

Charte d'attribution des logements

de la Société Dauphinoise pour l'Habitat (SDH)

Adoptée par le Conseil d'Administration du **4 octobre 2018**

Préambule

L'attribution des logements locatifs sociaux est réalisée dans le respect du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) et notamment des articles L441-1 et suivants et R441-1 et suivants. Les commissions d'attribution procèdent à l'attribution des logements en prenant en compte la diversité de la demande constatée localement. Elles veillent à favoriser l'égalité des chances des demandeurs et la mixité sociale des villes et des quartiers, en permettant l'accès à l'ensemble des secteurs du territoire de toutes les catégories de publics éligibles au parc social.

Conformément aux dispositions du Code de la Construction et de l'Habitat, le Conseil d'Administration définit les orientations applicables à l'attribution des logements dans le respect :

- Des dispositions légales et réglementaires,
- Du Plan départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des personnes Défavorisées en Isère (PALHDI),
- Des conventions de réservation,
- Des orientations d'attributions fixées par les Conférences Intercommunales du Logement (CIL) dans leurs Conventions Intercommunales d'Attribution (CIA) (en cours d'élaboration),
- Des Plan Partenariaux de Gestion de la Demande de logement social et d'information des demandeurs (en cours d'élaboration).

La présente charte complète le règlement intérieur de la commission d'attribution des logements afin de fixer les priorités en matière d'attribution tout en participant à la réalisation des objectifs suivants :

- Garantir la transparence des attributions en affichant des règles compréhensibles, objectives et opposables ;
- Affirmer la mission sociale de la SDH en assurant l'accès au logement des ménages prioritaires, en situation de mal logement et/ou de précarité économique ;

- Rappeler la vocation d'origine de la SDH à savoir une vocation « généraliste » qui consiste à loger les ménages dans leur grande diversité, en particulier les demandeurs avec un statut de salarié¹

-Veiller aux équilibres sociaux dans son parc et dans les quartiers

-Accompagner le parcours résidentiel des ménages du parc social et particulièrement celui de ses propres locataires.

-Lutter contre les discriminations

1 – Les orientations d'attribution définies par la Loi

La charte doit répondre aux objectifs fixés par la Loi Égalité et Citoyenneté du 28 janvier 2017 :

- Accueillir des populations du 1^{er} quartile de la demande ou des personnes relogées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain, en dehors des quartiers prioritaires de la ville (QPV). Par défaut, l'objectif est de 25% des baux signés hors QPV.

- Accueillir des demandeurs autres que ceux du 1^{er} quartile dans les quartiers prioritaires de la ville. Par défaut, l'objectif est de 50% des propositions de logements de la CAL (refusées ou acceptées) sur son contingent d'imputation.

-Accueillir des ménages « DALO » ou prioritaires selon les critères généraux de l'article L 441.1 du CCH. L'objectif est de 25 % des propositions de logements par la CAL (refusées ou acceptées).

L'article L441-1 du CCH définit la liste des ménages prioritaires. Elle comprend, outre les personnes reconnues prioritaires au titre du DALO:

-Les personnes en situation de handicap, au sens de l'article L. 114 du code de l'action sociale et des familles, ou des familles ayant à leur charge une personne en situation de handicap ;

-Les personnes sortant d'un appartement de coordination thérapeutique mentionné au 9° de l'article L. 312-1 du même code ;

-Les personnes mal logées ou défavorisées et personnes rencontrant des difficultés particulières de logement pour des raisons d'ordre financier ou tenant à leurs

¹ Définition : la SDH considère comme salarié tout demandeur de logement dont une partie des ressources est issue de l'emploi : salaires, revenus commerciaux, etc. Il n'est pas tenu compte de la précarité ou non du statut (CDI, CDD, intérim, etc.) ni de la part que représente les revenus issus du travail dans les ressources totales du demandeur (temps très partiel, etc.). Il est précisé que les bénéficiaires d'allocations chômage ne sont pas considérés à la SDH comme ayant le statut de salarié.

conditions d'existence ou confrontées à un cumul de difficultés financières et de difficultés d'insertion sociale ;

-Les personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition ;

-Les personnes reprenant une activité après une période de chômage de longue durée ;

-Les personnes exposées à des situations d'habitat indigne ;

-Les personnes mariées, vivant maritalement ou liées par un pacte civil de solidarité justifiant de violences au sein du couple ou entre les partenaires, sans que la circonstance que le conjoint ou le partenaire lié par un pacte civil de solidarité bénéficie d'un contrat de location au titre du logement occupé par le couple puisse y faire obstacle, et personnes menacées de mariage forcé. Ces situations sont attestées par une décision du juge prise en application de l'article 257 du code civil ou par une ordonnance de protection délivrée par le juge aux affaires familiales en application du titre XIV du livre 1er du même code ;

-Les personnes engagées dans le parcours de sortie de la prostitution et d'insertion sociale et professionnelle prévu à l'article L. 121-9 du code de l'action sociale et des familles ;

-Les personnes victimes de l'une des infractions de traite des êtres humains ou de proxénétisme prévues aux articles 225-4-1 à 225-4-6 et 225-5 à 225-10 du code pénal ;

-Les personnes ayant à leur charge un enfant mineur et logées dans des locaux manifestement sur occupés ou ne présentant pas le caractère d'un logement décent ;

-Les personnes dépourvues de logement, y compris celles qui sont hébergées par des tiers ;

-Les personnes menacées d'expulsion sans relogement.

