Comment sont attribués les logements sociaux en Côte d'Or ?

INTRODUCTION

En Côte d'Or, un logement social est attribué en moyenne après 8 mois d'attente c'est moins que la moyenne française qui se situe à 12 mois mais plus que d'autres départements de la région tels que la Nièvre ou le Jura (3 mois) (Source Ministère du Logement, Insee 2016).

Cette moyenne recouvre toutefois une diversité de situations et de nombreuses questions se posent : Comment les dossiers de demande de logement social sont-ils traités ? Quels sont les chiffres clés en Côte d'Or ? Quelle est l'origine de ces demandes ? Quels sont les critères d'attribution établis par les organismes de logement social ? Et enfin comment fonctionne les Commissions d'Attribution des Logements ?

Notre UDAF (Union Départementale des Associations Familiales de Côte d'Or) a donc choisi de traiter ce sujet qui concerne de nombreuses familles côte d'oriennes à travers sa 2ème matinale thématique qui a eu lieu le jeudi 16 mai 2019 à l'UDAF – sur le thème : « Comment sont attribués les logements sociaux ? » en présence de Catherine JANNIAUD, Directrice Commerciale de Grand Dijon Habitat.

Elle a ainsi rappelé les chiffres clés en Côte d'Or, le traitement des dossiers de demande de logements sociaux, les critères d'attribution et le fonctionnement des Commissions d'Attribution des Logements (CAL).
Les questions des représentants d'associations spécialisées et des familles ont été nombreuses.

Le présent document rend compte de l'intervention de Mme JANNIAUD et des échanges qui ont suivi.

Président de l'UDAF Côte d'Or

François Guillaume

Responsables Commission Habitat - Cadre de Vie Environnement - Vie quotidienne

Nicole DESCHAMPS
Christiane KESKIC

DANS CE NUMÉRO

Introduction 1
Préambule..... 2
Quelques chiffres clés en Côte d'Or..... 3
Traitement des dossiers 4
Critères d'attribution 6
Fonctionnement des Commissions d'Attribution des Logements (CAL) 7
Contact / Remerc 8

François GUILLAUME
Président de l'UDAF
de Côte d'Or

Notre UDAF en bref

L'Union Départementale des Associations Familiales de Côte d'Or (UDAF 21), association loi 1901, constituée de 53 associations, représente près de 4 700 familles. Elle défend les intérêts de l'ensemble des familles de Côte d'Or.

Pour cela, l'UDAF fait entendre ses positions auprès des pouvoirs publics, représente les familles dans de nombreux domaines (santé, petit-enfance, habitat, vie quotidienne…) et gère différents services d'intérêt familial (Mesures de protection judiciaire, Soutien aux tuteurs familiaux, Soutien au budget familial…).

www.udaf21.fr

Page UDAF Côte d'Or

udaf21@udaf21.unaf.fr

PREAMBULE

Mme JANNIAUD rappelle qu'elle travaille depuis plus de 30 ans dans le domaine de la gestion locative dans le parc social. Ce domaine est très vaste et comprend les réclamations techniques, les charges… Aujourd'hui, elle est Directrice commerciale à Dijon Grand Habitat et est en charge de l'attribution et la location des logements sociaux en lien avec la Commission d'Attribution des Logements. La vente d'une partie des logements du parc social fait également partie de ses missions.
En préambule, M. JANNIAUD rappelle qu'il est important de réinscrire le sujet de l'attribution des logements sociaux dans un contexte plus global.
4 grands principes sont à retenir :

- **Critères d'éligibilité :** Pour pouvoir prétendre à un logement social des critères d'éligibilité sont à respecter :
  - ◊ Etre sous un plafond de ressources défini de manière règlementaire
  - ◊ Justifier d'un titre de séjour permettant l'accès au logement pour les ménages étrangers

  Selon, ces critères, 70% de la population française peut prétendre à un logement social.
- **Marchés tendus/détendus :** Certains marchés sont plus ou moins tendus.

