

Rapport d'activités 2022

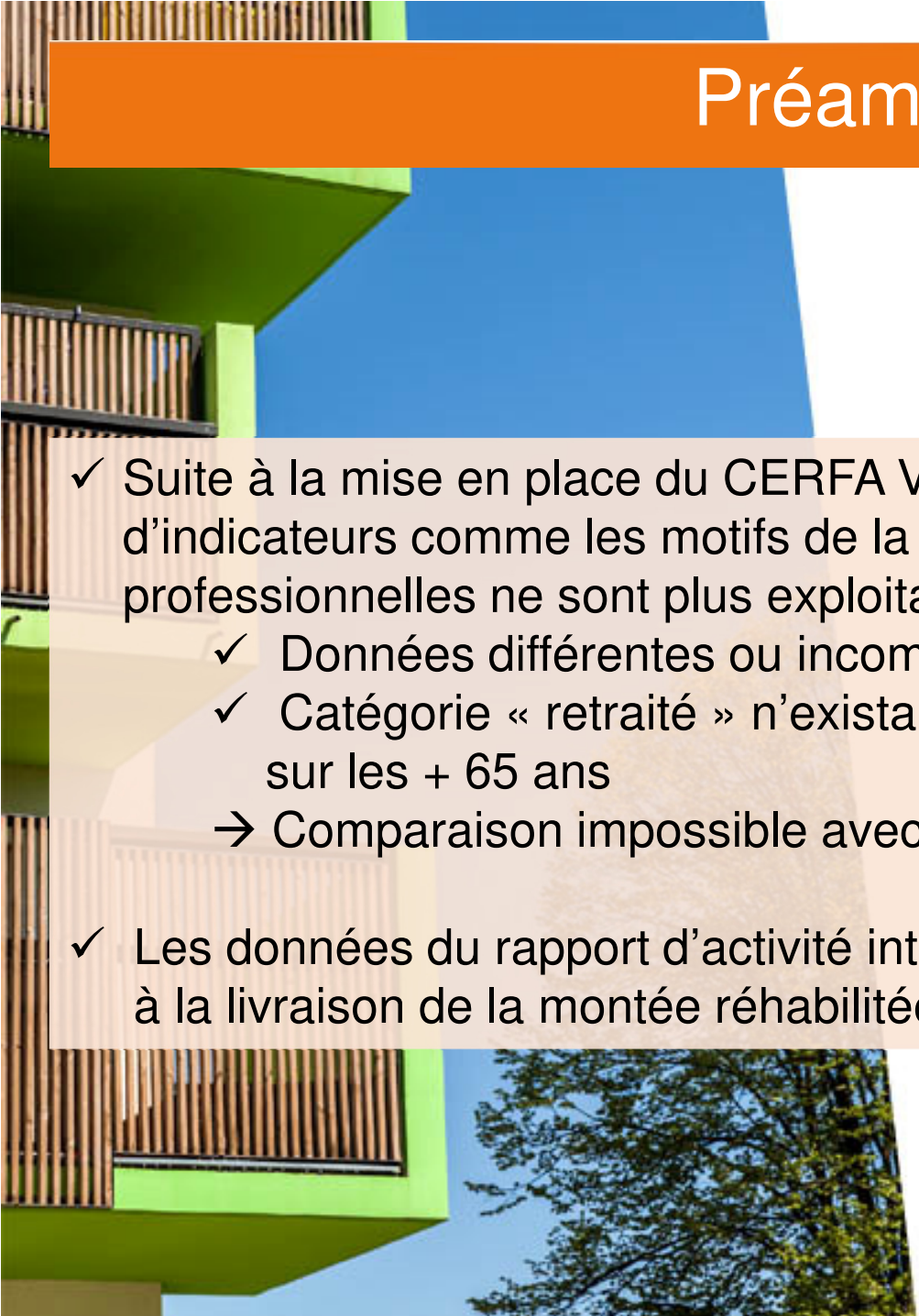
Service attributions de logements et mobilité résidentielle





SOMMAIRE

- ✓ Rappel des objectifs prioritaires d'attribution
- ✓ Les attributions 2022 en volume
- ✓ Les types de logements attribués
- ✓ La mobilité résidentielle
- ✓ Les publics prioritaires
- ✓ Niveau de ressources et profils des attributaires
- ✓ Focus sur La location active



Préambule

- ✓ Suite à la mise en place du CERFA V4 dans SNE un certain nombre d'indicateurs comme les motifs de la demande ou les catégories socio-professionnelles ne sont plus exploitables:
 - ✓ Données différentes ou incomplètes
 - ✓ Catégorie « retraité » n'existant plus, les données sont étudiées sur les + 65 ans→ Comparaison impossible avec 2021
- ✓ Les données du rapport d'activité intègrent les 42 avenants signés suite à la livraison de la montée réhabilitée du 56 galerie de l'Arlequin

Rappel des objectifs prioritaires d'attribution

✓ **Le cadre légal** (*article L. 441-1 et suivants du CCH*) :

- Les attributions doivent être effectués prioritairement en fonction notamment des motifs suivants : DALO, handicap, violences familiales, absence de logement (y compris personnes hébergées), expulsion...
- 25% des attributions à des ménages du 1^{er} quartile de ressources ou relogés dans le cadre du renouvellement urbain hors Quartier Prioritaire de la Ville (QPV)
- 50% des attributions aux ménages des 3 autres quartiles en QPV

