

Guide du logement social







Depuis de trop nombreuses années, l'accès à un logement abordable en Ile-de-France est devenu un véritable parcours du combattant pour de nombreux d'habitants.

Prix des loyers élevés dans le parc privé, attente importante pour avoir un logement social, adaptabilité des logements pour les personnes porteuses de handicap, insalubrité, sur-occupation, vous êtes nombreux à nous interpeller en tant qu'élus sur ces problématiques qui rongent le quotidien et ne permettent pas une vie familiale ou personnelle épanouie.

Pourtant à La Courneuve, ce n'est pas l'engagement qui fait défaut pour modifier cette réalité.

Les opérations de réhabilitation, les initiatives pour résorber l'habitat indigne ainsi que l'effort de construction porté par la Ville et Plaine Commune sont importants. Malheureusement, ce travail se heurte à l'inertie de trop nombreuses villes qui refusent de prendre leur part à ce besoin. Mais cela est également le résultat de l'affaiblissement des subventions pour le logement social qui ont été asséchées pour les gouvernements successifs.

Ainsi, c'est au quotidien, avec les services de la ville et en particulier le service municipal du Logement, que nous travaillons pour l'accès au logement des Courneuvien-ne-s : travail sur les mutations et les problèmes de quotidienneté avec les bailleurs sociaux, accompagnement des résidences pour étudiants et jeunes travailleurs, exigence vis-à-vis d'Action Logement et de la Préfecture pour le relogement de Courneuvien-ne-s et demandeurs reconnus prioritaires DALO.

Avec ce *Guide du logement social*, nous avons voulu vous permettre de trouver les réponses aux questions que vous vous posez régulièrement sur les modalités d'attribution et les démarches à suivre pour obtenir en toute transparence, un logement social.

Bien cordialement,

Gilles Poux
maire,
vice-président
de Plaine Commune

Corinne Cadays-Delhome
adjoindte au maire déléguée
à la Défense du droit au logement

SOMMAIRE

- 1 - Qu'est ce que le logement social ou «HLM»? p. 9
- 2 - Comment faire une demande? p. 11
- 3 - Comment sont attribués les logements sociaux? . . . p. 13
- 4 - Les personnes prioritaires au titre du DALO p. 15
- 5 - Le logement social à La Courneuve p. 17
- 6 - Le logement pour les jeunes p. 21
- 7 - Des objectifs ambitieux et équilibrés entre
logement social et accession à la propriété p. 23
- 8 - Contacts utiles. p. 25
- 9 - Principaux bailleurs sociaux présents
à La Courneuve p. 27
- 10 - Les permanences d'information et de conseils p. 29

“

70%

de la population
est éligible au
logement social

QU'EST-CE QU'UN LOGEMENT SOCIAL OU « HLM » ?

C'est un logement loué pour un prix modéré à des personnes aux revenus modestes ou moyens. Il existe trois catégories de logements sociaux en fonction du type de financement :

- le **Prêt locatif aidé d'intégration**, PLAI (le plus social et le plus aidé) s'adresse aux ménages les plus modestes
- le **Prêt locatif à usage social**, PLUS, est le principal dispositif de financement du logement social
- le **Prêt locatif social**, PLS, finance des logements sociaux de types intermédiaires, dont le montant des loyers est plus proche du prix du marché.

À qui s'adresse le logement social ?

Les logements sociaux sont accessibles sous conditions de ressources : le revenu imposable des locataires doit être inférieur à certains plafonds dépendant du type de logement, de la situation du ménage et du nombre d'enfants.

