

Dans le respect du Code de la Construction et de l'Habitation et des orientations fixées par la Convention Intercommunale d'attribution et dans un souci de transparence sur les modalités d'attribution de ses logements sociaux, ACTIS partage publiquement cette Charte.

Des attributions strictement encadrées par la Loi

✓ La demande de logement social : Une étape obligatoire

- Le demandeur doit justifier de son identité, être français ou étranger admis à séjourner en France
- Les ressources annuelles imposables du foyer ne doivent pas excéder un plafond défini par arrêté ministériel
- La demande est enregistrée sous le Système National d'Enregistrement (SNE) : www.demande-logement-social.gouv.fr
- Des pièces justificatives sont exigées à l'enregistrement et lors de l'instruction de la demande pour pouvoir passer en Commission d'Attribution de Logements (CAL)

✓ Les critères de priorité prévus par la Loi :

Loger les plus fragiles et « rééquilibrer l'occupation du parc locatif social »

De manière potentiellement cumulative :

- 25% des attributions annuelles doivent être faites, notamment :
Aux ménages DALO ; aux personnes en situation de handicap ; aux personnes mal logées ou défavorisées ; aux personnes justifiant de violences au sein du couple ; aux personnes reprenant une activité après une période de chômage de longue durée ; aux personnes hébergées ; aux personnes ayant à leur charge un enfant mineur et logées dans des locaux manifestement sur-occupés ; aux personnes dépourvues de logement.
- 25% d'attributions à des ménages du 1er quartile (7 736€ de ressources par unité de consommation) ou relogés dans le cadre du renouvellement urbain doivent être faites annuellement hors Quartier Prioritaire de la Ville (QPV).
- 50% d'attributions aux ménages des 3 autres quartiles doivent être faites annuellement en QPV.
- 30% des attributions doivent être dédiées à des ménages actifs (en emploi ou en recherche d'emploi) en QPV.

✓ Le traitement de la demande : La Commission d'Attribution comme décisionnaire final

- 61% des logements sociaux gérés par ACTIS sont réservés aux partenaires financiers (Etat, Collectivités Territoriales, Action Logement). Ces partenaires sont réservataires des logements et proposent leurs candidats prioritaires en CAL.
- Pour passer en CAL, le dossier de candidature doit obligatoirement être complété par les pièces justificatives confirmant l'éligibilité au logement social et la bonne adéquation du logement aux besoins du demandeur (arrêté du 24 juillet 2013).
- Pour chaque logement, au moins 3 candidatures, anonymisées, sont examinées et priorisées par la CAL.
- Toutes les attributions de logements sont faites suite à une décision de la CAL. Le fonctionnement de la CAL et la nature des décisions rendues sont précisés dans le Règlement Intérieur, document public.

Les priorités pour ACTIS

Pour les logements libres de réservation ou remis à disposition par le réservataire, les demandeurs de logement sont désignés conformément aux principes suivants :

✓ Les priorités d'attribution : Une obligation de moyens pour répondre aux demandeurs de mutation

- **1** - Le respect des priorités légales précédemment exposées
- **2** - Des demandes systématiquement priorisées : les situations d'urgence effectives (incendie, écroulement ou arrêté de péril imminent ; déménagement d'urgence suite à des menaces ou agressions avérées par les services de Police hors violences conjugales) et toute autre situation exceptionnelle le nécessitant ; ainsi que les relogements pour démolition ou réhabilitation.
- **3** - Un engagement pour améliorer la mobilité résidentielle
 - Un volume d'environ **350 logement sera proposé aux demandeurs de mutation**, dont une centaine neufs ou réhabilités depuis moins de 5 ans (base : 1100 attributions).
 - **5 motifs de priorisation, à coupler avec l'ancienneté de la demande et l'absence de propositions préalables :**
Les violences familiales avérées ; le handicap et les problèmes de santé justifiés ; un logement trop grand et trop cher ; un logement ACTIS en vente ; une situation de sur-occupation

Conditions préalables pour le traitement d'une mutation :

Lors de l'instruction des demandes de mutations ACTIS, **le respect des obligations du bail locatif sera systématiquement vérifié.**

L'absence de dettes locatives sans traitement et de troubles de voisinage devra être effective.

De plus, une visite conseil dans le logement sera effectuée par le chargé de patrimoine pour constater l'entretien correct du logement.

Le non-respect d'une de ces dispositions pourra différer l'instruction du dossier ou conduire à une non-attribution par la CAL.