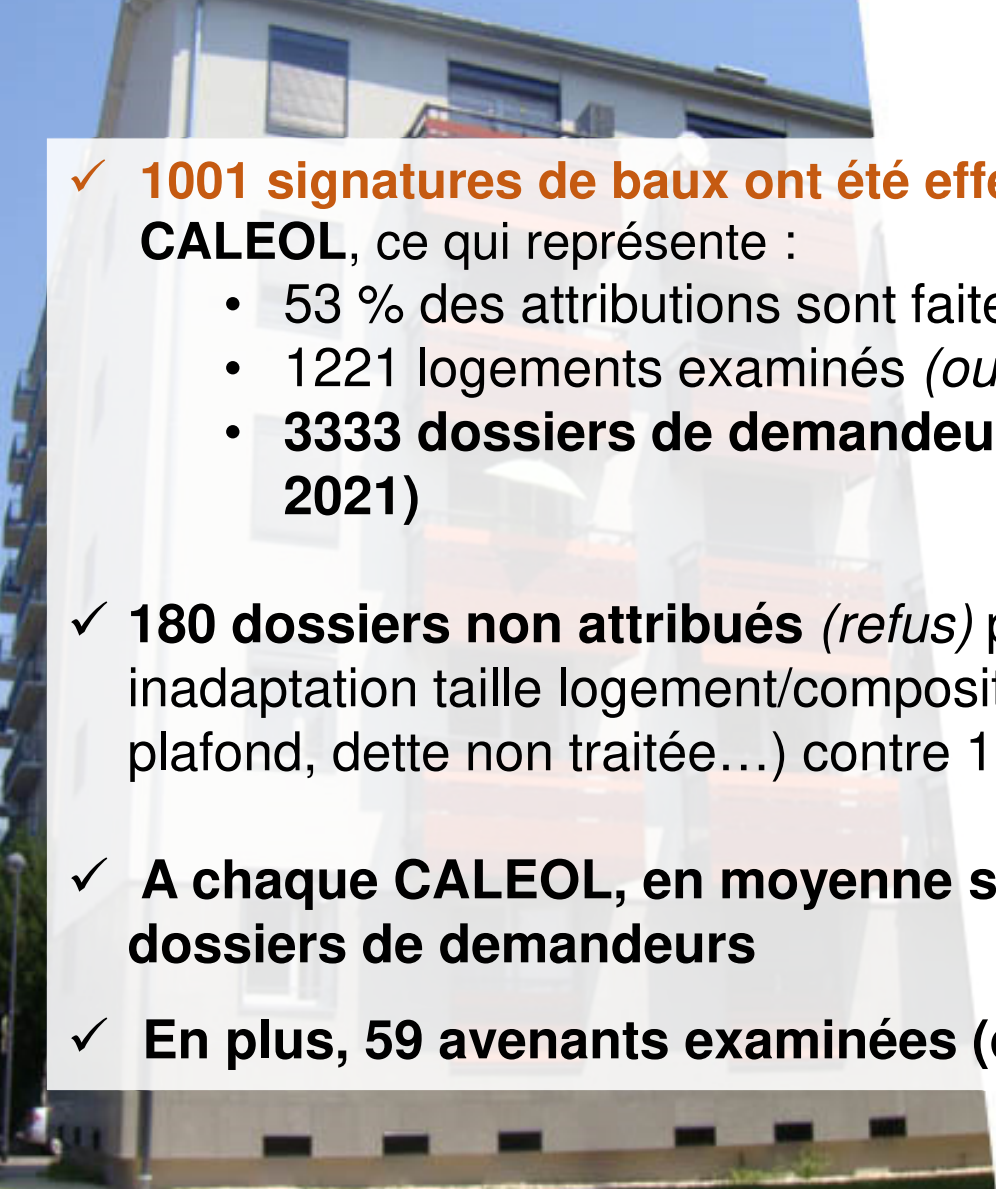
✓ **Les priorités Actis** (*Charte d'Attributions approuvée en 2021*)

- Le renouvellement urbain
- Les mutations internes pour violences familiales ; raisons de santé/handicap ; logement trop grand et trop cher
- Les mutations pour vente de logements HLM
- Les situations d'urgence

Les attributions 2022 : En volume

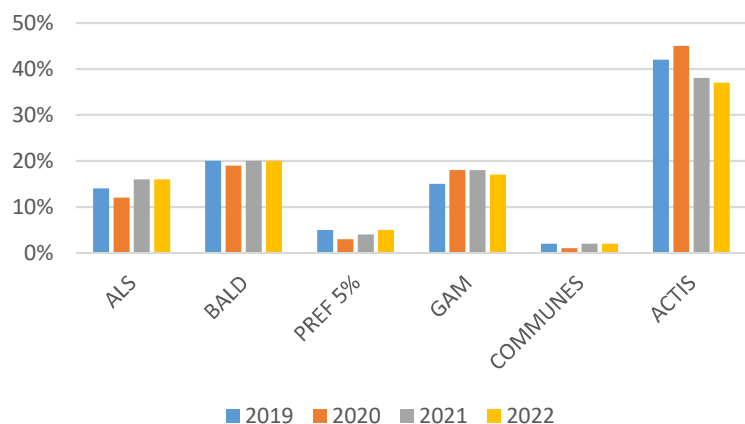


L'activité de la Commission d'Attribution Logements et d'Examen d'Occupation des Logements

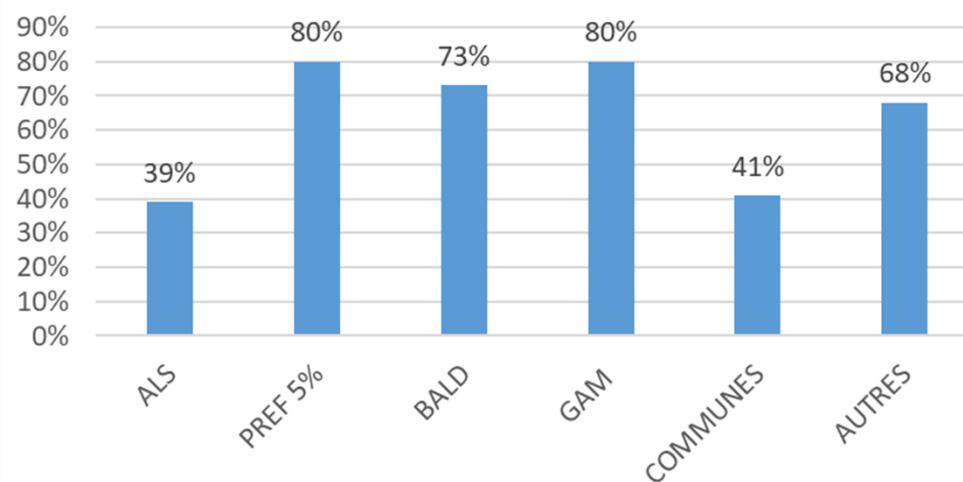
- 
- ✓ **1001 signatures de baux ont été effectuées (1134 en 2021), en 24 CALEOL**, ce qui représente :
 - 53 % des attributions sont faites hors QPV (54% en 2021)
 - 1221 logements examinés (*ou revus*) (1192 en 2021)
 - **3333 dossiers de demandeurs examinés en CALEOL (3834 en 2021)**
 - ✓ **180 dossiers non attribués (*refus*)** par la CALEOL (dossier incomplet, inadaptation taille logement/composition familiale, dépassement de plafond, dette non traitée...) contre 190 en 2020
 - ✓ **A chaque CALEOL, en moyenne sont examinés 50 logements et 139 dossiers de demandeurs**
 - ✓ **En plus, 59 avenants examinées (dont 22 refus)**