Plafond de ressources pour un HLM en Ile-de-France (équivalent zones B et E) et mode de financement du logement pour 2017			
Foyer	Prêt locatif aidé d'intégration (PLAI)	Prêt locatif à usage social (PLUS)	Prêt locatif social
1 personne	12733€	23 146€	30 090€
2 personnes (sans personne à charge)	20756€	34 593€	44 971€
Jeune ménage (sans personne à charge)	24 949€	41 583€	54 058€
2 personnes ou personne seule (+ 2 personnes à charge)	27 394€	49 809€	64 752€
2 personnes ou personne seule (+ 3 personnes à charge)	32 432€	58 964€	76 653€
2 personnes ou personne seule (+ 4 personnes à charge)	36 495€	66 353€	86 259€
Par personne supplémentaire	4065€	7 393€	9 611€



Quelques conseils

- **Vous êtes demandeurs de logements et salariés d'une entreprise privée :**

Adressez-vous à votre employeur, pour savoir si l'entreprise cotise à Action Logement (ex. 1 % Logement). Si c'est le cas, adressez également une demande de logement auprès du collecteur de l'entreprise (dont les coordonnées seront fournies par l'employeur).

- **Vous êtes fonctionnaires d'État :**

Votre administration de tutelle est habilitée à répondre à votre demande. (fonction-publique.gouv.fr, rubrique Action sociale).

- **Vous êtes déjà locataire d'un logement social et souhaitez faire un échange :**

Adressez-vous prioritairement à votre bailleur qui prendra en considération l'évolution de vos besoins.



Comment faire une demande ?

Il existe un formulaire unique de demande de logement (Cerfa n°1069*02). Il permet d'obtenir un Numéro Unique Régional valable sur l'ensemble de l'Ile-de-France.

Pour enregistrer votre demande il existe trois possibilités :

- Déposer votre dossier en ligne sur Internet (demandedelogement-social.gouv.fr)
- Déposer votre dossier chez un bailleur social
- Déposer votre dossier auprès du service Logement d'une commune : en particulier si vous souhaitez être relogé dans la ville où vous vivez ou travaillez.

Pour déposer la demande auprès de la ville :

Vous pouvez retirer le dossier au Pôle administratif de La Courneuve ou le télécharger sur www.vosdroits.service-public.fr à la rubrique Logement.

Les documents à fournir :

- Le dossier CERFA complété par vos soins
- La fiche complémentaire d'information

Les originaux et la photocopie de :

- Une pièce d'identité en cours de validité
- Vos deux derniers avis d'imposition

Un numéro unique :

À l'issue de l'enregistrement de votre demande, il vous sera délivré une attestation de demande de logement sur laquelle figure votre numéro de demandeur (valable dans toutes les communes d'Ile-de-France).



Votre demande **devra être renouvelée tous les ans.**

Vous serez prévenu 2 mois avant la date anniversaire

par le Service national d'enregistrement, par SMS ou mail.

Attention ! En cas de non renouvellement la demande sera définitivement radiée 1 mois après la date anniversaire et l'ancienneté perdue.

“

Contrairement aux idées reçues,
c'est **la Commission
d'attribution** présidée par
le bailleur qui **décide** quel
candidat sera retenu sur
un **logement social**
et non le maire bien qu'il en soit
membre délibérant.

Comment sont attribués les logements sociaux ?

Les bailleurs sont propriétaires des logements sociaux.

Leurs logements font l'objet de réservations et ce sont ces «réservataires» qui proposent les candidats lorsqu'un logement se libère.

Les réservataires sont l'État (30% dont 5% pour les fonctionnaires de l'État), la commune (20%), Action Logement (participation des employeurs), les bailleurs eux-mêmes, et dans une moindre mesure, la CAF, la région...

En cas de proposition par un réservataire :

- Si le candidat accepte la proposition, il fournit l'ensemble des documents demandés par le réservataire et le dossier est transmis au bailleur.
- S'il refuse, il doit absolument le justifier auprès du réservataire,

dans le cas contraire celui-ci risque de considérer que le demandeur n'est plus à la recherche d'un logement.

Le dossier passe ensuite en Commission d'attribution présidée par le bailleur où siègent également, un représentant des locataires, du préfet, du maire...

Il est présenté simultanément avec deux autres dossiers car la loi impose que 3 demandeurs soient proposés pour un logement.