Ainsi, dans certains départements comme la Nièvre ou dans le nord de la Côte d'Or (Châtillon-sur-Seine et Montbard) des logements sociaux sont fréquemment vacants alors qu'en région Ile-de-France ou Provence-Alpes-Côte d'Azur, il faut parfois attendre 10 ans pour obtenir un logement social. Dès lors la gestion des files d'attente est à organiser.
Ce sont ces phénomènes qui ont notamment conduit à :

- ◊ la naissance du Droit au Logement Opposable (DALO) en 2007, afin de définir les ménages prioritaires et les relogements urgents.
- ◊ L'établissement d'un arrêté préfectoral permettant une intervention en cas de délai anormalement long (24 mois en Côte d'Or).
- ◊ La mise en place d'une politique volontariste de construction de logements sociaux. A Dijon, on a rattrapé le retard dans la construction de ces logements pour atteindre et respecter la loi qui prévoit la présence de 20% de logements sociaux dans les villes de plus de 3 500 habitants comprises dans une grande agglomération.

- **Mixité sociale :**
  - ◊ Principe issu du Code de la Construction et de l'Habitation
  - ◊ Tentative de définition de la mixité
  - ◊ Principe défini et précisé par les dernières évolutions législatives (Loi Egalité Citoyenneté) : 25% des ménages relevant du 1er quartile (les plus modestes) doivent être logés hors quartier politique de la ville, 50% des attributions sont faites en quartier politique de la ville en faveur des 3 autres quartiles. L'objectif est de rééquilibrer et favoriser la mixité dans les quartiers.
  - ◊ La loi ELAN vient encore durcir ces évolutions législatives.

- **Rôle du bailleur social :**
  - ◊ Dans ce contexte, le rôle du bailleur social est de loger les plus modestes , de répondre à la diversité de la demande et de participer à l'équilibre social.
  - ◊ Le bailleur social a aussi des intérêts économiques : il doit limiter la vacance des logements et minimiser les impayés.

  Le bailleur social doit donc jongler entre ces différents aspects économiques et sociaux et gérer ces injonctions contradictoires.

Questions de la salle

Comment est calculé le plafond de ressources ouvrant droit à l'obtention d'un logement social ? Qu'est-ce que le Plafond PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intervention) ?

Le plafond de ressources maximum ouvrant droit à une demande de logement social est calculé en fonction des ressources de la personne, de la composition du foyer et du secteur géographique.

Le plafond PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intervention) est un plafond de ressources relativement bas. Il a pour but d'identifier les personnes dont les ressources sont les plus faibles et de leur donner une priorité sur l'attribution d'un logement et leur permettre de payer un loyer le plus bas possible.

PLAFONDS DE RESSOURCES 2019

POUR L'ATTRIBUTION DE LOGEMENTS SOCIAUX EN COTE D'OR

		PLAI	PLUS	PLS	PLI
Cat. 1	1 personne seule	11 342	20 623	26 810	30 935
Cat.2	2 personnes sans personne à charge, - jeunes couples (sans personne à charge) - ou 1 personne seule en situation de handicap titulaire de la carte mobilité inclusion invalidité	16 525	27 540	35 802	41 310
Cat. 3	3 personnes ; ou 1 personne seule avec 1 personne à charge ou 2 personnes dont au moins une est en situation de handicap titulaire de la carte mobilité inclusion invalidité	19 872	33 119	43 055	49 679
Cat. 4	4 personnes ; ou 1 personne seule avec 2 personnes à charge ; ou 3 personnes dont au moins 1 est en situation de handicap titulaire de la carte mobilité inclusion invalidité	22 111	39 982	51 977	59 973
Cat. 5	5 personnes ; ou 1 personne seule avec 3 personnes à charge ; ou 4 personnes dont au moins 1 est en situation de handicap titulaire de la carte mobilité inclusion invalidité	25 870	47 035	61 146	70 553
Cat. 6	6 personnes ; ou 1 personne seule avec 4 personnes à charge ; ou 5 personnes dont au moins 1 est en situation de handicap titulaire de la carte mobilité inclusion invalidité	29 155	53 008	68 910	79 512
	Par personne supplémentaire	3 252	5 912	7 686	8 868

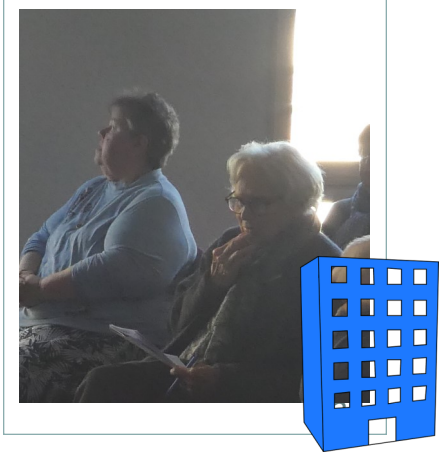
Commission Habitat– Cadre de vie - Environnement - vie quotidienne

Notre UDAF a souhaité redynamiser récemment ses commissions sectorielles qui sont des groupes de réflexion autour de sujets familiaux, ouverts à tous.

