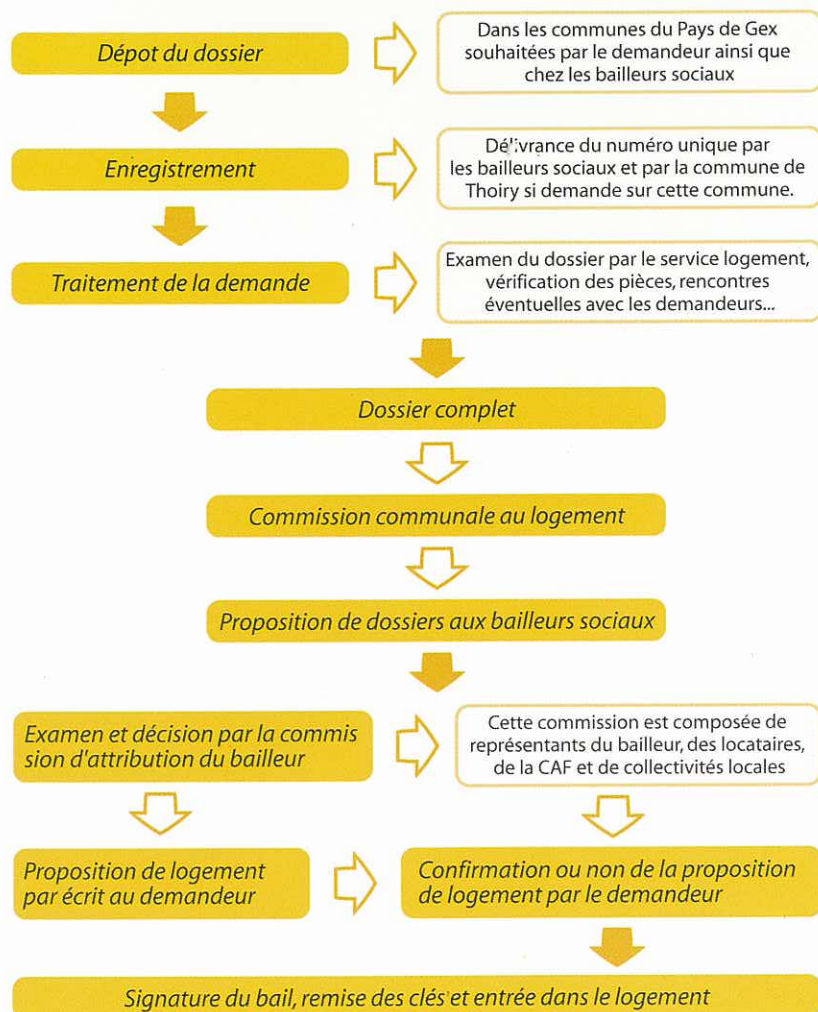


Le circuit administratif d'un dossier de demande de logement social



Circuit d'une demande de logement social

Les dossiers des demandeurs sont instruits par les bailleurs sociaux. Ils contrôlent l'ensemble des pièces du dossier, reçoivent les familles et rassemblent toutes les informations nécessaires à la détermination précise de leurs besoins.

Après examen des dossiers, la **commission d'attribution de logement désigne les attributaires des logements** avec le cas échéant, un ou deux suppléants pour pallier à la défaillance éventuelle du demandeur.

Les critères d'attribution sont conformes aux dispositions des articles L441 et suivants, et R441-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation. Ce cadre légal est le même que pour la commission communale au logement.

La **décision d'attribution du logement est notifiée au demandeur par écrit.**

Le demandeur doit confirmer par écrit s'il accepte ou non l'attribution. Toute décision de refus doit être motivée. Les motifs réglementaires sont exclusivement le dépassement des plafonds de ressources et le défaut de titre de séjour.

Tout autre motif doit veiller à ne contenir aucun caractère discriminatoire au sens de l'article 225-1 du code pénal. Il convient de rappeler que l'exigence de résidence sur la commune d'implantation des logements ne peut constituer ni un motif d'irrecevabilité d'une demande, ni un motif de refus (art. R441-2 du code de la construction et de l'habitation).

La commission communale du logement

Les objectifs de cette commission, sont au nombre de trois :

- Favoriser le partenariat.
- Viser à une meilleure adéquation entre l'offre et la demande de logements sociaux sur la commune.
- Assurer une mixité sociale à l'intérieur même des quartiers, mais également entre les différents quartiers (centraux et périphériques) de la ville.