Le demandeur retenu est convoqué par le bailleur pour signer son bail de location et verser la caution.

LES PERSONNES PRIORITAIRES AU TITRE DU DALO

La loi DALO vise à faire reconnaître le caractère prioritaire et urgent d'une demande de logement. Elle permet de faire une proposition de relogement aux personnes mal logées, ou ayant attendu un logement social pendant un délai anormalement long, de faire valoir leur droit à un logement décent ou à un hébergement (selon les cas) si elles ne peuvent l'obtenir par leurs propres moyens.

Les personnes qui peuvent saisir la commission de médiation :

- Sans réponse à leur demande de logement dans un délai anormalement long (3 ans en Seine-Saint-Denis);
- Dépourvues de logement ou hébergées;
- Vivant dans des locaux impropres à l'habitation (logements présentant un caractère insalubre ou dangereux);
- Handicapées ou ayant à charge une personne handicapée vivant dans des locaux suroccupés ou ne disposant pas des équipements et du confort exigés.
- Menacées d'expulsion sans possibilité de relogement;

Comment mettre en œuvre ce droit

Pour retirer un dossier, rendez-vous au service Logement de la ville, dans les préfectures ou sur le site drihl.gouv.fr

Il est conseillé de se faire accompagner par une association de défense des droit des locataires (ex : ADIL, voir coordonnées en page 29).

Si vous êtes reconnu prioritaire

Le préfet doit vous faire une proposition conforme à vos besoins et capacités, dans un délai de 6 mois en Ile-de-France.

Passé ce délai, si vous n'avez pas reçu de proposition adaptée, vous pouvez faire un recours devant le tribunal administratif.

“

À La Courneuve,

3700

demandeurs
de **logement**

au 1^{er} janvier 2017

LE LOGEMENT SOCIAL À LA COURNEUVE

Le parc de logements de La Courneuve est constitué de 52% de logements sociaux (7 200 logements), soit nettement plus que la moyenne en Île-de-France (24,4 %). **Seuls 6% des logements se libèrent chaque année.**

Quartiers	Bailleurs
Centre-ville	Seine-Saint-Denis Habitat, Plaine de France, Toit et Joie, FIAC/NOVIGÈRE, Plaine Commune Habitat, France Habitation, Vilogia
Pasteur/Gare	Toit et Joie, La sablière, Antin Résidence, Plaine de France, Efidis, FIAC/NOVIGÈRE, Vilogia
Quatre-Routes	Plaine Commune Habitat, France Habitation , Immobilière 3F, Plaine de France
Carrefour du Chêne	Immobilière 3F, Plaine de France
4000 Ouest	Seine-Saint-Denis Habitat Plaine Commune Habitat
4000 Nord	Plaine Commune Habitat
Six-Routes	Plaine Commune Habitat, Efidis

“

Seuls **15** F4
se libèrent sur
les réservations
de logements
de la Ville en moyenne
par an pour 746
demandes de F4.

LES PRIORITÉS MUNICIPALES

La ville a souhaité prioriser certains types de demandeurs dans le cadre de son contingent de logements :

- Les jeunes qui désirent quitter le logement familial (décohabitation);
- Les locataires du parc social n'ayant pas la possibilité d'échanger leur logement par leur bailleur et présents sur la commune depuis plus de cinq ans;
- Les personnes travaillant à La Courneuve : les employés municipaux, les salariés de Plaine Commune et des entreprises courneuviennes;
- Les locataires du parc privé présents sur la commune depuis 10 ans.
- Les femmes victimes de violences.
- Les relogements dans le cadre des projets d'aménagement.

Des délais d'attente importants malgré les efforts de la municipalité

Les demandes de logements sociaux sont en forte augmentation depuis cinq ans : 3700 demandes en janvier 2017 contre 2100 en 2011.

Malgré l'engagement de la municipalité en faveur du logement social, le nombre d'attributions reste insuffisant pour répondre à la demande. L'attente est longue : 4 ans en moyenne. Les demandes de grands logements sont très importantes.