L'objectif de ces groupes est de répondre à l'une des principales missions de l'UDAF : *représenter les familles de Côte d'Or et défendre leurs intérêts auprès des pouvoirs publics*.

Pour cette première réunion de la Commission Habitat Cadre de Vie Environnement en 2019, nous avons souhaité mieux faire connaître aux familles et aux responsables associatifs la manière dont sont attribués les logements sociaux.

Christiane KESKIC
et Nicole DESCHAMPS
Responsables de la Commission Habitat - Cadre de vie - Environnement - Vie quotidienne



Qui contrôle les offices HLM ?

L'Etat contrôle les offices HLM à travers la Direction Départementale de la Cohésion Sociale et l'ANCOLS (Agence Nationale de Contrôle du Logement Social).

QUELQUES CHIFFRES EN CÔTE D'OR

Mme JANNIAUD transmet aux participants quelques chiffres clés en Côte d'Or :

- **Une institution capitale depuis 2010 : Le fichier partagé de la demande de logement.**
  Depuis 2010, la demande locative est enregistrée et gérée grâce à un fichier partagé entre tous les bailleurs. Les statistiques ainsi fournis sont donc fiables et permettent d'avoir une vue exacte sur la demande de logement. Les bailleurs peuvent alors adapter la construction de nouveaux logements (lieu, typologie des familles…) à cette demande et cela facilite également les démarches des demandeurs.
- **La demande de logements en Côte d'Or**
  En Côte d'Or, la demande de logements s'élève à 12 600 demandes existantes en avril 2019 et 850 nouvelles demandes sont formulées chaque mois.
  La durée de validité d'une demande est d'un an.
  42% des personnes qui formulent une demande, habitent déjà dans un logement social. Il s'agit alors d'une demande de mutation.
  58% des personnes qui font une demande habitent hors du parc social.
  Un tiers des demandes ont plus de 12 mois d'ancienneté et 2/3 des attribution en Côte d'Or concernent des attributions dans Dijon Métropole.
- **Focus sur Dijon Métropole**
  Stock de 9 700 demandes de logements sociaux en attente pour Dijon Métropole, soit 77% de la demande en Côte d'Or. Ce chiffre a augmenté de 10% en 2 ans (+ de 1 000 demandes en 2 ans). Cela est entre autres, lié à l'attractivité de la Métropole et à un bassin d'emploi plus favorable.
  650 nouvelles demandes sont formulées chaque mois.
  44% des demandes sont des demandes de mutation.
  40% des demandes sur ce secteur ont plus de 12 mois d'ancienneté.
  Sur Dijon Métropole, ce sont chaque année, près de 3 000 nouvelles entrées dans le logement qui sont effectuées sur 9 600 demandes, soit la satisfaction d'une demande pour 3, d'où une gestion de file d'attente.
- **Principales caractéristiques**
  Les principales caractéristiques des occupants du parc social sont les suivantes :
  - ◊ Logements actuels :
    - ♦ 44% des locataires ont effectué une demande de mutation (ils étaient déjà locataires du parc social).
    - ♦ 19% des locataires proviennent du parc privé
    - ♦ 4% étaient des propriétaires occupants
    - ♦ 7% vivaient en foyer
    - ♦ 26% étaient hébergés chez des tiers ou dans leur famille
  - ◊ Activités :
    - ♦ 47% des locataires du parc social sont en situation d'emploi
    - ♦ 12% sont retraités
    - ♦ 4% sont étudiants
    - ♦ 37% sont sans emploi (chômage 15%, AAH, PF, RSA 18%)
  - ◊ Ressources : 75% des demandeurs relèvent du plafond PLAI contre 68% en 2015. Ceci montre la précarisation et la fragilisation de la demande.
  - ◊ Composition familiale :
    - ♦ 43% des locataires sont des personnes seules. Il s'agit d'un phénomène de société de plus en plus important. Le marché du petit logement est ainsi de plus en plus tendu.
    - ♦ 26% des locataires sont des familles monoparentales
    - ♦ 20% sont des familles avec enfants.