Cette instance est chargée **d'examiner les dossiers et de faire des propositions d'attributions aux bailleurs** au regard des critères prioritaires et légaux (définis par l'article R.441-4 du Code de la Construction et de l'Habitation) affirmant que les logements sont attribués en priorité :

- > aux personnes qui ont un besoin urgent de logement lié à la réalisation d'une opération d'urbanisme, à l'évacuation d'un immeuble déclaré insalubre, à l'évacuation d'un immeuble déclaré en état de péril, à une expulsion prononcée sans qu'il y ait expulsion pour mauvaise foi, à une situation d'hébergement à titre temporaire, à l'occupation d'un logement qui a fait l'objet d'une déclaration d'insalubrité ou qui ne satisfait pas aux normes de salubrité et d'occupation prises en compte pour l'octroi de l'allocation logement,
- > aux personnes ayant des difficultés spécifiques de logement, en particulier lorsqu'il s'agit de personnes handicapées, de familles nombreuses, de femmes enceintes, de chefs de famille monoparentale ou de jeunes à la recherche d'un premier logement,
- > aux personnes qu'un nouvel emploi conduit à changer de résidence,
- > aux personnes ayant des difficultés graves à faire face aux dépenses liées au logement qu'elles occupent à la suite d'une réduction brutale de leurs ressources,
- > aux associations déclarées ayant pour objet de sous-louer des logements à titre temporaire, à des personnes en difficulté et d'exercer les actions nécessaires à leur réinsertion. Ainsi qu'à des Etablissements publics définis par l'article 5 de la loi du 16 avril 1995 réorganisant les services des oeuvres sociales en faveur des étudiants.

Composition

Cet organe se réunit au minimum **une fois par mois ou plus le cas échéant selon les libérations de logements**. Elle se compose du maire de la commune, de l'adjoint maire en charge des questions de logement, des bailleurs sociaux présents sur la commune.

Cette instance a vocation à proposer des candidats aux bailleurs publics, elle n'est en aucun cas un organe d'attribution des logements : ce sont **uniquement les bailleurs qui valident le cas échéant les propositions faites dans le cadre de leurs commissions d'attributions de logements.**

>>>>>>> Zoom sur les chiffres clés >>>>>>>

Demande

Entre le 1er janvier 2005 et le 1er janvier 2006, il y a eu dans le Pays de Gex 1 423 demandes de logements sociaux. Les 4 pôles urbains représentent les communes du Pays de Gex les plus demandées :

- Saint-Genis-Pouilly avec 337 demandes,
- Ferney-Voltaire avec 265 demandes,
- Gex avec 242 demandes,
- Divonne-les-Bains avec 172 demandes.

Ces 4 communes représentent 71% de l'ensemble des demandes totales. La demande locale porte essentiellement sur les logements de taille "moyenne" (T3, T4) (689 demandes portent sur ce segment, soit 433 T3 et 256 T4) et les petits logements (664 demandes portent sur ce segment, soit 159 T1 et 505 T2).

Offre

Il existe dans le Pays de Gex trois types de financement concernant les logements sociaux :

- PLAI (Prêt Locatif Aïdés d'Intégration)
- PLUS (Prêt Locatif à Usage Social)
- PLS (Prêt Locatif Social)

Ces logements sociaux sont accessibles selon les plafonds de ressources qui sont fixés par arrêté ministériel. Au 31 Décembre 2005, le parc de logements aidés du Pays de Gex comptait 3818 logements. Concernant la programmation 2006 (qui sera effective sur l'année 2007) il apparaît qu'environ 200 logements locatifs aidés sont prévus sur le territoire.



La commission d'attribution de logement des bailleurs publics

Cette commission décide de l'attribution des logements sociaux. Elle est composée d'administrateurs issus des collèges des collectivités locales, de l'administration, des locataires de la CAF. Ces administrateurs, membres de la commission d'attribution, se réunissent une à deux fois par mois.

Les dossiers instruits par la commission d'attribution de logement sont :

- > ceux des demandeurs de logements lors d'une mise en service,
- > ceux des demandeurs de logement lors d'une remise en location après un dédit,
- > ceux transmis par un réservataire,
- > ceux des demandeurs lors d'une mutation interne,
- > dans le cas de baux glissants, les dossiers des familles sous occupantes du logement.

Le rôle des partenaires

A titre d'information, il existe plusieurs sources de financement public du logement social :

- l'Etat, notamment les crédits budgétaires qui concernent les aides à la pierre et une partie des aides à la personne (cf. Loi Borloo),
- les collectivités territoriales peuvent également contribuer à des opérations de logement et interviennent, le plus souvent, en financement complémentaire à celui de l'Etat :
 - > la Région Rhône-Alpes (politique régionale en faveur de l'habitat et du foncier),
 - > le Conseil général de l'Ain (déléataire des aides de l'Etat et de la Région),
 - > la Communauté de Communes du Pays de Gex (par le biais du Programme Local de l'Habitat qui consacre des financements spécifiques au logement social),
 - > les Communes (participation aux commissions d'attributions, mise à disposition du foncier).
- la Caisse des Dépôts et Consignation (CDC) qui est le principal financeur des prêts et qui mobilise les ressources provenant du livret "A",
- le 1% Logement, c'est à dire la participation des employeurs à l'effort de construction, qui est destiné à favoriser le logement des salariés,
- les Caisses d'Allocations Familiales : reçoivent les cotisations des employeurs et distribuent les différentes aides personnelles au logement.