Les logements des réservataires : Mis à disposition et rendus

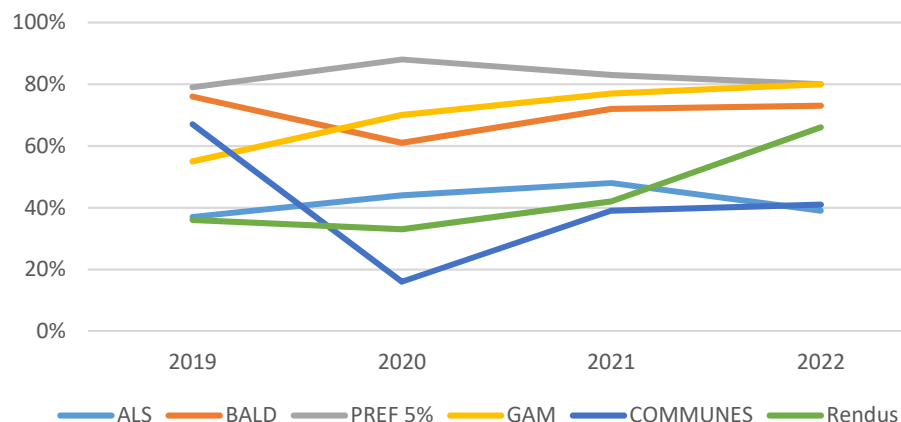
Evolution des volumes mis à disposition
des réservataires



% logements rendus par réservataire



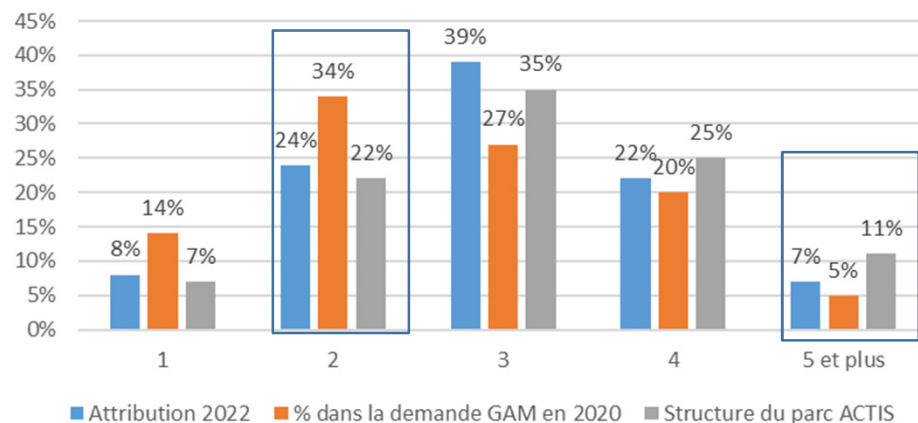
Evolution du pourcentage de logements rendus
par réservataires



- ✓ 63% des logements attribués sont initialement réservés
- ✓ **mais 66% sont rendus à ACTIS**
- ACTIS commercialise ainsi 76% des logements vacants en baisse par rapport à 2021
- A noter une baisse de 9% des logements rendus par ALS qui commercialise depuis 2021 l'ensemble de ses logements par le biais de sa plateforme

Les tailles de logements

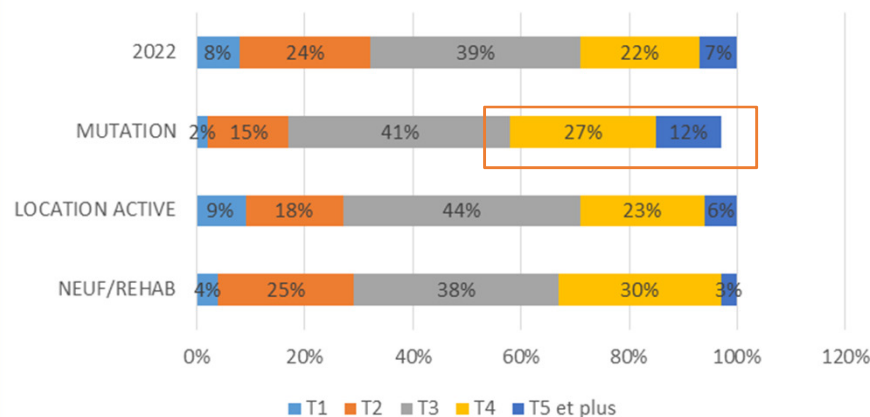
Comparaison entre les attributions, la demande et la structure du parc Actis



✓ Un nombre insuffisant de petits logements disponibles par rapport à la demande (48% pour les T1/T2) mais un effort dans les livraisons neuves ou réhabilitées sur les petites typologies

✓ Une surreprésentation des grands logements (29%) de T4 et plus liée à la structure du parc d'ACTIS

typologie des logements attribués



✓ Pour les attributions à des demandeurs de mutations cette surreprésentation (39% de grands logements) permet de répondre aux motifs des demandes.

Les attributions 2022 : La mobilité résidentielle



Un volume stable de mutations mais moins de mutations internes

✓ En tout, **36% des attributaires** sont des demandeurs de mutation (tous bailleurs confondus) pour 45% de la demande Grenoble Alpes Métropole et 36% des attributions métropolitaines

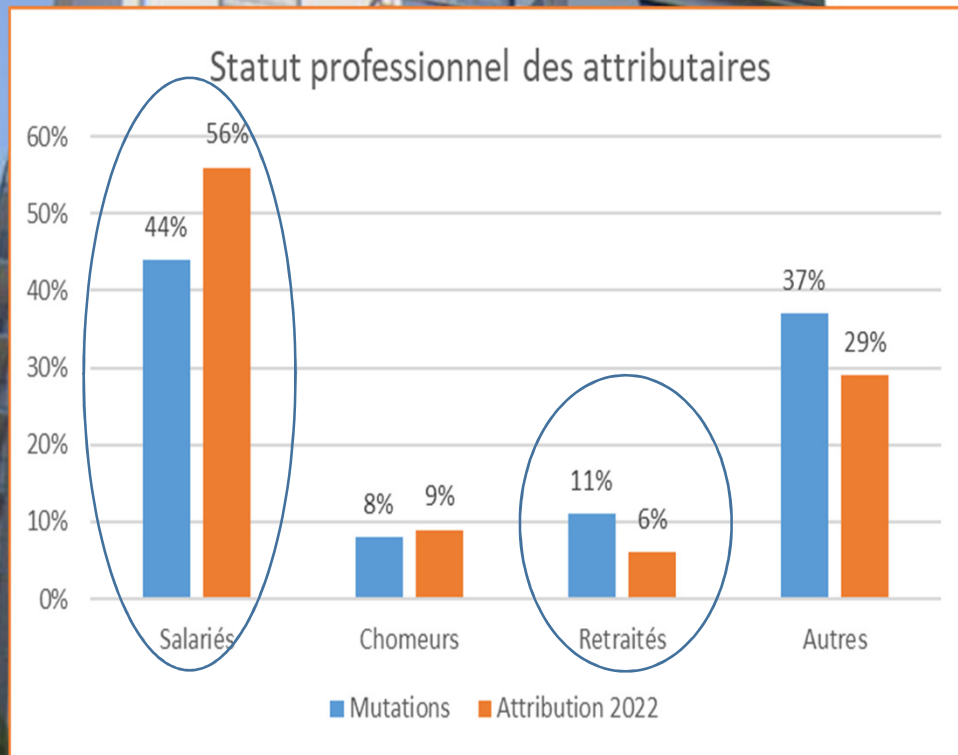
✓ **Les mutations internes ACTIS** représentent **16% de l'ensemble des attributions contre un objectif CUS de 23%.**