Questions de la salle

Quel est le nombre total de logements sociaux en Côte d'Or ?

En Côte d'Or, il y a environ 35 000 logements sociaux et 12 000 demandes annuelles sont formulées. Le taux de rotation au sein des logements sociaux est de 10 à 13%. Ainsi, chaque année, 3 500 logements sociaux se libèrent ou sont construits.

TRAITEMENT DES DOSSIERS

Mme JANNIAUD informe les participants sur le traitement des dossiers de demandes de logements sociaux:

- **Principes généraux**
  - ◊ **Une demande active :** Pour tout dossier de demande de logement social, il faut veiller à ce que cette demande soit active : il faut déposer une demande de logement papier auprès de tout bailleur social ou la faire directement sur internet. Une seule pièce est nécessaire au dépôt de ce dossier : la pièce d'identité.
    La durée de validité de cette demande est de 1 an mais elle est renouvelable (un courrier est envoyé au demandeur).
    Il est important de veiller à la bonne indication des informations données/saisies car c'est en fonction de celles-ci que le dossier sera étudié.
    La réalisation de cette demande donne accès à un espace demandeur qui permet de suivre son dossier en direct.

  - ◊ **Respects des plafonds de ressources et cas dérogatoires :** Quelques dérogations existent sur décision préfectorale
    - ♦ Par exemple en fonction des quartiers, le plafond de ressources peut être relevé pour permettre une plus grande mixité
    - ♦ Clause de mixité sociale : 10% des logements financés, plus dans un immeuble, peuvent dépasser le plafond de 20% au plus.
    - ♦ Pour les personnes en sous occupation il n'y a pas d'obligation de plafond (Un logement est considéré comme sous occupé lorsque le nombre de pièces est supérieur de 1 au nombre d'habitants du logement).

  - ◊ **La situation des personnes de nationalité étrangère :** Suite à l'arrêté du 01.02.2013, les personnes de nationalité étrangères peuvent accéder à un logement social si elles ont un titre de séjour le permettant.
  - ◊ **Complétude des dossiers et pièces justificatives :** (Arrêté du 24.07.2013)
    Au dépôt du dossier de demande de logement social, il est impor tant de joindre une pièce d'identité.
    Puis, pour que le dossier puisse passer en Commission d'Attribution des Logements il doit absolument être complet et comprendre un avis d'imposition, un justificatif de ressources (salaires, retraites, allocation chômage, AAH, RSA, prestations familiales…), une pièce d'identité et une copie du livret de famille.
    Pour les personnes déjà locataires, elles devront fournir leurs dernières quittances de loyer.

Grand Dijon Habitat en bref

Construire, louer, entretenir et rénover sont les missions qui guide l'action quotidienne de Grand Dijon Habitat depuis 1926, 1er bailleur de l'agglomération Dijonnaise.
Grand Dijon Habitat propose ainsi près de 10 000 logements sociaux à 20 000 locataires et remet 1 100 clés par an.
Grand Dijon Habitat et ses 180 collaborateurs se mobilisent tous les jours pour répondre aux attentes des locataires et futurs locataires et s'adapter au mieux à leurs projets de vie.

