MONCO
MONTLUÇON COMMUNAUTÉ

Guide du logement social

Montluçon Communauté

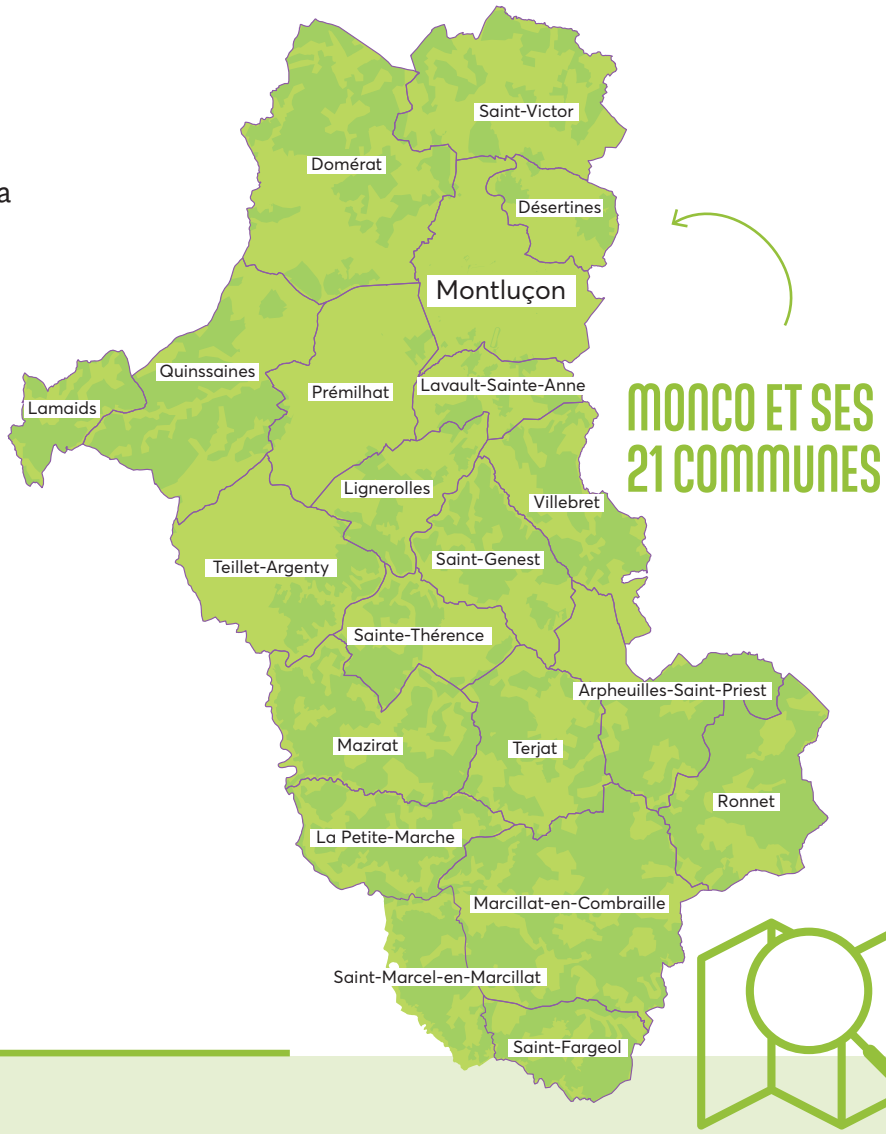
2024

ACCÉDER À UN LOGEMENT SOCIAL

Si vous demandez un logement social situé sur l'une des 21 communes de Montluçon Communauté, votre demande fera l'objet d'une cotation.

Ce guide a vocation à vous permettre de comprendre le fonctionnement de ce nouveau dispositif qui vise à apporter plus de transparence et d'équité dans les processus d'attribution des logements sociaux sur notre territoire.

Son fonctionnement, les critères retenus et points associés ont fait l'objet d'un travail d'élaboration et de validation collective de Montluçon Communauté, l'ensemble de ses communes, l'État, les bailleurs sociaux, Action Logement, le Conseil départemental de l'Allier et les associations intervenant dans le domaine du logement.



