

Orientations de la politique d'attribution des logements

PREAMBULE

L'attribution des logements locatifs sociaux participe à la mise en œuvre du droit au logement, afin de satisfaire les besoins des personnes de ressources modestes et des personnes défavorisées.

L'attribution des logements locatifs sociaux doit notamment prendre en compte la diversité de la demande constatée localement. Elle doit 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 d'un territoire de toutes les catégories de publics éligibles au parc social et en favorisant l'accès des ménages dont les revenus sont les plus faibles aux secteurs situés en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville.

Dans le cadre des orientations fixées par la réglementation, cet engagement sera décliné suivant les orientations de la Convention Intercommunale d'Attributions, document cadre de la Conférence Intercommunale d'Attributions.

1. AXES DE LA POLITIQUE D'ATTRIBUTION

Pour ce qui concerne l'attribution des logements locatifs sociaux, l'Entreprise Sociale pour l'Habitat Erigère s'engage à respecter :

- les dispositions législatives et réglementaires encadrant l'attribution des logements, et notamment les articles L.44-1 à L.441-2-5 et R.441-1 à R.441-14 du Code de la construction et de l'habitation,
- les engagements contractuels avec ses différents partenaires : services de l'Etat, collectivités territoriales, réservataires, associations...

Aucune attribution de logement ne peut être décidée, ni aucune candidature examinée par une commission d'attribution si la demande n'a pas fait l'objet d'un enregistrement et de la délivrance d'un numéro unique national qu'il s'agisse des personnes physiques ou morales mentionnées à l'article L. 442-8-1 du CCH.

L'attribution des logements doit favoriser l'égalité des chances et la mixité sociale en permettant l'accès à l'ensemble des secteurs d'un territoire de toutes les catégories de publics éligibles au parc social et en favorisant l'accès des ménages dont les revenus sont les plus faibles aux secteurs situés en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville.

Les acteurs que sont, non seulement les collectivités territoriales, mais aussi, de manière générale, les réservataires de logements doivent contribuer à l'atteinte des objectifs fixés.

Au moins un quart des attributions annuelles de logements réservés par une collectivité territoriale ou un groupement de collectivités est destiné aux personnes bénéficiant d'une décision favorable (DALO) ou, à défaut, aux personnes prioritaires. En cas de manquement d'un bailleur social à cette obligation, le représentant de l'Etat dans le département procède à l'attribution. Ces attributions s'imputent sur les logements réservés.

Au moins un quart des attributions annuelles de logements non réservés ou pour lesquels l'attribution à un candidat présenté par le réservataire a échoué est destinée aux DALO ou à défaut aux personnes prioritaires. En cas de manquement, le représentant de l'Etat dans le département procède à l'attribution. Ces attributions s'imputent sur les logements non réservés ou sur ceux dont dispose le bailleur à la suite de l'échec de l'attribution à un candidat présenté par un réservataire.

Sur le territoire des EPCI tenus de se doter d'un PLH ou ayant la compétence habitat et au moins un quartier prioritaire de la politique de la ville, au moins 25 % des attributions annuelles, suivies de baux signés, de logements situés en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville, sont consacrées :

- à des demandeurs dont le niveau de ressources par unité de consommation est inférieur à un montant constaté annuellement par arrêté du ministre en charge du logement,
- ou à des personnes relogées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain.

Sur les territoires concernés par les objectifs d'attribution, au moins 50 % des attributions annuelles de logements situés en Quartiers Prioritaires de la politique de la Ville (QPV) doivent être consacrés à des demandeurs ne relevant pas du premier quartile.

Lorsque l'attribution d'un logement situé dans un QPV à un candidat présenté par le réservataire a échoué, le logement est mis à disposition du maire de la commune pour qu'il désigne des candidats autres que ceux à bas revenus (1^{er} quartile).

2. CRITERES DE SELECTION ET DEMANDEURS PRIORITAIRES

2.1. Instruction et présentation des dossiers

Le ou la chargé(e) de commercialisation sélectionne les dossiers pour le passage en CALEOL sous la responsabilité du responsable commercialisation. Chaque candidat peut être reçu en entretien individualisé pour faire le point sur sa demande et approfondir la connaissance de la situation. Il lui appartient de produire les pièces justificatives énumérées par arrêté ministériel. Il est expressément spécifié qu'aucun dossier incomplet ne peut être présenté.

Les demandes de logements sont présentées par la personne en charge des attributions. Pour chaque logement, il doit être proposé au moins trois candidats sauf dans les cas prévus par la loi.

Le réservataire peut déterminer un ordre de priorité pour les trois candidats transmis, les trois dossiers sont analysés et présentés à la commission d'attribution, cette dernière pouvant modifier l'ordre des candidats.

Dans l'hypothèse où le réservataire adresse les trois dossiers sans ordre de priorité, ce dernier est déterminé par les membres de la commission sur présentation des trois candidats selon les critères prioritaires définis dans l'article L. 441-1 : la date d'ancienneté de la demande, la prise en compte de la diversité sociale et les spécificités du site concerné.