Catherine JANNIAUD
Directrice Commerciale
Grand Dijon Habitat

- **Principes de sélection préliminaire**
  D'une manière générale, l'attribution des logements sociaux respecte des principes de sélection suivants :
  - ◊ **Les contingents de réservation :** Il correspond au 1% patronal. Il s'agit de logements réservés pour l'employeur adhérent d'Action Logement. Il existe également des réservations communautaires et un contingent préfectoral pour des problématiques sociales spécifiques et importantes.
  - ◊ **Les publics reconnus prioritaires :** Les publics reconnus prioritaires sont les publics du Droit au Logement Opposable (DALO).
  - ◊ **L'adéquation entre la taille du logement et composition familiale**
  - ◊ **L'adéquation entre le montant du loyer et le niveau de ressources**
  - ◊ **L'équilibre social des immeubles et quartiers :** Il s'agit de veiller à créer et entretenir une certaine mixité sociale.
- **Analyse de solvabilité**
  D'une manière générale, avant l'attribution d'un logement, la solvabilité du demandeur est analysée :
  - ◊ **Taux d'effort :** Il s'agit du rapport entre le résiduel et les ressources mensuelles du ménage.
  - ◊ **Reste à vivre :** Il s'agit de la somme restant disponible par jour et par occupant déduction faite de la dépense logement.
  - ◊ **Cautionnement :** Selon la fragilité du niveau de vie et la stabilité des ressources, une demande de cautionnement est demandée. Il existe aujourd'hui 3 types de cautionnement :
    - ♦ Le Fonds Solidarité Logement qui est géré par le Département : Il garantit pendant 2 ans le paiement de 6 mois de loyer maximum en cas de besoin. (L'action Logement a été supprimée depuis le 30 avril 2019)
    - ♦ Etudiants boursiers et jeune de moins de 30 ans : VISALE
    - ♦ Etudiants non boursiers : demande d'un cautionnaire (personne physique)
- **Modalités de présentation des dossiers en Commission d'Attribution des Logements**
  Les modalités de présentation des dossiers en Commission d'Attribution des Logements (CAL) sont les suivantes :
  - ◊ **Un minimum de 3 candidatures par logement à attribuer** (Sauf en cas d'insuffisance de candidatures dans les secteurs détendus)
  - ◊ **Des dossiers complets permettant une évaluation socio-économique précise**
  - ◊ **Un exposé individuel complet en CAL** grâce aux pièces justificatives (situation familiale, professionnelle, rapport social, demande de cautionnement…)

  La CAL de Grand Dijon Habitat se réunit une fois par semaine.

La colocation au sein d'un logement social est-elle possible ?

Oui la colocation est possible. Elle se développe chez les plus jeunes mais aussi chez les personnes pus âgées.

CRITERES D'ATTRIBUTION

Mme JANNIAUD rappelle les principaux critères pris en compte pour l'attribution des logements sociaux :

- **Des critères légaux**
  Des critères généraux de priorité : Les personnes prioritaires pour l'attribution de logements sociaux sont les suivantes :
  - ◊ Les personnes en situation de handicap,
  - ◊ Les personnes mal logées, défavorisées, ayant des problèmes financiers,
  - ◊ Les personnes hébergées par un tiers ou en foyer,
  - ◊ Les personnes qui reprennent une activité après un chômage de longue durée,
  - ◊ Les personnes victimes de violences familiales.

- **Les publics prioritaires au titre du Droit au Logement Opposable (DALO) :**

  Les personnes prioritaires au titre du DALO sont les suivantes
  - ◊ Les personnes sans domicile fixe,
  - ◊ Les personnes menacées d'expulsion sans relogement,
  - ◊ Les personnes sans relogement depuis plus de 6 mois,
  - ◊ Les personnes qui vivent dans un logement insalubre ou qui connaissent des difficultés particulières,
  - ◊ Les personnes qui vivent dans un logement indécent ou qui ont la charge d'enfants mineurs ou de personnes en situation de handicap
  - ◊ Les personnes qui ont fait une demande de logement social depuis plus de 2 ans.

- **Des critères propres à chaque bailleur définis dans le règlement d'attribution :**
  - ◊ **Un règlement d'attribution est défini par le Conseil d'Administration de chaque bailleur social**.
  - ◊ **A Grand Dijon Habitat, ces critères sont les suivants :**
    - ♦ L'absence de logement,
    - ♦ L'obligation de quitter son logement (fin de bail, divorce, séparation, démolition du logement, graves difficultés financières…)
    - ♦ Logement mal adapté à la situation familiale (vieillissement, problème de santé, exiguïté, sous-occupation…)
  - ◊ **La gestion des mutations internes :** Au regard du nombre important des demandes de mutation, Grand Dijon Habitat fixe des critères de priorités : difficultés budgétaires, vieillissement, handicap, sur-occupation sont des situations prioritaires.

FONCTIONNEMENT DE LA COMMISSION D'ATTRIBUTION (CAL)

Mme JANNIAUD explique aux participants le fonctionnement de la commission d'attribution des logements :
La commission d'attribution des logements s'inscrit dans un cadre règlementé destiné à garantir l'équité et la transparence du traitement des dossiers.

