ;
- les personnes mal logées ou défavorisées et les personnes rencontrant des difficultés particulières de logement ;
- les personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition ;
- les personnes reprenant une activité après une période de chômage de longue durée ;
- les personnes exposées à des situations d'habitat indigne ;
- les personnes justifiant de violences au sein du couple, mariées, vivant maritalement ou liées par un pacte civil de solidarité, et celles qui sont menacées de mariage forcé ;
- les personnes victimes de viol ou d'agression sexuelle à leur domicile ou à ses abords ;



# Le logement social

---

- les personnes victimes de l'une des infractions de traite des êtres humains ou de proxénétisme prévues aux articles 225-4-1 à 225-4-6 et 225-5 à 225-10 du Code pénal ;
- les personnes ayant à leur charge un enfant mineur et logées dans des locaux manifestement suroccupés ou ne présentant pas le caractère d'un logement décent ;
- les personnes dépourvues de logement, y compris celles qui sont hébergées par des tiers ;  
les personnes menacées d'expulsion sans relogement.

Formation EFISIO - Adriel Gutty 2022





# LA PETITE QUESTION

Qui sont les réservataires ?

Formation EFISO - Adrien Gotty 2022



Plusieurs acteurs disposent du statut de réservataire : l'État, les collectivités territoriales, leurs établissements publics, les EPCI, les employeurs, Action Logement Services, les organismes à caractère désintéressé. Les droits de réservation s'exercent sur un flux annuel de logements libérés.



# LOI ALUR

La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi Alur, crée un droit à l'information du demandeur et réforme le régime des attributions au niveau local en posant le cadre d'une politique intercommunale des attributions via la mise en œuvre de conférences intercommunales du logement (CIL), de conventions intercommunales d'attribution (CIA), d'un plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs (PPGDID), qui viennent compléter la politique de l'habitat inscrite dans les programmes locaux de l'habitat (PLH) en confortant le lien direct entre la programmation de l'offre, l'intervention sur le bâti et la demande de logement social. Elle offre déjà la possibilité de mettre en œuvre une cotation de la demande.



# # ÉGALITÉ CITOYENNETÉ

La loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté assure la combinaison du droit au logement et de la mixité sociale. Cette loi structurante améliore l'accès des personnes en difficulté au logement social et pose des obligations en matière de mixité sociale. Elle renforce les obligations pour l'accès des ménages défavorisés au logement locatif social en obligeant les collectivités et les bailleurs Les textes en vigueur sociaux à consacrer au moins 25 % des attributions annuelles respectivement sur leur contingent ou le contingent non réservé au logement de ces ménages. Elle porte l'ambition de favoriser la mixité sociale en fixant des objectifs d'attribution au bénéfice des ménages les plus modestes en dehors des QPV (quartiers prioritaires de la politique de la ville) et des objectifs d'attribution au bénéfice de ménages moins modestes en QPV (quartiers prioritaires de la politique de la ville). Enfin, elle conforte l'assise des



# #LoiElan

La loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (Elan) généralise le système de cotation dans les territoires de la réforme. Elle vise à fluidifier les parcours résidentiels et la mobilité dans le parc social en généralisant la gestion en flux annuel des droits de réservation de logements sociaux. Enfin, elle renforce les missions des commissions d'attribution devenues commissions d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements (Caleol) qui examineront les dossiers de certains locataires proposés par les bailleurs.

# Le logement social

## L'examen en Caleol

Les bailleurs ou les réservataires de logements présentent des candidats en Caleol, après instruction de leur dossier, afin de s'assurer que leurs ressources sont en adéquation avec le plafond d'accès au logement qui se libère.

## L'instruction des dossiers

L'attribution se fait sous conditions de ressources, dans le respect de plafonds, fixés par arrêté, et liés à la composition du ménage, à la géographie (Paris / Île-de-France / reste du territoire) et à la catégorie de logements (par type de financements – PLAI/PLUS/PLS).

## La demande et son enregistrement

Le processus d'attribution débute par l'expression d'une demande qui fait obligatoirement l'objet d'un enregistrement assorti de la délivrance d'un numéro unique. L'enregistrement peut se faire par le service « un guichet enregistreur » auprès duquel la demande a été déposée (principalement les organismes HLM, mais aussi les collectivités et services de l'État s'ils l'ont décidé), mais aussi directement par le demandeur sur Internet (<https://www.demande-logement-social.gouv.fr>).