P3
// Ma demande de logement social pas à pas

P4
// La cotation de la demande, en bref

P5
// Liste des critères générant des points de cotation

P7
// Foire aux questions

// Qui est éligible à un logement social ?

// Mon dossier a beaucoup de points : pourquoi est-ce que je n'ai pas eu d'attribution ?

// Comment sont calculés mes points ?

// Si je fais aussi une demande pour une commune située en dehors de Montluçon Communauté, est-ce que ma cotation est la même ?

P8

// Mon nombre de points a baissé, pourquoi ?

// Je ne suis pas d'accord avec mon nombre de points, que faire ?

// Je suis déjà locataire du parc social, suis-je concerné par la cotation si je fais une demande pour un nouveau logement social ?

// Qu'est-ce qu'un habitat indigne ?

// Qu'est-ce qu'un logement non décent ?

// Qu'est-ce qu'un logement sur-occupé ?

P9

// Qu'est-ce qu'un ménage relevant du 1er quartile ?

// Qu'est-ce qu'un ménage relevant du Droit au logement opposable (DALO) ?

// J'ai refusé un logement, est-ce que je vais perdre des points ?

P10
// Coordonnées utiles

// Guichets d'enregistrement Maisons France Services et CCAS

SOMMAIRE

MA DEMANDE DE LOGEMENT SOCIAL

pas à pas

RETROUVEZ TOUTES LES ADRESSES ET COORDONNÉES DES STRUCTURES À LA FIN DU GUIDE

1

Déposez 1 seule demande dans l'un des guichets d'enregistrement OU sur : https://mademande03.dlauvergne.fr/

Votre demande est vérifiée par un bailleur social qui s'assure de sa validité.

Votre demande est visible par tous les bailleurs sociaux dans le département. Il n'est donc pas nécessaire de multiplier les demandes.

Un nombre de points y est automatiquement attribué en fonction de votre déclaration. Les pièces justificatives nécessaires sont vérifiées.

N.B. Si votre situation évolue vous pouvez à tout moment actualiser votre dossier. Votre cotation sera recalculée automatiquement.

BESOIN D'AIDE POUR PRÉPARER VOTRE DEMANDE ?
Vous pouvez être accompagné par la France Services ou les CCAS du territoire.

2

Vous recevez une attestation avec le numéro unique d'enregistrement sous 1 mois maximum. Conservez bien ce numéro, il vous sera indispensable dans le suivi de votre dossier.

Votre demande est valable un an à compter de sa date d'enregistrement. Elle devra être renouvelée tous les ans, en fournissant votre avis d'imposition ou de non-imposition. Si vous ne la renouvelez pas, elle sera radiée et votre ancienneté, remise à zéro.

3

Votre demande est intégrée dans le stock des demandes de logement social sur le département.

4

Quand un logement se libère, les bailleurs recherchent les demandeurs qui remplissent les critères d'attribution et dont la situation et les attentes correspondent au logement (typologie, localisation).

Les bailleurs étudient les demandes en tenant compte des capacités financières du foyer, de l'adéquation du logement à la composition familiale, des critères de priorité, de la mixité sociale de la résidence... La cotation est prise en compte dans cette analyse.

5

Si votre dossier est sélectionné, le bailleur vous contacte. Il vous demandera de compléter et actualiser votre dossier pour qu'il puisse être présenté en commission d'attribution. Votre cotation pourra alors évoluer en fonction de l'étude du dossier par le bailleur (vérification des pièces justificatives).

6

La commission d'attribution attribue le logement à l'un des dossiers présélectionnés. Elle a connaissance de la cotation de chaque demandeur, mais reste libre dans ses décisions : il s'agit d'une information éclairant son choix, mais sans que cela soit le seul critère pris en compte.

7

À l'attribution d'un logement, vous disposez de 10 jours pour l'accepter :

Vous acceptez : le bailleur vous fixe un rendez-vous pour la signature d'un contrat de bail, après validation de la conformité des documents transmis.

Vous refusez ou ne répondez pas dans les temps : votre dossier est mis en attente et pourra être étudié lorsqu'un autre logement se libérera, mais des points peuvent être retirés à votre cotation (voir p.6).

LA COTATION DE LA DEMANDE, *en bref*

C'EST QUOI LA COTATION ?