2 – Les orientations d'attribution définies par les Établissements Public de Coopération Intercommunale (EPCI)

La Conférence Intercommunale du Logement devient obligatoire sur le territoire des EPCI tenus de se doter d'un Programme Local de l'Habitat (PLH) ou ayant une compétence habitat et au moins un Quartier Prioritaire de la Ville (QPV).

Elle adopte, en tenant compte notamment des critères généraux de priorité et de l'objectif de mixité sociale des villes et des quartiers, des orientations concernant les attributions de logement sur le patrimoine locatif social présent sur le territoire

concerné. Ces orientations sont rassemblées dans la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA).

Sur les territoires couverts par la SDH, les EPCI concernés sont les suivants :

- .Grenoble Alpes Métropole
- . Communauté d'Agglomération (CA) Portes de l'Isère (CAPI)
- .CA du Pays Voironnais (CAPV)
- . Communauté de Communes (CC) du Pays Roussillonnais
- .CC du Pays de St Marcellin
- .CA Vienne Condrieu Agglomération
- . CC Lyon Saint-Exupéry en Dauphiné (LYSED)

La charte d'attribution de la SDH prend en compte les différentes CIA au fur et à mesure de leur validation. Afin de ne pas devoir modifier ce document à chaque validation ou avenant d'une CIA, la présente charte renvoie expressément aux conventions existantes ou à venir et à leurs éventuels avenants.

3 – Les orientations d'attribution de la SDH

Compte tenu de ses origines et de sa vocation, la SDH fait reposer sa politique d'attribution, dans le respect des obligations légales et des orientations des EPCI, sur 4 critères prioritaires :

-les relogements en raison d'une intervention sur le bâti (démolition-reconstruction, réhabilitation...) ou en vue de libérer un logement SDH déjà en vente.

-les mutations internes de solvabilisation

-les demandeurs ayant un statut de salarié (cf. charte de peuplement)

-le rapprochement entre le Domicile et le lieu de travail des salariés (cf. charte de peuplement)

Toute attribution doit être examinée en fonction de **l'occupation sociale du groupe**, de **l'ancienneté de la demande**, afin de minimiser le nombre de demandes aux délais d'attribution anormalement long, et du **parcours résidentiel** notamment pour les mutations de demandeurs en situation de sous occupation ou occupant un logement devenu inadapté à leur situation.

La SDH s'attache à répondre aux attentes des demandeurs de logement et à ne pas les mettre en difficulté financière, sociale et familiale. C'est pourquoi, une analyse de la capacité financière par rapport au logement proposé est étudiée attentivement.

Cette analyse se base notamment sur **le taux d'effort et le reste à vivre**.

Le calcul du taux d'effort est défini par l'arrêté du 10 mars 2011 :

« Le taux d'effort mentionné à l'article R. * 441-3-1 du code de la construction et de l'habitation est égal au rapport suivant :

— numérateur : somme du loyer principal, du loyer des annexes, des charges récupérables [quittancées par le bailleur] au sens de l'article L. 442-3 du code précité et du montant de la contribution du locataire telle que résultant de l'application des articles R. * 442-28 et R. * 442-29 du code précité [contribution du locataire aux économies de charges résultant des travaux d'économie d'énergie réalisés par le bailleur], diminuée, le cas échéant, de l'aide personnalisée au logement ou des allocations de logement à caractère social ou familial ;

— dénominateur : somme des ressources des personnes qui vivront au foyer au sens de l'article L. 442-12 du code précité, figurant dans le formulaire mentionné à l'article R. * 441-2-2 de ce même code. »

Il est recommandé un taux d'effort ne dépassant pas **35 %**.

« Lorsque les consommations d'eau et de chauffage sont individualisées, le bailleur intègre dans le calcul du taux d'effort au titre des charges, un **forfait** qui tient compte de la taille du logement et du nombre des personnes qui vivront au foyer au sens de l'article L. 442-12 du code de la construction et de l'habitation. »

La SDH suit les recommandations de l'Association des Bailleurs Sociaux de l'Isère (ABSISE) en matière d'attribution en cas de **sous occupation**, de forfait de charges individuelles et en matière de calcul du reste à vivre (cf. Recommandations CAL d'ABSISE du 13/01/2018 et suivantes en annexe du règlement intérieur de la commission d'attribution de la SDH).

Le reste à vivre recommandé est de **330 €** par unité de consommation (calcul INSEE).

Au cas par cas, pour les personnes isolées sans personne à charge, et avec ou sans droit de visite, quand le reste à vivre est d'au moins **480 €**, soit environ l'équivalent du RSA, le taux d'effort recommandé est de **45%** maximum.

En cas de dette locative non soldée, la capacité du demandeur à résorber sa dette doit être appréciée au cas par cas. Il s'agit de mesurer l'impact actuel et futur de cette dette sur le reste à vivre du demandeur et donc, sur sa capacité à pouvoir assumer le

logement proposé. L'absence d'éléments permettant cette appréciation ou cette mesure est un motif de non attribution de la CAL.

De manière générale, les motifs de non attribution de la CAL sont ceux listés dans les recommandations CAL d'ABSISE comme le précise le règlement intérieur de la commission d'attribution de la SDH.

La présente charte d'attribution s'applique à la location active.

4- Évaluation et contrôle de la présente charte

Un rapport annuel des attributions et de la commission d'attribution est établi chaque année et présenté au conseil d'administration.

Un bilan annuel est réalisé, à l'échelle départementale, et rendu public (Article L441-1 du CCH)