Cette baisse peut s'expliquer par l'absence de relogement opérationnel, l'absence d'une chargée de mobilité sur le volet mutation prioritaire, la baisse des livraisons de groupe neuf et les refus plus marqués

✓ **Les mutations internes ACTIS avec un motif prioritaire** et accompagnement renforcé (notamment, pour raison de santé, solvabilisation et travaux lourds à Mistral) représentent **47% des mutations ACTIS.**

- Environ 250 demandeurs prioritaires ont été contactés ou reçus par les chargées de mobilité résidentielle et environ 300 courriers ont été envoyés.
- Un volume d'attributions multiplié par 2,8 depuis 2021 (75 – dont 54 chez Actis - contre 26 en 2021).

Un impact fort des demandes de mutation Actis liées au vieillissement ou à la santé



- ✓ Les profils mutés sont moins en lien avec l'emploi que l'ensemble des attributaires (44% hors chômeurs, contre 56% pour l'ensemble des attributaires)
- ✓ On constate en revanche **une part plus importante de retraités** (11% contre 6% pour l'ensemble des attributaires)
- ✓ 16 mutations prioritaires pour solvabilisation accompagnées par les chargées de mobilité résidentielle + 6 mutations accompagnées par les CESF (/75 prioritaires logés)

Un travail de priorisation effectif des mutations interne mais des refus plus marqués

- Avant CALEOL, **21% des 3333 candidats positionnés** sur un logement étaient des demandeurs de mutations ACTIS (687)
- Après CALEOL, **22% de 1192 logements passés en CALEOL** avaient des demandeurs de mutations ACTIS validés en rang 1 (263)
- Au final, **16% des 1001 baux signés** l'ont été avec des demandeurs de mutations Actis (158)
- **Il faut 4,3 dossiers étudiés en mutation pour parvenir à signer un bail contre environ 3,3 pour une attribution classique**
- **Plus spécifiquement, dans le cadre de la mutation prioritaire, 75% des propositions faites sont refusées essentiellement à cause du quartier et car le logement ne convient pas (étage, configuration...)**

Les attributions 2022 : Les publics prioritaires

- Les motifs
- Le statut résidentiel
- Les ressources



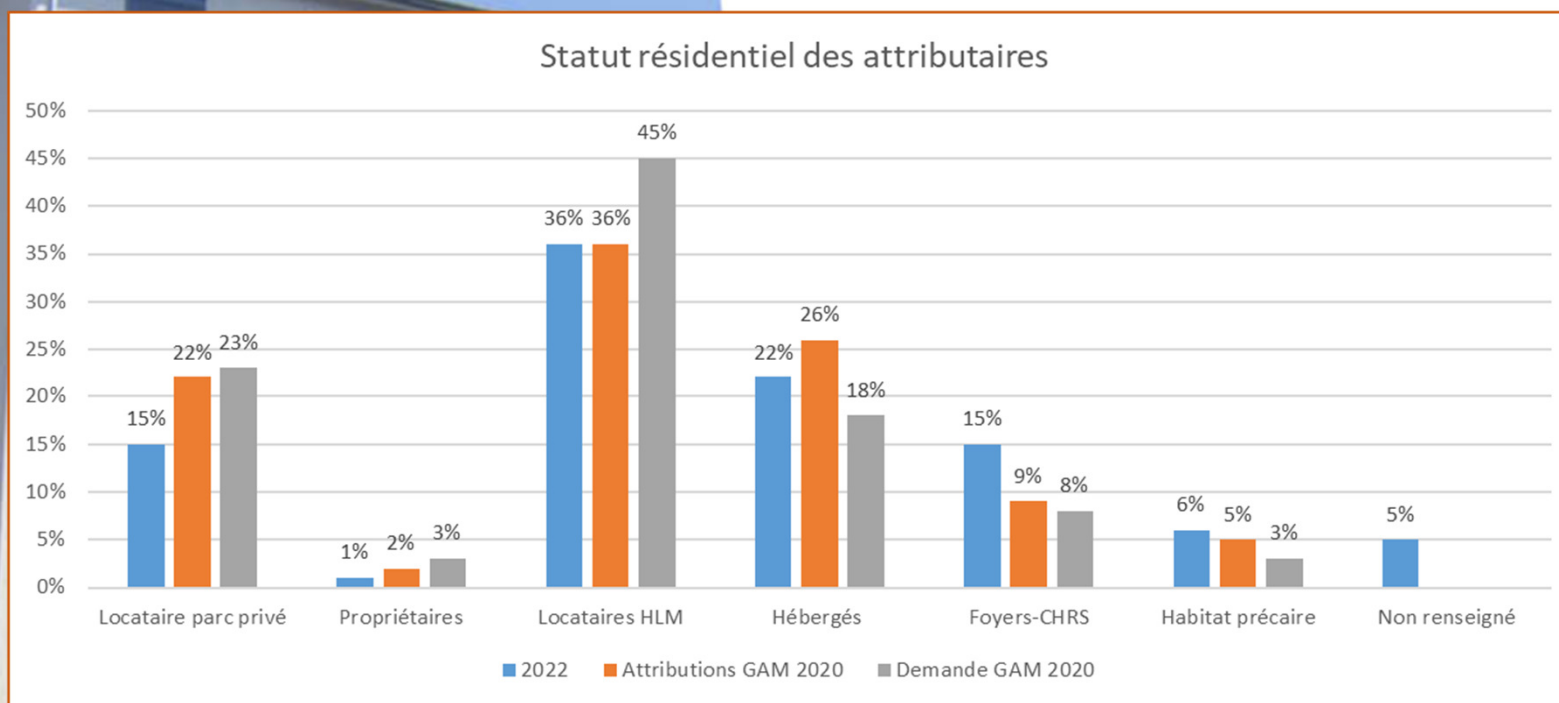
Les attributions pour motifs prioritaires

