



## FICHE CAPITALISATION :

# La Masterclass citoyenne : séance logement

---

### ✓ Les acteurs et leur rôle

## Les acteurs institutionnels

---

### *Les bailleurs sociaux (Offices publics de HLM, Entreprises sociales)*

Leur rôle : construction et réhabilitation des logements, entretien et gestion du parc locatif, fixation des loyers tenant compte du cadre légal)

Une **Convention d'Utilité Sociale (CUS)** est rédigée pour clarifier la stratégie du bailleur :

- en matière de gestion de son patrimoine,
- en matière de services rendus aux locataires,
- en matière de loyers.

La CUS se construit de manière concertée avec les EPCI, l'Etat, les associations de locataires.

Au-delà de son rôle dans le logement, le bailleur social contribue plus globalement aux projets d'aménagement et de lien social dans le quartier, notamment via des actions en lien avec les habitants.

### *Les Communautés d'agglomération, de communes ou urbaines / Métropole (EPCI)*

Elles ont la responsabilité, plus particulièrement lorsqu'elles sont concernées par des quartiers prioritaires (QPV), de **mettre en place une politique territoriale du logement**.

Les EPCI vont principalement disposer de deux outils. **Le Plan local de l'Habitat (PLH)** qui détaille la stratégie d'évolution du parc de logement sur le territoire (logement social ou autre). **La conférence intercommunale du logement (CIL)**, coprésidée avec le représentant de l'Etat et qui va permettre d'établir :

- une convention intercommunale d'équilibre territorial qui définit la stratégie du territoire pour favoriser la mixité sociale au niveau de l'intercommunalité (annexée

au contrat de ville). Elle traduit de façon opérationnelle les orientations de la CIL en termes de répartition (attribution / mutation),

- un plan partenarial de la gestion de la demande.

Les EPCI associent à leurs réflexions les bailleurs sociaux, les villes, l'Etat, les associations de locataires, les associations actives en matière d'insertion et de logement des personnes défavorisées.

### *Les services déconcentrés de l'Etat,*

Ils sont garants du respect d'un cadre stratégique relativement strict et complexe, les principaux textes de loi sont :

- la Loi ALUR du 24 mars 2014 (pour l'accès au logement et un urbanisme rénové),
- la Loi égalité et citoyenneté du 27 janvier 2017.

### *Action Logement*

Organisme paritaire (employeur, salariés) qui :

- finance et construit du logement social principalement mais peut contribuer à la construction d'autres types de logements,
- appuie les salariés dans leurs recherches de logements et dans leur mobilité résidentielle.

### *Les villes*

Les villes ne devraient plus avoir de rôle particulier en matière de Politique de logement. Elles participent toutefois aux conférences intercommunales du logement.

Tous les acteurs cités ci-dessus sont potentiellement réservataires de logements sociaux. C'est à dire que dans le total des logements sociaux disponibles sur le territoire, ils ont la possibilité de positionner des candidats de leurs choix, ces candidats répondants théoriquement à des critères préétablis et partagés.

## Les locataires et leurs représentants

---

Les représentants des locataires membres d'associations locales de locataires, elles-mêmes affiliées à des associations nationales (CLCV, CNL...) sont élus par les locataires (tous les 4 ans, dernière élection 2014). Les représentants élus :

- ont des sièges au conseil d'administration des SA HLM et des OPH,
- sont invités aux conférences intercommunales du logement,
- participent aux commissions locales d'attribution,
- participent aux commissions de concertation locative et à l'élaboration d'un plan de concertation locative (à l'échelle du bailleur et non au niveau local).

Ces commissions permettent un dialogue bailleurs/ représentants des locataires autour de questions de gestion du patrimoine, de fonctionnement du Parc, des charges... Des projets peuvent être proposés par les associations aux bailleurs.

Ces commissions ne sont pas forcément locales, elles peuvent être départementales ou régionales. La concertation avec les représentants des locataires à l'échelle de l'immeuble ou du groupe d'immeubles est obligatoire pour toute opération de démolition/ reconstruction ; réhabilitation ayant un impact sur les loyers (Loi égalité et citoyenneté).

### ✓ Les conditions d'attribution des logements sociaux

Les conditions d'attributions des logements sociaux sont en train d'évoluer afin de minimiser les risques de discrimination à l'accès aux logements et favoriser la mixité. L'opérationnalité de ces conditions n'est pas à ce jour tout à fait effective dans la mesure où la mise en œuvre de certains outils est en cours.