La cotation consiste à attribuer un nombre de points à votre demande de logement social en fonction de :

- votre situation personnelle
- votre ou vos motif(s) de demande
- votre logement actuel
- l'ancienneté de votre demande

À QUOI SERT LA COTATION ?

Votre cotation vous aide à vous situer par rapport aux autres demandeurs en attente d'un logement.

Elle est prise en compte par les bailleurs sociaux pour sélectionner les dossiers des demandeurs prioritaires lorsqu'un logement se libère et qu'il correspond à la demande et à la situation de plusieurs demandeurs (nombre de pièces, localisation, niveau de loyer...). Elle est également prise en compte par les membres des commissions d'attribution lorsqu'ils choisissent à qui le logement est attribué sans que ce soit le seul critère de décision.

N.B. La cotation n'est pas un processus d'attribution automatique, mais une information éclairant les choix des bailleurs sociaux et commissions d'attribution. Le dossier qui a le plus grand nombre de points ne sera pas obligatoirement celui qui sera retenu par la commission : cette dernière tient aussi compte de la situation personnelle de chaque demandeur.

QUE DEVEZ-VOUS FAIRE ?

Votre cotation est calculée à partir des informations que vous transmettez lors de la création de votre demande. Elle est mise à jour à chaque actualisation de votre dossier.

Les points liés à l'ancienneté de votre demande sont ajoutés chaque mois automatiquement.

Vous devez donc veiller à ce que votre demande soit toujours à jour et soit le reflet de votre situation actuelle. Les bailleurs sociaux vérifieront les pièces justificatives fournies afin de s'assurer que les informations renseignées correspondent à votre situation réelle.

OÙ TROUVER LES INFORMATIONS SUR VOTRE COTATION ?

1. Sur Internet : en vous connectant avec votre identifiant et votre mot de passe sur le site https://mademande03.dlauvergne.fr/

Vous pourrez y trouver :

- La cotation de votre demande
- Les éléments vous permettant d'apprécier le positionnement de votre demande par rapport aux demandes similaires (localisation et typologie)
- Le délai d'attente moyen constaté pour la typologie et localisation demandées

2. Auprès des guichets d'enregistrement => voir la liste en fin de brochure

LISTE DES CRITÈRES GÉNÉRANT DES POINTS DE COTATION

La grille de cotation a été élaborée et validée par Montluçon Communauté, l'ensemble de ses communes, l'État, les bailleurs sociaux, Action Logement, le Conseil départemental et les associations intervenant dans le domaine du logement.

Les points se cumulent selon les différents aspects de votre situation.

LE MOTIF DE LA DEMANDE :

Pour cette catégorie de points, la cotation retient les deux motifs qui vous apportent le plus de points.

QUELLE(S) CASE(S) COCHER ?

Vous cochez dans votre demande tous les critères qui correspondent à votre situation.

Pour les critères avec justificatifs obligatoires (marqués d'un astérisque*), vous devez disposer des justificatifs demandés et les ajouter à votre demande pour que les points soient validés.

Certains critères sont activés manuellement par les services enregistreurs ou la DDETSPP, car ces situations ne figurent pas dans le formulaire :

- « *Personne victime de viol ou d'agression sexuelle à son domicile ou à ses abords* »,
- « *Personne engagée dans un parcours de sortie de la prostitution et d'insertion sociale et professionnelle* »,
- « *Personne victime d'une infraction de traite des êtres humains ou de proxénétisme* »

LISTE DES CRITÈRES

Violences au sein du couple ou menace de mariage forcé *	50 pts
Personnes victimes de l'une des infractions de traite des êtres humains ou de proxénétisme*	50 pts
Personnes victimes de viol ou d'agression sexuelle à leur domicile ou à ses abords *	50 pts
Personnes engagées dans le parcours de sortie de la prostitution et d'insertion sociale et professionnelle *	50 pts
Logement non décent avec au moins un mineur *	50 pts
Logement indigne *	50 pts
Sur-occupation avec au moins un mineur *	40 pts
En procédure d'expulsion *	40 pts
Logement repris ou mis en vente par son propriétaire	30 pts
Logement non décent	30 pts
Logement bientôt démoli	30 pts
Logement éloigné du lieu de travail	30 pts
Divorce ou séparation	30 pts
Changement du lieu de travail	30 pts
Mineurs émancipés ou majeurs âgés de moins de vingt et un ans pris en charge avant leur majorité par l'ASE *	30 pts
Sur-occupation	20 pts
Logement inadapté au Handicap ou à la perte d'autonomie	20 pts
Logement trop cher	20 pts
Logement trop grand	10 pts
Logement trop petit	10 pts
Logement éloigné des équipements et services	10 pts
Logement éloigné de la famille	10 pts
Départ de personne(s) à charge du foyer	10 pts

