

Comment sont attribués les logements sociaux ?

Mis à jour le 16 mars 2017

Demande de logement social, commission d'attribution, ménages prioritaires, plafonds de ressources... tout comprendre sur les règles d'attribution des logements sociaux.

La demande de logement social

L'une des caractéristiques du logement social, c'est qu'un locataire ne peut pas directement signer un bail avec un organisme pour un logement de son choix. Pour obtenir un logement social, à l'inverse, **il faut d'abord en faire la demande**, par exemple sur internet via la [plateforme "Demande de logement social en ligne"](#).

Au-delà de ce premier pas, **il faut également répondre à un certain nombre de critères**, le plus important d'entre eux étant de **ne pas dépasser un plafond de ressources fixé chaque année selon les régions et la composition du ménage**. **Ces plafonds** sont également fonction du montant du loyer.

Contrairement à des idées reçues, ces plafonds sont relativement élevés puisque **60 % de la population y est éligible**.

A Paris par exemple, une personne seule ne devra pas gagner plus de 2 130 euros mensuels pour prétendre à un logement PLUS (soit 80 % des logements sociaux).

Pour un logement PLAi, donc très social, les ressources ne doivent pas dépasser 12 722 euros par an, soit un peu plus de 1 000 euros mensuels.

Partout, hors Ile-de-France, une famille de deux enfants ne devra pas gagner plus de 3 590 euros.

Dans les faits, on constate que **le logement social accueille des ménages très éloignés de ces maximums**. Plus de 60 % des personnes logées dans le parc social ont en effet des revenus inférieurs à 60 % de ces plafonds.

Le supplément de loyer de solidarité (SLS)

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 largement 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.

Comment est attribué un 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'Etat, **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'Etat, sur le contingent préfectoral, peut proposer des candidats qui répondent aux critères des **ménages prioritaires**. Ces ménages prioritaires sont les personnes mal logées, défavorisées ou rencontrant des difficultés particulières de logement, par exemple les personnes reconnues prioritaires au titre du **droit au logement opposable (DALO)**, les personnes victimes de violences conjugales, les personnes handicapées, hébergées ou logées temporairement, les personnes vivant dans des logements insalubres ou menacées d'expulsion.

Les "réservataires" et leur "contingent"

En fonction des financements qu'ils ont apportés (fourniture du terrain, subventions...), les financeurs (Etat, collectivités, Action logement, anciennement 1 % logement) disposent de quotas d'appartements réservés, qu'ils attribuent aux candidats locataires qui leur en font la demande, en fonction de leur situation familiale, de leurs revenus et de leur état de précarité... Ces financeurs sont appelés « **réservataires** » et disposent d'un « **contingent** ».

Zoom sur le **contingent préfectoral**

L'Etat est réservataire **de droit** de logements sociaux. Le **contingent préfectoral** est fixé à 30 % du total des logements de chaque organisme (article R. 441-5 du code de la construction et de l'habitation). Désormais, la part réservée aux agents civils et militaires de l'Etat est fixée à 5 % maximum. Le pourcentage restant est toujours affecté aux personnes prioritaires, notamment les personnes handicapées, mal logées ou défavorisées.

Note complémentaire extraite du site : <http://www.groupe3f.fr/accueil-3f/devenir-locataire/procedure-dattribution-dun-logement>

Le mode de fonctionnement de la CAL (commission d'attribution)

Les décisions sont prises à la majorité des membres présents ou représentés. En cas de partage égal des voix, le maire ou son représentant dispose d'une voix prépondérante. Un procès-verbal est établi à l'issue de chaque commission. Chaque demandeur dont le dossier a été présenté en commission reçoit une lettre l'informant de l'avis donné par la commission à l'examen de sa candidature pour un logement précis.