- **Les membres de la commission d'attribution des logements :**

Elle est composée de 9 membres avec voix délibérative :
  - ◊ **6 membres désignés :** 6 membres sont désignés par le Conseil d'Administration de l'organisation. Un de ces 6 membres est le représentant des locataires.
  - ◊ **3 autres membres :**
    - ♦ Le Président de Dijon Métropole ou son représentant,
    - ♦ Un représentant de la Préfecture,
    - ♦ Le Maire de la commune où se situe le logement à attribuer.

D'autres membres sont également présents mais ils ont une voix uniquement consultative : il s'agit de représentants d'associations d'insertion par exemple et d'Action Logement.
La CAL de Grand Dijon Habitat se réunit une fois par semaine.

- **Les décisions**
  Pour chaque logement une décision est prise : Les 3 candidatures sont classées par ordre de préférence :
  - ◊ La première personne a 10 jours pour donner sa réponse et savoir si elle accepte ou non ce logement.
  - ◊ Ce logement peut éventuellement être attribué sous condition suspensive (ex: manque de pièce…).
  - ◊ Si la première personne accepte le logement, les 2 autres dossiers repartent dans le « panier global » des demandes.
  - ◊ Si la première personne n'accepte pas le logement, le logement est proposé à la 2ème personne de la liste et ainsi de suite.

- **La possibilité de CAL dématérialisée :**

En cas de besoin, la Commission d'Attribution des Logements peut être dématérialisée sur décision de l'organisme HLM.

- **Loi ELAN :**

La loi Elan prévoit 3 nouveautés (Le décret est en attente de parution) :
- ◊ Gestion des réservations en flux (et non plus en stock)
- ◊ Cotation de la demande
- ◊ Révision des situations des locataires en place tous les 3 ans : dépassement de plafond, sous-occupation...

CONTACT

Adresse : Grand Dijon Habitat - 2 bis Rue Maréchal Leclerc, 21000 Dijon
Tel : 03.80.71.84.00

REMERCIEMENTS

Nous tenons à remercier :
- Mme JANNIAUD pour la qualité de son intervention, ses explications claires et son écoute.
- Tous les organisateurs de cette matinale thématique,
- Tous les participants présents qui à travers leurs questions, nous permettent à notre tour de nous interroger sur ces problématiques et de contribuer à notre mission de défense des intérêts matériels et moraux des familles.

UDAF Côte d'Or

5 rue Nodot
21000 DIJON

Tel : 03.80.53.13.87

www.udaf21.fr

Page UDAF Côte d'Or

udaf21@udaf21.unaf.fr

Prochains évènements UDAF :

- Conférence « La reconstruction après l'épreuve : La résilience chez les enfants victimes de maltraitance » le 20 septembre 2019 à Dijon— COMPLET Compte rendu disponible à l'issue de la conférence sur simple demande au 03.80.53.13.87 ou mdumoulin@udaf21.unaf.fr

- Assemblée Générale Extraordinaire : Projet nouveaux locaux et achat & Intervention « Familles-Parents de Côte d'Or : Quelles difficultés ? Quelles attentes ? » le 27 septembre 2019 à l'UDAF, 14 rue Nodot—Dijon —Gratuit sur inscription au 03.80.53.13.87 ou udaf21@udaf21.unaf.fr

- Compte rendu de la matinale du jeudi 13 juin 2019 dans les locaux de Dépendances 21 à Chenôve sur le thème **« Familles et alcool : Quel soutien ? Quelles avancées ? »** en présence du Professeur Benoît TROJAK, Psychiatre Addictologue, Christian DECOMBARD, Président de l'association Dépendances 21 et Lionel POUHIN, Sophrologue disponible en ligne ici.
Pour le recevoir : Tel : 03.80.53.13.87 ou Mail : mdumoulin@udaf21.unaf.fr

Si vous souhaitez en savoir plus sur l'UDAF, rendez-vous sur son site internet : www.udaf 21.fr

Si vous souhaitez être tenus au courant de tous les prochains événements organisés par l'UDAF, abonnez-vous à sa lettre électronique mensuelle d'informations en adressant un mail à cette adresse : udaf21@udaf21.unaf.fr