- ✓ **155 ménages prioritaires identifiés par l'Etat** (résidence sociale, sous locataires, structure d'hébergement, hôtel) dont 80 sortant de structures d'hébergement et 66 sortant de résidences sociales
- ✓ **33 ménages reconnus prioritaires DALO (Objectif CUS : 30)**
 - Dont 17 logés dans des logements réservés BALD.
 - Dont 23 logés hors QPV.
- ✓ **26% des signataires étaient « sans logements »**
 - dont 42% hébergés dans la famille ou par des tiers
 - dont 17% sans abris

A noter qu'à l'échelle de Grenoble Alpes Métropoles en 2020, 40% des attributions sont faites à des demandeurs sans logement (28% de la demande)

L'ancien statut résidentiel des attributaires

(différent des motifs précisés par les demandeurs)



- ✓ Une part toujours importante des sorties de structure d'hébergement (15%) et des situations d'hébergement familial ou chez un tiers (22%)
- ✓ Une moindre présence des locataires privés par rapport à la demande et aux attributions GAM

Les attributions en fonction des ressources : Un effort maintenu autour du 1^{er} quartile

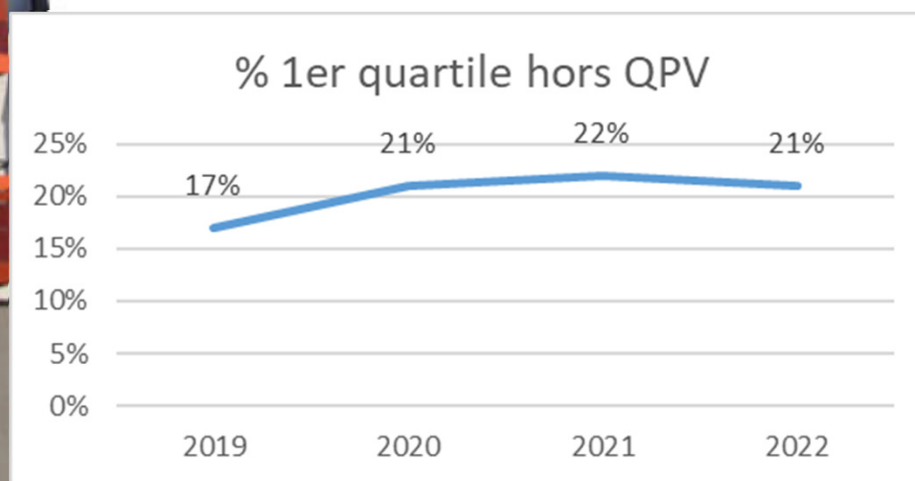
Pour l'ensemble de Grenoble Alpes Métropole, en 2020, **25% des attributions** ont été faites à des ménages dont les ressources relèvent du 1^{er} quartile (25% de la demande correspond à cette catégorie).

Mais à 21% hors QPV et 31% en QPV (attributions 2020)

(1^{er} quartile de ressources annuelles fixé par décret = 9390€ par UC)

Pour ACTIS, au global ce sont **22% des attributions qui sont faites au 1^{er} quartile :**

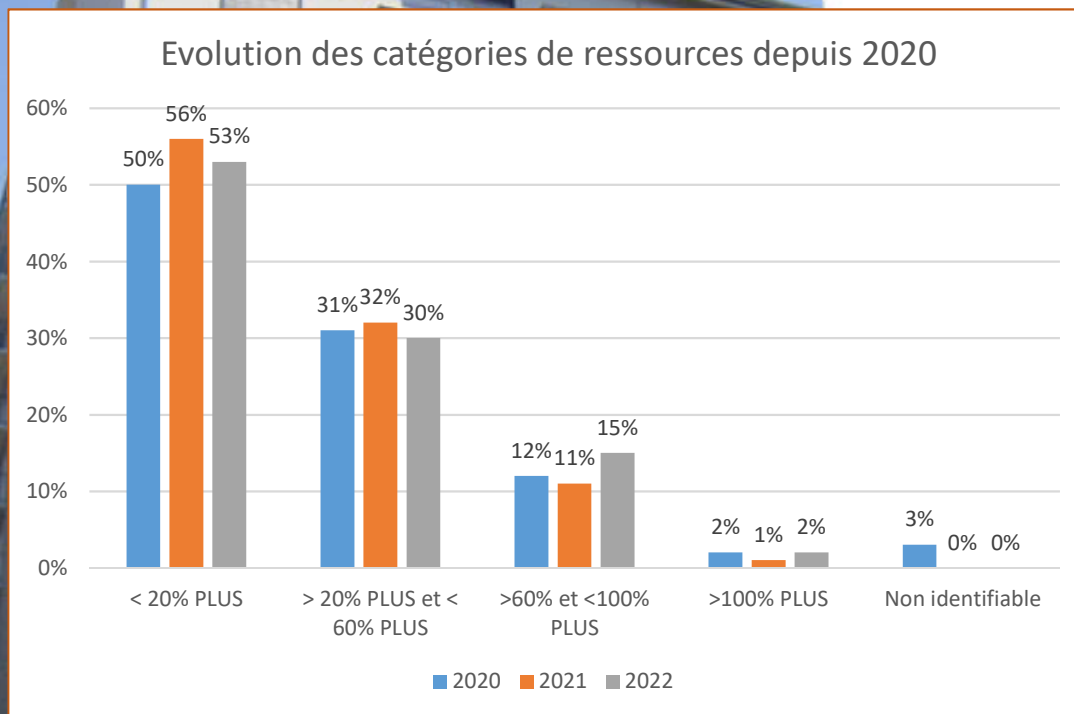
- ✓ **Hors QPV, 21% des attributions** faites à des ménages « 1^{er} quartile », stable par rapport à 2021 (-1point)
- ✓ **En QPV, 76% des attributions** faites à des ménages « 2/3/4^{ème} quartile » (+13 points par rapport à 2021)



Les attributions 2022 : Niveau de ressources et profils des attributaires



Le niveau de revenus des attributaires (base : RFR n-2) : Une légère amélioration des situations à N-2...