2.2. Examen des dossiers

Les attributions sont prononcées en tenant compte :

- du patrimoine,
- de la composition, du niveau de ressources et des conditions de logement actuelles du ménage,
- de l'éloignement des lieux de travail,
- de la mobilité géographique liée à l'emploi,
- de la proximité des équipements répondant aux besoins des demandeurs,
- du montant de l'APL, ALS ou ALF auxquelles le ménage peut prétendre,
- des dépenses engagées pour l'hébergement de l'un des conjoints ou partenaires en EHPAD, de l'activité professionnelle des membres du ménage lorsqu'il s'agit d'assistants maternels ou d'assistants familiaux agréés.

Pour apprécier les ressources du ménage demandeur, la Commission étudie le **taux d'effort** calculé selon le l'Arrêté du 10 mars 2011.

La formule utilisée est la suivante : $\text{loyer (loyer toutes charges comprises - APL - RLS)} / \text{ressources totales du ménage}$

Dans le cas où le taux d'effort dépasserait 30 %, la Commission apprécie, au cas par cas, la situation au regard du **reste à vivre journalier**.

Appliqué au champ du logement, le reste à vivre permet de mesurer le revenu disponible dans un ménage pour les autres dépenses que celles liées au logement. Cet indicateur doit s'apprécier au regard de la composition du ménage, exprimée en "unités de consommation" et être ramené à un montant journalier.

Le calcul des unités de consommation se fait sur la base de l'échelle OCDE (également utilisée par l'INSEE), à savoir :

- 1 UC pour le premier adulte du ménage
- 0,5 UC pour les autres personnes de 14 ans ou plus
- 0,3 UC pour les enfants de moins de 14 ans

La formule du reste à vivre utilisée est par conséquent la suivante : [ressources totales du ménage – (loyer+charges)] / unités de consommation du ménage / 30 jours.

A titre de règle interne, et sauf cas particulier, le reste à vivre journalier ne peut être inférieur à 18 €/ par jour/ UC. Ce plancher est modulé selon que les provisions pour charges incluent ou non le chauffage du logement.

Cas particulier des mutations internes :

Certaines mutations internes sont rendues obligatoires par la loi :

- droit au relogement du locataire prévu par une disposition législative (art.13 de la loi du 1er septembre 1948),
- droit du locataire de bénéficier d'un échange que le bailleur ne peut refuser (art.9 de la loi du 6 juillet 1989),
- obligation pour le bailleur de proposer un nouveau logement (article 61 de la loi du 25 mars 2009 : sous occupation ou logement adapté non utilisé).

Ces trois cas ne donnent pas lieu aux règles mentionnées ci-avant (délivrance d'un numéro unique, respect des plafonds de ressources, examen de trois candidats).

Toutefois, la CALEOL statue sur l'attribution de ces « droits à relogement » et sur les autres cas de mutations internes qui sont traités comme une première attribution.

Les choix exprimés par les demandeurs sont pris en compte, dans la mesure du possible, lors des désignations de demandes à examiner par la Commission.

2.3. Critères de sélection et de priorité

Conformément aux objectifs de la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté et de la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, les attributions annuelles sont affectées à des personnes bénéficiant d'une décision favorable DALO, puis prioritairement aux catégories de personnes définies à l'article L. 441-1 du CCH :

- a) personnes en situation de handicap, au sens de l'article L. 114 du code de l'action sociale et des familles, ou familles ayant à leur charge une personne en situation de handicap
- b) personnes sortant d'un appartement de coordination thérapeutique mentionné au 9° de l'article L. 312-1 du même code
- c) personnes mal logées ou défavorisées et personnes rencontrant des difficultés particulières de logement pour des raisons d'ordre financier ou tenant à leurs conditions d'existence ou confrontées à un cumul de difficultés financières et de difficultés d'insertion sociale
- d) personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition
- e) personnes reprenant une activité après une période de chômage de longue durée
- f) personnes exposées à des situations d'habitat indigne
- g) 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
- g bis) Personnes victimes de viol ou d'agression sexuelle à leur domicile ou à ses abords, lorsque l'autorité judiciaire a imposé à la personne suspectée, poursuivie ou condamnée et pouvant être à l'origine d'un danger encouru par la victime de l'infraction, une ou plusieurs des interdictions suivantes :
 - une interdiction de se rendre dans certains lieux, dans certains endroits ou dans certaines zones définis dans lesquels la victime se trouve ou qu'elle fréquente
 - une interdiction ou une réglementation des contacts avec la victime
- h) 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
- i) 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

- j) personnes ayant à leur charge un enfant mineur et logées dans des locaux manifestement suroccupés ou ne présentant pas le caractère d'un logement décent
- k) personnes dépourvues de logement, y compris celles qui sont hébergées par des tiers
- l) personnes menacées d'expulsion sans relogement
- m) mineurs émancipés ou majeurs âgés de moins de vingt et un ans pris en charge avant leur majorité par le service de l'aide sociale à l'enfance, dans les conditions prévues à l'article L. 222-5 du code de l'action sociale et des familles, jusqu'à trois ans après le dernier jour de cette prise en charge

3. MODIFICATION ET PUBLICITE DES ORIENTATIONS DE LA POLITIQUE D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS

Toute modification aux présentes orientations sera impérativement soumise au Conseil d'administration pour approbation.

Les orientations de la politique d'attribution des logements est un document public mis à la disposition de l'ensemble des demandeurs de logement et de toute autre personne qui en ferait la demande. Il est publié dans les conditions prévues par l'article R.441-9 du Code de la construction et de l'habitation.