# Le logement **social**



La commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements (Caleol) est composée :

- de six représentants de l'organisme bailleur, dont un représentant des locataires ;
- du préfet ou de son représentant ;
- du président de l'EPCI ou du président du conseil de territoire de l'EPT de la MGP ;
- du maire de la commune d'implantation du logement qui a voix prépondérante en cas d'égalité des voix. Peuvent également participer, sans voix délibérative :
  - un représentant des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'ingénierie sociale, financière et technique ;
  - à Paris, Marseille et Lyon, les maires d'arrondissement ou leurs représentants, pour ce qui concerne les logements à attribuer dans leur arrondissement ;
  - les réservataires qui ne seraient pas membres de droit pour l'attribution des logements relevant de leur contingent.

# Le logement social



## L'examen des candidatures

La commission examine, pour un logement, au moins trois candidatures. Ces candidatures sont proposées par le réservataire en cas de gestion directe, ou par le bailleur pour le compte du réservataire en cas de gestion déléguée ou sur son contingent propre, sauf exception (insuffisance du nombre de candidats, ou lorsque le demandeur est reconnu Dalo).

Elle exerce sa mission d'attribution dans le respect des priorités nationales et locales. Elle est informée de la cotation des candidats, lorsque celle-ci est mise en place, afin de l'éclairer dans sa décision.

## La décision

Pour chaque candidat, la commission prend l'une des décisions suivantes :

- a) Attribution du logement proposé à un candidat.
- b) Attribution du logement proposé en classant les candidats par ordre de priorité, l'attribution du logement étant prononcée au profit du candidat suivant en cas de refus de l'offre faite dans les conditions par le ou les candidats classés devant lui.
- c) Attribution du logement proposé à un candidat sous condition suspensive, lorsqu'une pièce justificative est manquante au moment de l'examen de la demande (emporte l'obligation pour le bailleur de signer un bail avec l'attributaire sur le logement objet de l'attribution si la fourniture de la pièce dans le délai fixé par la décision d'attribution ne remet pas en cause le respect des conditions d'accès à un logement social du candidat).
- d) Non-attribution au candidat du logement proposé.
- e) Rejet pour irrecevabilité de la demande au regard des conditions législatives et réglementaires d'accès au logement social.

**La commission attribue nominativement chaque logement locatif. Lorsqu'elle prononce un refus d'attribuer un logement, celui-ci doit être motivé.**





# #LoiElan

La loi Elan rend obligatoire la mise en œuvre d'un système de cotation de la demande de logement social dans les territoires de la réforme des attributions. Il relève de la responsabilité des intercommunalités. Il s'applique de manière uniforme à l'ensemble des demandes de logement social et concerne tous les réservataires. La cotation consiste à définir une série de critères d'appréciation de la demande et à appliquer à chacun d'eux une pondération afin d'attribuer une note à chaque demande.

Cette cotation constitue une aide à la décision pour l'attribution des logements sociaux et un outil de transparence permettant au demandeur d'apprécier le positionnement relatif de sa demande par rapport aux autres demandes, ainsi que le délai d'attente moyen constaté.



# #LoiElan

La loi Elan a généralisé la gestion en flux des droits de réservation des logements locatifs sociaux. L'État, les collectivités territoriales, leurs établissements publics, les établissements publics de coopération intercommunale, les employeurs, Action Logement Services et les organismes à caractère désintéressé peuvent bénéficier de réservations de logements sociaux.

L'ensemble des conventions signées depuis l'entrée en vigueur de la loi ELAN doit être en flux. La généralisation de la gestion en flux annuel des réservations vise à optimiser l'allocation des logements disponibles à la demande exprimée tout en respectant les objectifs légaux de mixité sociale.



# #LoiElan

Le calcul est exprimé en pourcentage correspondant au rapport entre le nombre de réservations dont bénéficie un réservataire et le nombre total de logements d'un bailleur social sur un département. Compte tenu des obligations de logement des publics prioritaires, l'État peut demander à disposer de 30 % du flux annuel. En contrepartie de la garantie financière des emprunts, les collectivités peuvent obtenir jusqu'à 20 % des réservations. Ce pourcentage peut être dépassé en cas de financement ou d'apport de terrain.

Une convention de réservation est obligatoirement signée entre chaque réservataire et bailleur. Conclue à l'échelle départementale (sauf pour lorsque le réservataire est une collectivité locale), elle précise les modalités pratiques d'exercice des droits de réservation (typologie, communication, délais, suivi, etc.).