2 LE LOGEMENT ACTUEL :

La cotation ne prend en compte qu'un seul critère pour le logement actuel.

LISTE DES CRITÈRES

Sans abri, habitat de fortune, bidonville *	50 pts
Occupant sans titre, squat *	50 pts
Camping *	50 pts
Structure d'hébergement (CHRS, CHU, CADA...) *	50 pts
En appartement de coordination thérapeutique *	50 pts
Hébergé « Chez vos parents ou chez vos enfants » ou « Chez un particulier » *	40 pts
Centre départemental de l'enfance et de la famille ou centre maternel *	40 pts
« A l'hôtel » ou « Résidence hôtelière à vocation sociale » *	40 pts
Habitat mobile *	40 pts
Logé en logement-foyer (FJT, FTM, FPA, FPH), en résidence sociale ou en pension de famille (maison-relais) *	30 pts
Logement temporaire *	30 pts
Propriétaire occupant	20 pts
Locataire d'un logement social (Hlm)	10 pts
Locataire ou sous-locataire d'un logement privé	10 pts
Logement de fonction	10 pts
Résidence étudiante ou universitaire	10 pts

3 LA SITUATION PERSONNELLE, PROFESSIONNELLE ET FINANCIÈRE :

Certains critères sont ajoutés automatiquement selon les informations de votre demande et prennent en compte la situation de votre co-demandeur.

LISTE DES CRITÈRES

Ménage avec reconnaissance Droit Au Logement Opposable (DALO) *	70 pts
Période de chômage de longue durée (plus d'un an), terminée depuis 6 mois ou moins *	30 pts
Présence d'une personne en situation de handicap *	20 pts
Ménage relevant du 1er quartile de ressources *	120%

3 VIE DE LA DEMANDE :

Ces critères sont automatiquement ajoutés à votre cotation.

LISTE DES CRITÈRES

Par mois d'ancienneté de la demande	1 pt
Par passage en commission d'attribution sans proposition	10 pts

ATTENTION AUX REFUS INJUSTIFIÉS

Les points liés à l'ancienneté de votre demande (1 point par mois) seront remis à zéro lorsque vous refusez 2 fois un logement proposé sans justification. Il est entendu par refus injustifié : un refus non motivé ou une absence de réponse à la proposition dans le délai légal de 10 jours.

FOIRE AUX QUESTIONS

QUI EST ÉLIGIBLE À UN LOGEMENT SOCIAL ?

La mise en place du système de cotation ne modifie pas les conditions d'éligibilité à un logement social. Pour être éligible à un logement social, vous devez avoir des ressources financières inférieures aux plafonds réglementés. Les ressources prises en compte sont celles du revenu fiscal de référence de l'année N-2. Par exemple, pour une demande de logement faite en 2023, il s'agit du revenu fiscal de référence inscrit sur l'avis d'imposition de 2022, calculé à partir de vos revenus de 2021.

Les plafonds de revenu varient en fonction de la composition du foyer (nombre d'occupants dont nombre de personnes à charge) et du type de logement social (PLAI, PLUS, PLS). Ils sont actualisés chaque année au 1er janvier et peuvent vous être communiqués par un bailleur social ou Action Logement.

MON DOSSIER A BEAUCOUP DE POINTS : POURQUOI EST-CE QUE JE N'AI PAS EU D'ATTRIBUTION ?

Le bailleur social doit vous proposer un logement qui correspond à vos capacités financières et à vos critères de recherches. Les bailleurs ne disposent pas toujours de logement correspondant, car les logements qu'ils peuvent proposer dépendent des locataires qui déménagent. Pensez à vérifier que votre demande est bien adaptée à votre situation (niveau de loyer adapté à vos ressources, nombre de pièces demandées adapté à votre situation familiale...) et n'hésitez pas à élargir vos critères de recherche pour augmenter les chances de vous voir proposer un logement.