Sur votre quartier, il peut être intéressant de connaître la convention d'attribution, définie dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement, qui détermine les règles d'attribution de logement plus particulièrement sur les quartiers Politique de la ville.

Sur les territoires avec des quartiers Politique de la Ville, à partir des demandes des habitants (numéro unique), une cotation de la demande sera réalisée (les systèmes de cotation ne sont pas forcément opérationnels). En tout état de cause, les demandes déposées seront étudiées collectivement dans le cadre d'une commission d'attribution locale. En fonction d'un certain nombre de critères qui permettent à la fois de s'assurer de la capacité du futur locataire à payer son loyer et d'atteindre des objectifs de mixité inscrits dans la convention d'attribution.

Parmi les critères retenus pour évaluer les candidatures, les revenus des ménages et leur composition sont bien évidemment assez centraux. Il existe des plafonds de revenus au-dessus desquels, il n'est pas possible d'accéder aux logements sociaux. Toutefois ces niveaux de revenus varient en fonction des types de logements sociaux et de la composition des ménages. En effet, certains logements sont plutôt réservés aux ménages à bas revenus, d'autres plus largement ouverts.

A titre indicatif les plafonds de revenus en fonction des différents types de logements sociaux (ci-dessous).

Parallèlement à la question des revenus des locataires, il faut savoir que les loyers ne sont pas libres dans le logement social. En 2017, le loyer peut varier de 5,40 euros/m<sup>2</sup> dans les PLAI (logements très sociaux) sur des territoires où la demande est faible (secteur détendu : C), à plus de 16 euros le m<sup>2</sup> sur des PLI (logements intermédiaires) sur des territoires où la demande de logement est importante (secteur tendu : A bis).

### Pour vous informer

---

Vous pouvez contacter :

- votre bailleur social,
- les représentants des locataires qui siègent auprès de votre bailleur et les associations de locataire auxquelles ils ou elles sont affiliées,
- l'ADIL : l'agence départementale d'information au logement.

Plafond de ressources pour un HLM hors Paris et Ile-de-France (équivalent zone C pour les plafonds PLI)

| Foyer  | Mode de financement du logement        |                                    |                           |                                  |   |          |          |          |          |
|--|--|------------------------------------|---------------------------|----------------------------------|---|----------|----------|----------|----------|
|  | Prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) | Prêt locatif à usage social (PLUS) | Prêt locatif social (PLS) | Prêt locatif intermédiaire (PLI) |   |          |          |          |          |
| 1 personne   | 11 067 €                               | 20 123 €                           | 26 160 €                  | 28 172 €                         |   |          |          |          |          |
| 2 personnes<br>(sans personne à charge)              | 16 125 €                               | 26 872 €                           | 34 934 €                  | 37 621 €                         |   |          |          |          |          |
| <i>Jeune ménage</i><br>(sans personne à charge)      | 19 390 €                               | 32 316 €                           | 42 011 €                  | 45 242 €                         | 2 personnes ou personne seule + 1 personne à charge | 19 390 € | 32 316 € | 42 011 € | 45 242 € |
| 2 personnes ou personne seule + 2 personnes à charge | 21 575 €                               | 39 013 €                           | 50 717 €                  | 54 618 €                         |   |          |          |          |          |
| 2 personnes ou personne seule + 3 personnes à charge | 25 243 €                               | 45 895 €                           | 59 664 €                  | 64 253 €                         |   |          |          |          |          |
| 2 personnes ou personne seule + 4 personnes à charge | 28 448 €                               | 51 723 €                           | 67 240 €                  | 72 412 €                         |   |          |          |          |          |
| Par personne supplémentaire                          | + 3 173 €                              | + 5 769 €                          | + 7 500 €                 | + 8 077 €                        |   |          |          |          |          |

Source : <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F869>



## Les apports de la séance

*Qu'avez-vous retenu de la présentation réalisée ?*

✓ Quelles questions ont retenu votre attention et quelles réponses ont été apportées ?

- *Sur les rôles des différents acteurs :*
  
- *Sur les enjeux logement relatifs à votre quartier :*
  
- *Sur le rôle des citoyens et plus particulièrement des conseils citoyens :*
  
- *Autres points :*