Pour mémoire, le plafond de ressources 2022 (Revenu Fiscal de Référence 2021) pour une personne seule est fixé à :

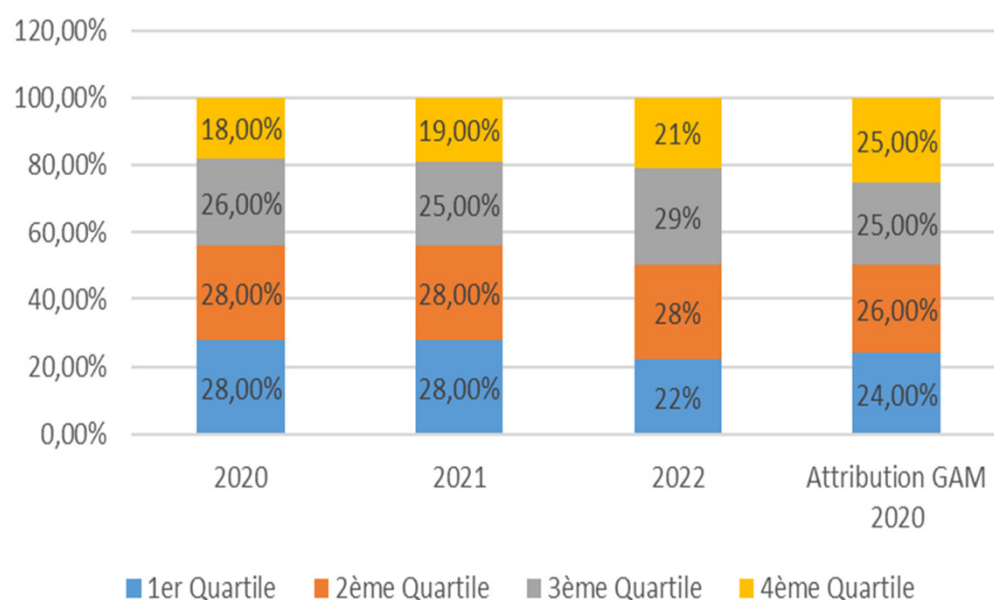
- 11 626€ pour les logements PLAI
- 21 139€ pour les logements PLUS
- 27 481€ pour les logements PLS.

Une part toujours très forte des attributaires avec des RFR n-2 inférieurs aux plafonds de ressources PLAI (83%) malgré une baisse par rapport à 2021 (88%)

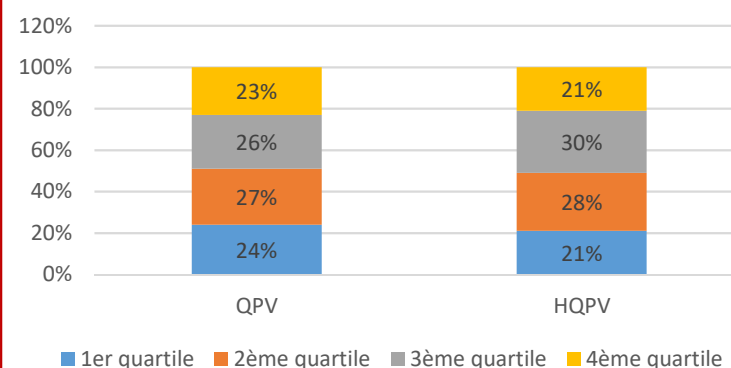
Les quartiles de ressources :

... Mais une augmentation des ressources à l'entrée effective dans le logement

Evolution des attributions par quartile de ressources



Répartition QPV/HQPV des attributions par quartile de ressources



Le quartile de ressources est calculé sur les ressources du ménage au moment de l'attribution alors que les plafonds prennent en compte les ressources annuelles N-2

- ✓ Une augmentation de la part des quartiles 2-3-4 au détriment des attributions au 1^{er} quartile
- ✓ Une répartition relativement homogène hors et en QPV

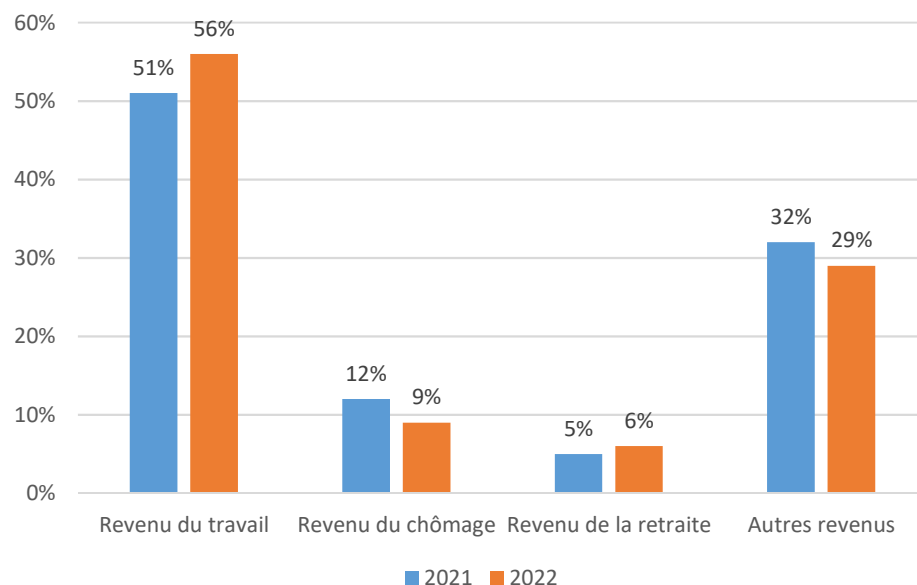
Et un lien à l'emploi confirmé pour la majorité des attributaires...

Activités des attributaires de logements	2022	%	2020 Pourcentage Demande GAM	2020 Pourcentage Attributions GAM
Emploi stable	371	37%	52%	57%
Emploi Précaire	191	19%		
Retraité	62	6%	12%	7%
Chômeur	90	9%	9%	10%
Autres	<u>287</u>	29%	27%	26%
Total	1001	100%	100%	100%

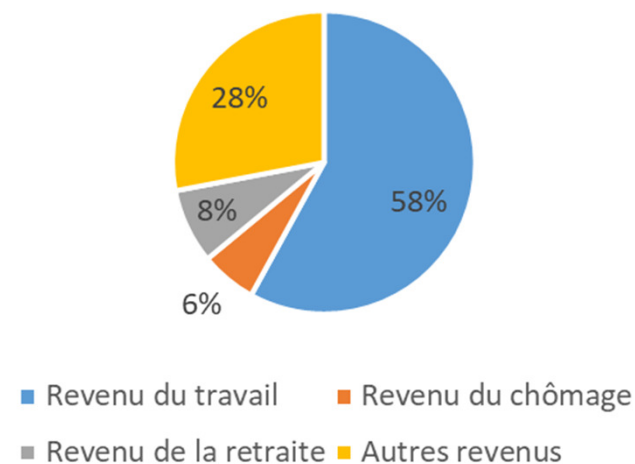
- ✓ 56% des attributions faites à un ménage en **lien avec l'emploi** (hors chômage) contre 49% en 2021.
- ✓ Des résultats assez proches de la structure des demandes et attributions de GAM

... En QPV en hors QPV

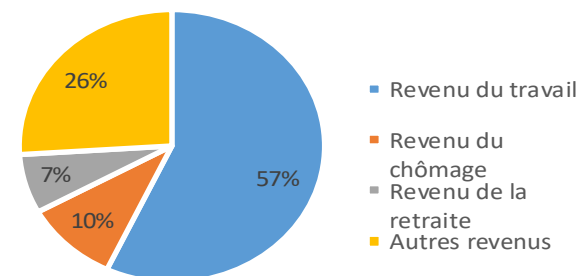
Evolution de la nature des revenus des
attributaires 2022