Plusieurs demandeurs peuvent être intéressés par le même logement. Dans ce cas, le nombre de points de cotation éclaire les choix des bailleurs sociaux, mais d'autres éléments sont pris en compte pour décider de la présentation d'un dossier en commission et pour l'attribution (comme l'environnement du logement ou l'urgence des autres demandes par exemple). Chaque situation est étudiée avec précision en plus des points de la cotation.

COMMENT SONT CALCULÉS MES POINTS ?

Les points sont calculés pour chaque critère en fonction des informations que vous avez complétées dans le formulaire Cerfa et de la validité des justificatifs fournis qui leur correspondent.

La situation de votre co-demandeur est prise en compte dans le calcul des points.

Les points des différentes catégories se cumulent de la façon suivante :

- Motif de la demande : prise en compte des deux motifs qui vous apportent le plus de points
- Logement actuel : prise en compte d'un seul motif
- Situation personnelle, professionnelle et financière : prise en compte de l'ensemble des critères
- Vie de la demande : prise en compte de l'ensemble des critères

SI JE FAIS AUSSI UNE DEMANDE POUR UNE COMMUNE SITUÉE HORS DE MONTLUÇON COMMUNAUTÉ, EST-CE QUE MA COTATION EST LA MÊME ?

Non. La cotation de votre demande pour un logement social ne vaut que pour l'attribution d'un logement situé sur l'une des 21 communes de Montluçon Communauté : Arpheuilles-Saint-Priest, Désertines, Domérat, La Petite-Marche, Lamaids, Lavault-Sainte-Anne, Lignerolles, Marcillat-en-Combraille, Mazirat, Montluçon, Prémilhat, Quinssaines, Ronnet, Sainte-Thérence, Saint-Fargeol, Saint-Genest, Saint-Marcel-en-Marcillat, Saint-Victor, Teillet-Argenty, Terjat, Villebret.

D'autres systèmes de cotation existent pour les communes situées sur les territoires de Vichy Communauté et de Moulins Communauté. Vous pouvez donc avoir deux nombres de points différents si vous faites des demandes de logements sur plusieurs communautés d'agglomération.

Il n'existe pour l'instant pas de système de cotation dans les autres communes de l'Allier situées en dehors des communautés d'agglomération.

MON NOMBRE DE POINTS A BAISSÉ, POURQUOI ?

Si votre situation évolue, vous devez actualiser votre demande pour qu'elle reflète votre situation actuelle. Cela peut entrainer une évolution à la hausse ou à la baisse de votre cotation.

Par ailleurs, les bailleurs sociaux vérifient que les informations renseignées correspondent à votre situation. Certains critères peuvent donc être désactivés si vous n'êtes pas en mesure de transmettre les justificatifs nécessaires.

Enfin, le refus d'un logement après passage en commission d'attribution peut entraîner un retrait de points.

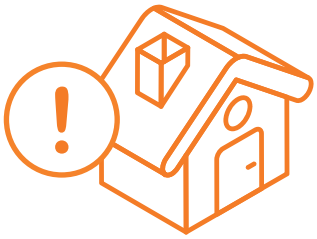
JE NE SUIS PAS D'ACCORD AVEC MON NOMBRE DE POINTS, QUE FAIRE ?

Vérifiez bien les éléments de votre demande de logement social en accédant à votre dossier en ligne (https://mademande03.dlauvergne.fr/) puis comparez ces éléments avec la grille de cotation. Si vous constatez que des critères de votre demande ne sont pas pris en compte, vous pouvez vous adresser à un guichet d'enregistrement (voir coordonnées en fin de guide).

JE SUIS DÉJÀ LOCATAIRE DU PARC SOCIAL, SUIS-JE CONCERNÉ PAR LA COTATION SI JE FAIS UNE DEMANDE POUR UN NOUVEAU LOGEMENT SOCIAL ?

Oui, la cotation s'applique de la même manière pour l'ensemble des demandeurs, qu'ils soient ou non déjà locataires du parc social.