Rôle de la Circonscription d'action sociale du Conseil général

Vous pouvez vous adresser à l'assistante sociale de votre secteur au sein des centres médico-sociaux (CMS) pour les demandes suivantes :

Au dépôt de la demande

- Information des demandeurs de logement
- Orientation vers les services concernés pour le dépôt des demandes, à savoir les mairies et les bailleurs sociaux
- Demande de label prioritaire (droit de réservation préfectoral) pour certains publics dans le cadre du Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées. Le PDALD définit les publics prioritaires et les mesures qui permettent aux personnes et aux familles d'accéder à un logement décent et indépendant, avec l'octroi du label prioritaire ou du label adapté. Le préfet du département fixe les objectifs de logement aux bailleurs sociaux.

Au moment de l'attribution

Mobilisation des dispositifs existants pour accompagner l'accès pour les publics en difficultés

Fonds Solidarité Logement. Le Conseil général accorde, dans les conditions définies par le règlement intérieur du FSL, des aides financières à des personnes en difficultés qui entrent dans un logement locatif. La Commission Logement Territorialisée (CLT) décide des aides : cautionnement, prêts, garanties ou subventions.

LOCAPASS : Ce dispositif est à destination des salariés, qui peuvent être orientés vers les organismes de 1% patronal par le biais de l'employeur.

Fonds d'Action Social du Travail Temporaire. Le FASTT octroie des prêts et des aides au logement auprès des travailleurs intérimaires.

Le service social du Conseil général n'intervient pas dans les attributions de logements sociaux, qui sont exclusivement du ressort des mairies et des bailleurs sociaux.



Votre demande de logement social dans le Pays de Gex : mode d'emploi

Edito

Guide de logement locatif social

L'élaboration de ce guide du logement locatif social à destination des demandeurs, à l'échelle du Pays de Gex, part d'un constat simple : aujourd'hui, nombreux sont les demandeurs à ne pas savoir vers quels interlocuteurs se tourner lorsqu'ils déposent une demande de logement.

En effet, devant la multiplicité des intervenants en matière de logement locatif social, il est de plus en plus difficile de suivre le circuit qu'emprunte les demandes.

Ainsi, et dans un souci de transparence mais également de partage de l'information envers le plus grand nombre, le service Aménagement de l'Espace et Relations frontalières de la CCPG et la circonscription d'action sociale du Conseil général de l'Ain, basée à St-Genis-Pouilly, se sont associés afin d'élaborer ce guide explicatif à destination des demandeurs de logements locatifs sociaux dans le Pays de Gex.

Je vous laisse donc le soin de découvrir au fil des pages de ce guide, le processus général d'une demande de logement locatif social, ainsi que le rôle de chaque partenaire impliqué.

Bonne lecture.

Jocelyne BOCH

Vice-Présidente déléguée à l'Aménagement de l'Espace et aux Relations frontalières à la CCPG

Vice-Présidente en charge de la culture, jeunesse et questions transfrontalières au Conseil général de l'Ain

Les demandeurs déposent leurs dossiers auprès des communes du Pays de Gex qu'ils souhaitent et des bailleurs sociaux présents sur le territoire. (Semcoda, Opac 01, SOLLAR, Logidia)

Dans le Pays de Gex, les organismes sociaux sont des guichets de la demande de logement social. Les dossiers qui sont déposés auprès d'eux sont valables une année. Il appartient aux demandeurs de procéder au renouvellement de leurs demandes dans ce délai, faute de quoi la demande est radiée.

Un numéro unique départemental leur est alors attribué : ce dispositif, géré conjointement par l'Etat et les bailleurs sociaux, sous la présidence du préfet du département, a pour objectif de garantir la prise en compte effective de toute demande, et de permettre son examen prioritaire si le délai d'attente d'un demandeur apparaît comme anormalement long, au regard de la situation locale. Le numéro unique souligne également le caractère de transparence et d'égalité de traitement que les bailleurs et les guichets doivent tenir vis-à-vis des demandeurs.

L'ensemble des communes du Pays de Gex, et notamment les grandes communes comme Divonne-les-Bains, Gex, Ferney-Voltaire et Saint-Genis-Pouilly possèdent des commissions communales logements regroupant l'ensemble des acteurs locaux (élus, bailleurs sociaux).

La circonscription d'action sociale du Conseil général de l'Ain peut aussi vous accompagner, et vous aider dans vos démarches.



Communauté de Communes du Pays de Gex
Technoparc
55 rue Gustave Eiffel
01630 St-Genis-Pouilly
Tél 04 50 42 65 00 • Fax 04 50 42 65 01
www.cc-pays-de-gex.fr



Conseil général de l'Ain
Circonscription d'Action Sociale
215 rue Jules Ferry • BP 72
01633 St-Genis-Pouilly
Tél 04 50 20 52 20 • Fax 04 50 42 04 20
www.ain.fr



Décembre 2006