Typologie	Moyenne des trois dernières années			
	Nombre de logements attribués	%	Nombre de logements attribués sur les réservations « Ville »	%
F1/F2	204	44 %	40	43 %
F3	143	31 %	30	32 %
F4	148	32 %	15	16 %
F5/F6	108	23 %	5	5 %
Total	460		90	

“

639

demandeurs
de logements de moins de
30 ans soit **20% de**
la demande exprimée



LE LOGEMENT POUR LES JEUNES

Le logement des jeunes est une priorité municipale, au-delà du traitement des demandes de décohabitation, la ville dispose d'une résidence jeunes et de deux résidences étudiantes.

- **Résidence OMEGA d'ESPACIL**

209, avenue Paul-Vaillant-Couturier

Propose des studios tout équipés à la location pour les salariés de moins de 30 ans ou les étudiants.

Inscrivez-vous sur le site **espacil.com** et demandez le secteur : Ile-de-France Nord. Signalez-le au service Logement.

- **Résidence étudiante La Carmagnole d'ONLE**

1, rue de Valmy

T. : 01 43 52 82 61 ou 07 63 23 58 53

carmagnole@residences-ose.com

Les résidences sociales jeunes et étudiantes sur le territoire de Plaine Commune

Il existe de très nombreuses résidences jeunes et étudiantes dans les autres communes de Plaine Commune (Stains, Villetaneuse, l'Ile-Saint-Denis, Aubervilliers, Saint-Denis, Saint-Ouen, Épinay-sur-Seine, Pierrefitte-sur-Seine).

Plus de renseignements : plainecommune.fr

Pour toute autre information sur le logement étudiant

etudiant.gouv.fr

crous-Paris.fr

crous-Créteil.fr

Si vous souhaitez **être informé des programmes de logement** prévus en accession sociale ou en accession libre sur la ville, **signalez-le au service Logement.**



DES OBJECTIFS AMBITIEUX ET ÉQUILIBRÉS ENTRE LOGEMENT SOCIAL ET ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ

La construction de nouveaux logements accessibles aux Courneuviens est un axe fort de la politique municipale.

Le Programme Local de l'Habitat Intercommunal du territoire de Plaine Commune prévoit la construction de 2300 logements à La Courneuve d'ici à 2021, et le projet arrêté du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune acte l'obligation de réaliser au minimum 30% de logements sociaux dans toutes les opérations de plus de 70 logements.

Entre 2014 et 2017, se sont **497 logements sociaux** et **137 logements** en accession à la propriété (dont 18 en accession sociale) qui ont été construits.

Une possibilité offerte aux Courneuviens : devenir propriétaire à La Courneuve dans le cadre d'un dispositif sécurisé

La Ville favorise l'accès à la propriété pour les familles courneuviennes via l'accession sociale à la propriété.

Le principe est de proposer à l'achat des logements moins chers et un parcours sécurisé vers la propriété. Il est mis en œuvre dans la commune par le biais de coopératives HLM ou de bailleurs sociaux.

Le plus, la sécurisation de l'investissement pour l'acheteur qui s'articule autour de trois volets :

- l'accompagnement lors de l'élaboration du projet
- le rachat du bien si celui-ci connaît des difficultés
- la garantie du relogement dans le parc social

Cette démarche nécessite des revenus stables, pour pouvoir assumer un crédit, mais sous plafond de ressources.

CONTACTS UTILES

Service Logement

Les lundi, mercredi et vendredi, de 8h30 à 11h45 et de 13h30 à 17h15

Le mardi, de 13h30, à 17h15

Le jeudi, de 8h30 à 17h15

Pôle administratif

3, mail de l'Égalité

T. 01 49 92 60 72

Création et renouvellement des demandes de logement :
ville-la-courneuve.fr

Unité territoriale Habitat de Plaine Commune

T. 01 71 86 37 71

L'unité territoriale Habitat de La Courneuve (Plaine Commune) a pour principale mission de conseiller ou d'orienter les propriétaires et les locataires du parc privé vers les interlocuteurs compétents dans leurs démarches liées au logement (projets de travaux, information sur le fonctionnement des copropriétés, relations entre propriétaires et locataires...). Sur le quartier des Quatre-Routes, l'unité territoriale anime également un dispositif d'amélioration de l'habitat privé (OPAH).