QU'EST-CE QU'UN LOGEMENT NON DÉCENT ?



Un logement non décent est un logement qui se caractérise par un manque d'éléments de confort et/ou de mauvais entretien, sans risque manifeste pour la santé ou la sécurité des occupants (fenêtres en mauvais état, ventilation ou éclairage insuffisants, présence de nuisibles ou parasites...). Seule une personne habilitée peut constater si un logement est non décent.

QU'EST-CE QU'UN HABITAT INDIGNE ?

C'est un logement dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel il est situé, expose les occupants à des risques pour leur sécurité physique ou leur santé. Cela peut aussi être un local utilisé à des fins d'habitation, mais qui est par nature impropre à cet usage (caves, combles, sous-sols, locaux précaires...).

Cette situation doit être justifiée par l'un des documents suivants :

- Arrêté d'interdiction d'habitation
- Arrêté de péril
- Arrêté d'insalubrité
- Grille domo-décence renseignée par une personne habilitée

QU'EST-CE QU'UN LOGEMENT SUR-OCCUPÉ ?

Il s'agit d'un logement qui ne dispose pas d'une surface minimale par personne.

La règle est de 16m² pour deux personnes, augmenté de 9m² par personne supplémentaire, dans la limite de 70m² pour huit personnes et plus.

Exemple : un logement de quatre personnes doit par exemple mesurer 34 m² minimum.

QU'EST-CE QU'UN MÉNAGE RELEVANT DU 1ER QUARTILE ?

Il s'agit d'un ménage qui fait partie des 25% des demandeurs de logement social qui ont les ressources les plus faibles. Ce critère est activé automatiquement pour les personnes concernées lorsque les ressources sont indiquées.

Le niveau du premier quartile est défini par arrêté préfectoral chaque année pour chaque communauté d'agglomération. Par exemple, en 2023, pour Montluçon Communauté les personnes du premier quartile étaient celles ayant des ressources inférieures à 7 545 € par an pour une personne seule, soit 629 € par mois.

QU'EST-CE QU'UN MÉNAGE RELEVANT DU DROIT AU LOGEMENT OPPOSABLE (DALO) ?

Ce droit permet aux personnes mal logées d'être reconnues prioritaires afin de faire valoir leur droit à un logement ou à un hébergement digne. Pour être reconnu DALO il faut déposer un dossier devant une commission de médiation départementale.

J'AI REFUSÉ UN LOGEMENT, EST-CE QUE JE VAIS PERDRE DES POINTS ?

Oui, le refus d'un logement après attribution par la commission peut entrainer un retrait de points.

Des points sont retirés aux demandeurs qui refusent plusieurs logements attribués par la commission d'attributions. Ce retrait de points correspond à une remise à zéro des points liés à l'ancienneté de la demande au bout de 2 refus injustifiés. Il est entendu par refus injustifié : un refus non motivé ou une absence de réponse à la proposition dans le délai légal de 10 jours.

Les points liés à l'ancienneté recommencent à être cumulés à partir du mois suivant le second refus entraînant la perte de points. Les retraits de points sont effectués par tranche de 2 refus (c'est-à-dire qu'en cas de nouveau refus, le retrait de points n'est pas effectué au 3e refus injustifié, mais au 4e).

Les membres des commissions d'attributions ont connaissance de l'ensemble des refus passés (justifiés et injustifiés) et peuvent tenir compte de ces informations, en complément de la cotation, pour arrêter leurs choix d'attribution.