✓ Les modalités de désignation des candidats

- L'accès au logement est un droit fondamental qui doit être garanti à chacun sans préférence et sans discrimination : chez ACTIS, les candidatures sont présentées à la Commission d'Attribution de Logement (CAL) de manière **anonyme**.
- Pour ACTIS, plus le demandeur est acteur, plus le nouveau locataire sera satisfait de son logement : c'est l'ambition de la **location active**.
Le demandeur signale son intérêt pour un logement en annonce, est retenu pour visiter le logement, complète rapidement son dossier et passe en CAL.
Environ 30% des attributions sont faites via les annonces internet (site ACTIS, *Bienvéo*, le Bon coin).
- En fonction des critères et orientations d'attribution précisés précédemment, les dossiers suivants sont étudiés en vue d'un passage en CAL :
 - Les candidats dont le **besoin exprimé dans la demande et justifié** (composition familiale, ressources, accessibilité) **correspond au logement vacant** (localisation, typologie, étage, loyer).
 - Les demandeurs de mutations priorisés.
 - Les candidats ayant déjà été positionnés en CAL mais dont l'attribution n'a jamais abouti.
 - Les candidats s'étant positionnés sur un secteur via une annonce et n'ayant pas été retenus.
 - Pour un logement adapté, les candidats de la liste des demandeurs de logements adaptés aux personnes à mobilité réduite alimentée par les guichets enregistreurs.

Qu'appelle-t-on un logement adapté aux besoins ?

Compte tenu de la rareté des logements sociaux disponibles et de la pression de la demande, les logements proposés doivent avant tout correspondre aux besoins du ménage, plus qu'à ses souhaits. Le logement proposé doit donc être, au sens de la Loi (article 13 bis de la loi du 1er septembre 1948 et article 6 de la Loi du 6 juillet 1989) :

- ✓ **Décent,**
- ✓ **Adapté aux besoins personnels** (par exemple, situation de handicap nécessitant un logement adapté)
- ✓ **Adapté aux besoins familiaux** (adéquation de la taille du logement à la composition familiale, soit un T3 pour un couple +1 ; un T4 pour un Couple + 2 ou 3...), étant précisé que le seuil de sous-occupation fixé par la loi Egalité et Citoyenneté est de :
Nombre de pièce – nombre de personnes composant le ménage ≥ 1
- ✓ **Compatible avec les ressources du foyer**, c'est-à-dire, dont le loyer induit un taux d'effort n'excédant pas 1/3 des ressources ou permettant un reste pour vivre soutenable.
- ✓ Le cas échéant, adapté aux besoins professionnels (par exemple, assistante maternelle avec agrément),
- ✓ **Situé sur le territoire de la commune demandée** ou d'une commune limitrophe

Les motifs de refus en CAL

En cas de refus d'un dossier par la CAL, le candidat reçoit une notification précisant le motif de cette non attribution. Ils peuvent être liés à :

- ✓ Absence de titre de séjour et/ou de pièce d'identité
- ✓ Dépassement du plafond de ressources (sauf exceptions) vérifié avec l'avis d'imposition
- ✓ Ménage propriétaire d'un logement adapté à ses besoins et capacités
- ✓ Dette sans plan d'apurement respecté (y compris les locataires partis)
- ✓ Inadaptation du logement aux besoins du demandeur
- ✓ Capacités financières insuffisantes : taux d'effort et/ou reste pour vivre insuffisants
- ✓ Ménage n'ayant pas rempli ses obligations locatives (respect du bail) dans son parcours locatif
- ✓ Agression envers le personnel attestée par un dépôt de plainte
- ✓ Dossier incomplet

En cas de changement de situation socio-économique du ménage ou de nouvel élément constitutif du dossier, entre la validation de la candidature par la CAL et la signature du bail, ACTIS se réserve la possibilité de passer de nouveau le dossier en CAL pour décision.

Quelques chiffres pour Grenoble Alpes Métropole

- ✓ **39 736 logements sociaux** dont 13 550 en QPV et un taux de rotation moyen de 9,3%
- ✓ **15 647 demandeurs de logements sociaux**, dont 45% de demandes de mutations
- ✓ 3 896 attributions en 2017:
 - dont 20% via la location active
 - dont 35% à des demandeurs de mutations
- ✓ **4 demandeurs non logés dans un logement social pour une attribution**
5 demandes de mutations pour 1 attribution, donc une pression locative forte
- ✓ Un délai moyen d'attente autour de 18 mois à 23 mois

Quelques chiffres isérois

- ✓ **86 900 logements sociaux** dont 23 550 en QPV et un taux de rotation moyen de 10,8%
- ✓ **29 696 demandeurs de logements sociaux**, dont 42% de demandes de mutations
- ✓ 9 168 attributions en 2017 dont 33% à des demandeurs de mutations
- ✓ **2,8 demandeurs non logés dans un logement social pour une attribution**
4 demandes de mutations pour 1 attribution, donc une pression locative forte
- ✓ Un délai moyen d'attente autour de 10 mois