Action Logement

Dans le cadre de la participation à la construction et au financement des logements sociaux et intermédiaires, Action Logement propose en contrepartie aux entreprises clientes des logements locatifs pour leurs salariés. Le salarié à la recherche d'un logement devra se rapprocher de son employeur pour faire valider sa demande de logement social. Il peut déposer une demande sur Actionlogement.fr

Ministère du Logement territoire.gouv.fr

Direction régionale et interdépartementale de l'hébergement et du logement (DRIHL)

Demandeurs reconnus prioritaires au titre du Droit au logement opposable ou en situation d'urgence (sans domicile, expulsé ou dans un logement impropre à l'habitation...)
drihl.gouv.fr

“

21 bailleurs
sociaux sur la ville

”

LES PRINCIPAUX BAILLEURS SOCIAUX PRÉSENTS À LA COURNEUVE

Plaine Commune Habitat

Agence Est
2, allée des Tilleuls
93120 La Courneuve
T. 01 49 92 40 01
www.opf-plainecommunehabitat.fr

Seine-Saint-Denis habitat

Délégation de La Courneuve –
Dugny
24, avenue du Général-Leclerc
93120 La Courneuve
T. 01 48 35 39 62
www.seinesaintdenishabitat.fr

SA HLM France Habitation

Unité territoriale
Bâtiment 264 Nord
45, avenue Victor-Hugo
CS 80029
95134 Aubervilliers Cedex
T. 01 49 42 79 89
www.francehabitation.fr

SA HLM Plaine de France

35, boulevard Pasteur
93120 La Courneuve
T. 01 43 52 35 43
www.hlmplainedefrance.com

Efidis

Direction régionale
de Villepinte
Paris Nord II
85, avenue des Nations
CS 69106 Villepinte
95975 Roissy CDG Cedex
T. 09 70 82 19 20
www.efidis-groupesni.fr

Toit et Joie

82, rue Blomet
75015 Paris
T. 01 40 43 59 00
www.toitetjoie.com

LES PERMANENCES D'INFORMATION ET DE CONSEILS

Agence départementale d'information sur le logement de Seine-Saint-Denis (ADIL93)

6/8, rue Gaston-Lauriau
93100 Montreuil-Sous-Bois
T. 08 20 16 93 93

Permanences gratuites les 2^e et 4^e
mardis matin du mois à 9h et 12h
sur RDV.

Pôle administratif
3, mail de l'Égalité
T. 01 49 92 60 71
www.adil93.org

Confédération nationale du logement de Seine-Saint-Denis (CNL)

66, rue Danielle-Casanova
93300 Aubervilliers

Permanences gratuites les lundis
de 14h30 à 18h à la boutique de
quartier des Quatre-Routes
42, av. Paul-Vaillant-Couturier
93120 La Courneuve
T. 01 48 38 98 56
ou 01 48 30 04 00
(en dehors des permanences)
www.lacnl.com

Confédération générale du logement 93

7, av. du Général-de-Gaulle
93440 Dugny
T. 01 48 38 93 68
ou 06 04 07 58 14
www.lacgl.com

Groupe Le Tandem/ Services Mad Jul Conseil :

permanences gratuites concer-
nant le Droit au logement oppo-
sable (DALO)
les vendredis de 14h30 à 18h à la
boutique de quartier des Quatre-
Routes
42, av. Paul-Vaillant-Couturier
93120 La Courneuve
T. 01 48 38 98 56

Centre d'information sur les droits des femmes et des familles (CIDFF)

1, rue Pierre-Curie
93120 La Courneuve
T. 01 48 36 99 02
ou 01 48 36 07 56