Nature du revenu en QPV

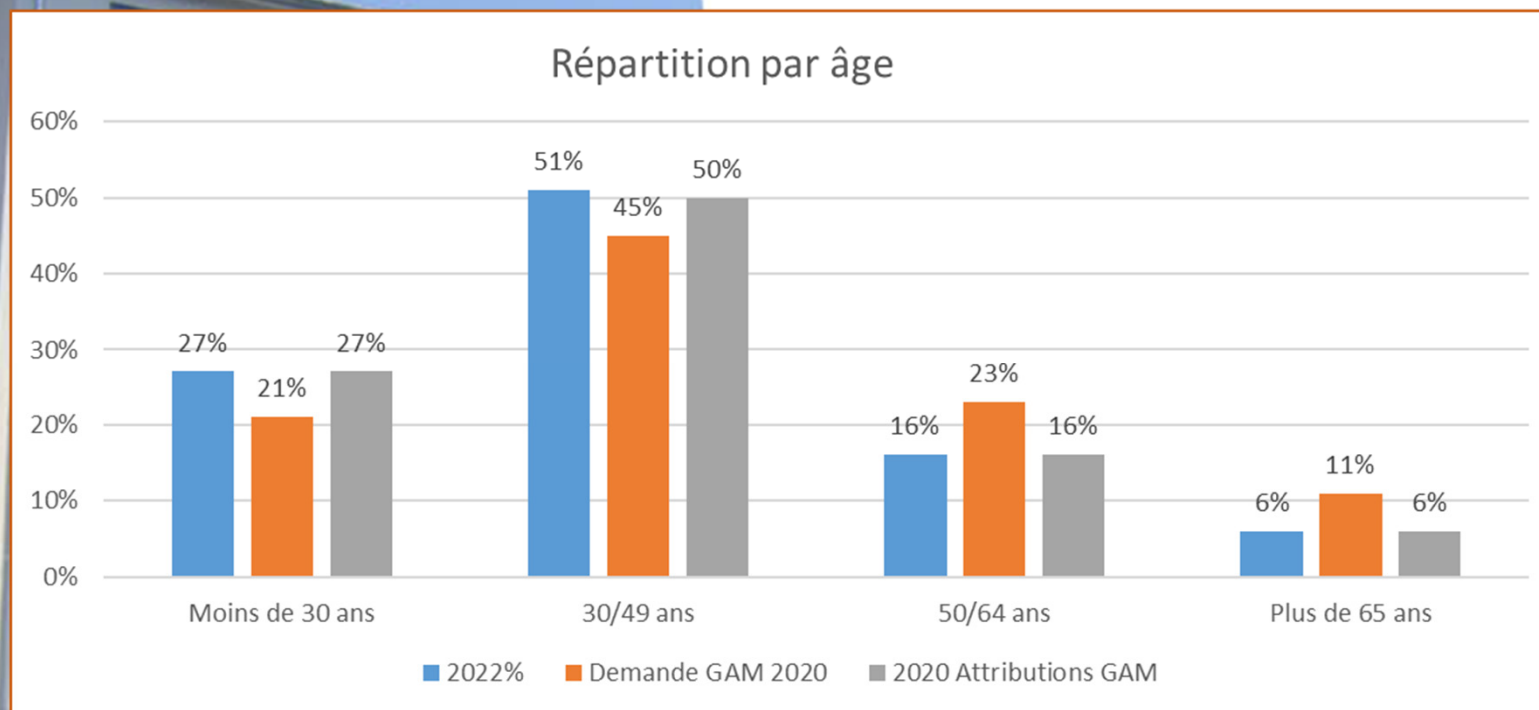


Nature des revenus
attributions GAM 2021



- ✓ Un lien à l'emploi renforcé en 2022
- ✓ **Les attributions en QPV sont faites à 58% à des demandeurs en lien avec l'emploi** (64% en comptant les personnes au chômage – niveau similaire à celui des attributions GAM)

Une structure par âges des attributaires stable



- ✓ Une structure des attributions légèrement plus jeune que celle des attributions métropolitaines.
- ✓ Mais des attributions aux plus âgés sous représentées par rapport à la demande

La composition familiale des attributaires

Composition familiale	2020 en %	2021 en %	2022	%	2020 Demandes GAM	2020 Attributions GAM
Isolés	42%	41%	388	43%	47%	36%
Couples sans enfant	9 %	5%	46	5%	11%	12%
3 personnes ou personne seule avec un enfant à charge	18%	21%	152	18%	20%	23%
4 personnes ou personne seule avec 2 enfants à charge	12 %	15%	139	16%		
5 personnes ou personne seule avec 3 enfants et plus	19%	17%	160	18%		
→ Dont familles mono-parentales	24 %	38%	292	29%	21%	30%

- ✓ Une amélioration de la réponse apportée à la forte demande métropolitaine pour loger les personnes isolées
- ✓ Une baisse importante du nombre de familles monoparentales qui reste légèrement supérieur à la demande

Focus sur la Location Active



La location active

→ **403 logements ont été attribués par annonce soit 40% des attributions 2022** en forte baisse par rapport à 2021 (48%) mais en cohérence avec 2020 (36%) et 2019 (41%)

→ 58% des attributions via annonces sont **situées en QPV** (contre 69% en 2020 et 60% en 2021)

Cette part est en **diminution sensible** mais reste élevée

Les facteurs explicatifs restent inchangés :

- Une **rotation** plus importante en fonction des secteurs
- Une **faible attractivité** de certaines adresses
- Des logements **moins captés** pour des publics ciblés

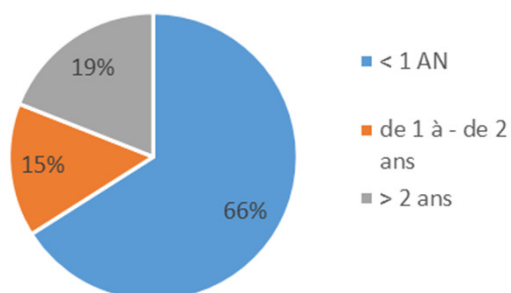
La location active : les types de logements

Type de logements	Logements attribués par annonces 2020	Logements attribués par annonces 2021	Logements attribués par annonces 2022	Rappel structure des attributions Actis 2022	Rappel structure du parc d'Actis
T1	6 %	7 %	9 %	8%	7%
T2	16 %	18 %	18 %	24%	22%
T3	44 %	45 %	44 %	39%	35%
T4	24 %	21 %	23 %	22%	25%
T5 et +	10 %	9 %	6 %	7%	11%
Total	287	542	403		