COORDONNÉES UTILES

LES GUICHETS D'ENREGISTREMENT

Allier Habitat

5 Square Marcel Berthomier
03410 Domérat

04 70 09 72 05

Du lundi au jeudi : 9h-12h / 13h30-17h
Le vendredi : 9h-12h / 13h30-16h15

Evoléa

5 Rue des Forges
03100 Montluçon

04 70 48 16 00

Mardi et mercredi : 9h-12h
Le jeudi : 9h-12h / 13h30-17h

Montluçon Habitat

2 Quai Louis Blanc
03100 Montluçon

04 70 05 21 72

Du lundi au vendredi : 9h-12h / 13h-17h

Auvergne Habitat

24 Rue Jean Jaurès
03200 Vichy

04 70 97 94 58

Du lundi au jeudi : 9h30-12h / 13h30-17h
Le vendredi : 9h30-12h / 13h30 - 16h30

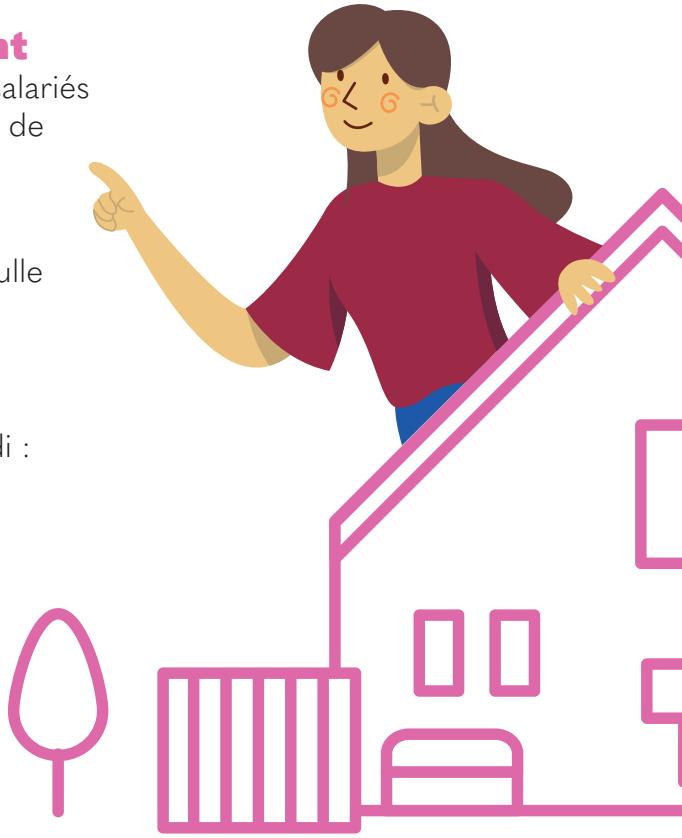
Action Logement

(uniquement pour les salariés des entreprises privées de plus de 10 salariés)

Maison de l'Habitat
9 Place Charles de Gaulle
03200 Vichy

04 43 23 30 02

Du lundi au vendredi : 9h-12h / 13h30-17h



FRANCE SERVICES ET CCAS

BESOIN D'AIDE ?

Si vous avez besoin d'aide pour préparer votre demande de logement vous pouvez vous rendre dans l'un des lieux suivants.

CCAS de Montluçon

Uniquement pour les habitants de Montluçon déjà accompagnés par le CCAS

15 Boulevard Carnot
03100 Montluçon

Accueil sur rendez-vous

Renseignements au 04 70 02 55 90 ou 04 70 02 55 91

CCAS de Domérat

Uniquement pour les habitants de Domérat

7 Rue du Treignat
03410 Domérat

04 70 64 20 01

Du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h

CCAS de Désertines

Uniquement pour les habitants de Désertines

11 Rue Joliot Curie
03630 Désertines

04 70 02 34 48

Lundi, mardi et jeudi : 9h-12h / 14h-16h
Vendredi : 9h-12h
Uniquement sur rendez-vous les mercredi matin et vendredi après-midi

France services
Liberté
Égalité
Fraternité

France Services de Fontbouillant

Accessible à tous, sans rendez-vous

8 Rue du Général Emile Mairal
03100 Montluçon

04 70 08 35 65

Lundi, mercredi et vendredi : 9 h – 12h / 14h – 18h
Mardi : 9 h – 12h / 14h – 20h
Jeudi : 14h – 20h

France Services de Marcillat-en-Combraille

Accessible à tous, sans rendez-vous

Place Pierre Bitard
03420 Marcillat-en-Combraille

04 70 51 10 20

Du mardi au samedi : 8h30-12h / 13h30-17h30

MONCO
MONTLUÇON COMMUNAUTÉ

Montluçon Communauté
Cité Administrative
1, rue des Conches
03100 Montluçon
04 70 02 55 00
contact@agglo-montlucon.fr

Retrouvez toute l'actualité de Monco sur
www.montlucon-communaute.com

© Montluçon Communauté 2024