Le logement social : comment ça marche ?

À Meulan-en-Yvelines comme ailleurs en France, le logement social représente un pilier essentiel de la politique de l'habitat. Il permet à des ménages aux revenus modestes d'accéder à un logement décent à un loyer abordable. Mais comment fonctionne ce système ? Qui peut en bénéficier ? Et selon quelles règles sont attribués ces logements ? Décryptage.



Qu'est-ce que le logement social ?

Le logement social est un habitat à loyer modéré, destiné aux ménages aux revenus modestes. Il s'agit d'un logement financé en partie avec l'aide de l'État et géré par des bailleurs sociaux. Il est destiné à des personnes dont les revenus ne dépassent pas certains plafonds. Ces logements sont financés par des prêts aidés et des subventions publiques, ce qui permet de proposer des loyers inférieurs à ceux du marché privé.

Il existe plusieurs catégories de logements sociaux :

• **PLAI** : pour les foyers du 1er quartile

• **PLUS** : le plus courant, pour les revenus modestes.

• **PLS** : pour les ménages aux revenus intermédiaires.

• **PLI** : pour ceux qui dépassent les plafonds du PLS mais restent exclus du marché privé.

En France, environ 17 % du parc locatif est constitué de logements sociaux.

Le logement social est un outil de cohésion sociale qui vise à :

- Réduire les inégalités territoriales

- Favoriser la mixité sociale

- Lutter contre le mal-logement et la précarité énergétique

- Répondre aux besoins des publics fragiles (personnes âgées, handicapées, jeunes, familles monoparentales).

Les communes doivent respecter un taux minimal de logements sociaux (25 % pour les villes de plus de 3 500 habitants, selon la loi SRU).

Conditions d’accès : qui peut en bénéficier ?

Pour obtenir un logement social, il faut :

1. Faire une demande via le portail national ou auprès du CCAS de la commune.

2. Respecter les plafonds de ressources, calculés selon le revenu fiscal de référence de l’année N-2 et qui varient selon :

• La composition du foyer.

• La localisation du logement (Île-de-France, province, outre-mer).

• Le type de logement demandé (PLAI, PLUS, PLS).

3. Être en situation régulière sur le territoire français.

4. Avoir plus de 18 ans (si vous êtes un mineur émancipé, vous devez vous rendre en guichet d'enregistrement pour enregistrer votre demande).

Par exemple, en Île-de-France, une personne seule ne doit pas dépasser environ 26 687 € de revenu fiscal annuel pour un logement PLUS. Ces plafonds sont révisés chaque année et environ 60 % de la population française est éligible.

Des exceptions existent en cas de baisse de revenus ou de changement de situation familiale.

Règles d’attribution :

Comment sont choisis les candidats ?

Dès que votre demande est validée, elle est visible par les bailleurs, les communes, la préfecture, Action Logement, du département concerné (ou de la région si votre demande concerne l’Ile de France). Lorsque l’un d’entre eux dispose d’un logement correspondant à vos attentes, il prendra contact avec vous.

Comment sont attribués les logements sociaux ?

Les logements sont attribués par une commission d'attribution (CAL), composée de représentants du bailleur, de la Mairie et de l'État. Les dossiers sont examinés selon plusieurs critères :

• Ressources du foyer.

• Composition familiale.

• Situation professionnelle et sociale.

• Urgence ou précarité (ex : demande reconnue prioritaire Accord Collectif Départemental ou DALO)

• Ancienneté de la demande.

Un supplément de loyer de solidarité (SLS) peut être appliqué si les revenus du locataire dépassent les plafonds après attribution. En cas de dépassement trop important, le locataire peut être amené à quitter le logement.

Les différents bailleurs à Meulan

1001 Vies Habitat :

• Paradis – ensemble du quartier

• Belvédère – allée Sylvestre

• Clos Saint-Pierre – allée Saint-Pierre

• Clos du Pavillon – côte du Pavillon

• Léon Boivin – rue Gambetta

Les Résidences Yvelines-Essonne :

• Résidence du Parc – Parc Municipal

• Cité des Annonciades - rue des Annonciades

• Résidence Victor Hugo - avenue Gambetta et rue Nicolas Leclerc

• Résidence Daudet - rue des Annonciades

• Impasse Sophie de Condorcet

• Allée de la Croix de Noailles

CDC Habitat :

• Résidence Gambetta - Rue Valéry

• Rue de Tessancourt

Immobilière 3F :

• Résidence La Clairière – rue de Beauvais

Association Foncière Logement :

• Résidence Les Terrasses de Thun – avenue du Maréchal Joffre

et côte d'Évecquemont : exclusivement Action Logement

Le logement social à Meulan : état des lieux

Il y a 1132 logements sociaux sur la commune répartis sur différents quartiers. Rapporté au nombre total de résidences principales, le taux de logement social sur la ville est de 28,58% (au 01/01/24). Le logement social est un outil indispensable pour garantir le droit au logement pour tous mais à Meulan, la demande reste malheureusement forte. Comprendre les règles d'accès et d'attribution est essentiel pour mieux orienter les habitants dans leurs démarches. Actuellement, le nombre de demandes de logement en attente sur la commune est de 440. Le délai d'attente varie selon la typologie demandée et la situation personnelle du demandeur.

La gestion en flux : une nouvelle façon de gérer les logements

Dans un souci d'amélioration de la fluidité du parc social, de respect des objectifs en matière de mixité sociale et de prise en compte des publics prioritaires, mais aussi pour offrir davantage de souplesse et d'opportunité pour satisfaire les demandes de logements, les procédures d'attribution des logements sociaux ont évolué. Il n'existe donc plus de gestion en stock.Avant : chaque acteur avait des logements "en stock", c'est-à dire identifiés à l'avance. Aujourd'hui : les logements libérés sont répartis chaque année entre les réservataires, selon un pourcentage défini. Par exemple, la Ville peut proposer des candidats sur 20 % des logements libérés dans l'année.

Ce système permet :

• Une meilleure répartition des logements,

• Une plus grande souplesse dans les attributions,

• Une meilleure transparence.

Données INSEE sur Meulan

Selon les dernières statistiques :

• La commune compte environ 4 000 logements, dont près de 1 160 logements sociaux.

• Le parc est composé majoritairement d'appartements.

• Le taux de propriétaires est inférieur à la moyenne départementale,

ce qui renforce le rôle du logement social.

Situation en Île-de-France

La région connaît une forte tension locative :

• 888 150 demandes de logement social étaient en attente fin 2024 (le délai médian d'attribution est de 2 ans et demi)

• 30,5 % des demandes sont des mutations internes de locataires HLM

• En 2024, 65 094 attributions ont été réalisées, dont 9 100 à Paris

Profils des demandeurs* :

• 38 % de personnes seules

• 26 % de couples avec enfants

• 25 % de familles monoparentales

• 80 % ont un emploi

• 61 % ont un revenu mensuel supérieur à 1 349 € par unité de consommation

**Sources : DRIHL - Socle de données demandes et attributions de logements sociaux 2024 Infographie DRIHL 2024 – Attributions de logements sociaux*