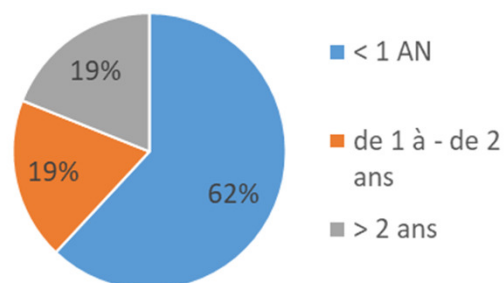
- ✓ 96% des logements situés à Grenoble
- ✓ Une **sur-représentation des T3**, mais un effort sur la mise en annonce de T1-T2

La location active : une filière accélérée et une réponse aux demandeurs sans logement

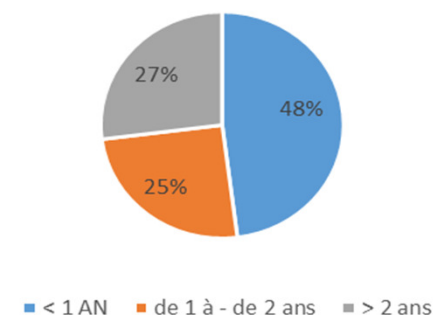
Ancienneté de la demande en location active 2022



Ancienneté de la demande dans les attributions 2022

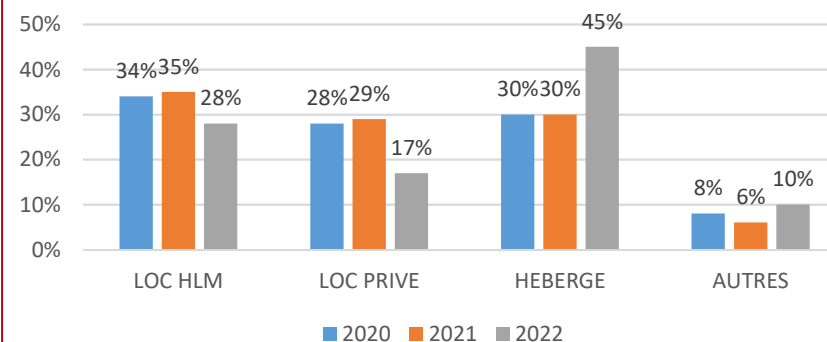


Attribution GAM 2020



- ✓ 66% des attributions correspondent à des demandes de moins d'un an contre un délai moyen d'attribution aux alentours de 18 mois pour la Métropole
- ✓ 45% d'attributaires sans logement
- ✓ Un moindre pourcentage de demandeurs de mutation (28%)

Ancien statut résidentiel des attributaires en location active



La location active : des profils d'attributaires stables

situation professionnelle	2021	2022
Emploi stable	34%	33%
Emploi précaire	48%	52%
chômage	15%	9%
Inactif	3%	6%

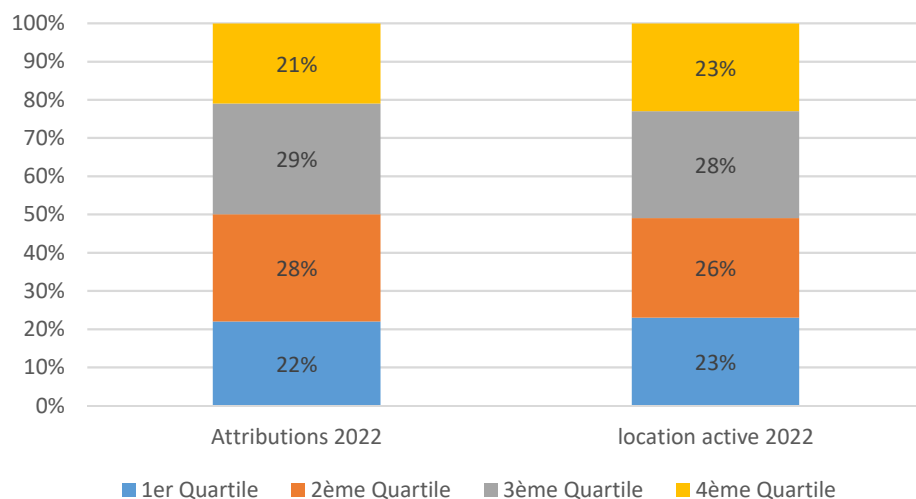
Tranche d'âge	2021	2022
-30 ans	35%	32%
30/49 ans	49%	53%
50/64 ans	12%	11%
+ 65 ans	4%	4%

Situation familiale	2021	2022
Couple avec enfants	8 %	29%
Couple sans enfant	6 %	
Famille monoparentale	38 %	29%
Isolé	40 %	42%

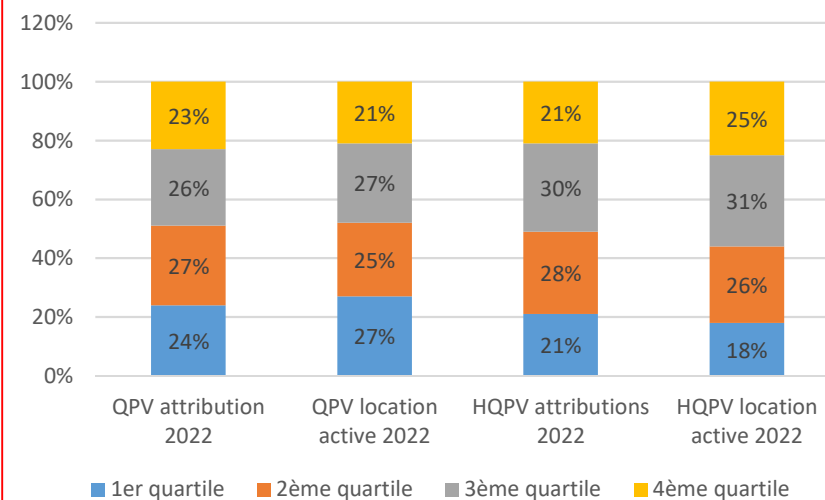
- ✓ Un public assez jeune avec un **lien fort à l'emploi**
- ✓ Un nombre de familles monoparentales en forte baisse et de plus en plus d'isolé-es

La location active: les quartiles de ressources

Comparaison des attributions par quartile de ressources en 2022



Comparaison des attributions QPV/HQPV par quartile de ressources en 2022



- ✓ Sur l'ensemble des attributions l'outil « location active » permet l'entrée de profils conformes aux attributions globales 2022.
- ✓ En revanche, hors QPV, les attributions via location active ont un taux plus bas d'entrants relevant du 1^{er} quartile.



MERCI
POUR VOTRE
ATTENTION

