

Orientations applicables à l'attribution des logements

➤ *Version septembre 2021*

Conformément aux dispositions de l'article R.441-9 du CCH, le Conseil d'Administration définit dans le présent document, les orientations de l'Office d'EPINAL HABITAT qui devront être appliquées par la Commission d'Attribution des Logement et d'Examen de l'Occupation de Logements (CALEOL), en conformité avec le Code de la Construction et de l'Habitation, le « plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées » (PDALHPD), la Convention Intercommunale du Logement et du contenu du plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs.

Les attributions seront faites dans le parfait respect des dispositions légales, des dispositions du RGPD et des engagements de l'Office tout en garantissant une gestion saine dans les immeubles.

La Commission d'Attribution des Logement et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL) est seule compétente pour attribuer nominativement chaque logement locatif appartenant à Epinal Habitat (article L 441-2 du code de l'attribution et de l'habitation).

Public prioritaire

Demandes présentant un caractère de priorité

- ✓ L'article L 441-1 du code de la construction et de l'habitation détermine plusieurs catégories de priorités d'attribution au profit des :

- a) Personnes en situation de handicap ou familles ayant à leur charge une personne en situation de handicap ;
- b) Personnes sortant d'un appartement de coordination thérapeutique (ACT). Les appartements de coordination thérapeutique sont des structures qui hébergent à titre temporaire des personnes en situation de fragilité psychologique et sociale et nécessitant des soins et un suivi médical. Fonctionnant sans interruption, de manière à optimiser une prise en charge médicale, psychologique et sociale, ils s'appuient sur une double coordination médico-sociale devant permettre l'observance aux traitements, l'accès aux soins, l'ouverture des droits sociaux (allocation aux adultes handicapés, revenu minimum d'insertion...) et l'aide à l'insertion sociale. Les appartements de coordination thérapeutique offrent à la fois une coordination médicale et psychosociale ;
- 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 (1 an) ;
- f) Personnes exposées à des situations d'habitat indigne. L'habitat indigne recouvre des situations très variées : le péril, l'insalubrité ; le manquement aux règles d'hygiène définies dans le règlement sanitaire départemental (RSD) ; la non-décence ;
- 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 ordonnance de protection délivrée par le juge aux affaires familiales en application du titre XIV du livre Ier 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 sur occupés 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.

- ✓ Personnes reconnues comme prioritaires par la commission de médiation au titre du droit au logement opposable (DALO).
- ✓ Le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD), élaboré en application de la loi n°90-449 visant à la mise en œuvre du droit au logement, vise à garantir ce droit à toute personne ou famille éprouvant des difficultés financières, ou un cumul de difficultés financières et de difficultés d'insertion sociale pour accéder à un logement décent et indépendant ou s'y maintenir. L'actuel plan (2019-2024) développe un programme d'action en faveur des demandeurs suivants :
 - Les jeunes de 18-25 ans, sans soutien familial et sans ressources, ou avec des faibles ressources et cumulant des difficultés d'insertion sociale ;
 - Les publics ayant obtenu le statut de réfugié ou le bénéfice de la protection subsidiaire ;
 - Les personnes en situation d'habitat indigne ou d'habitat précaire ou occupant des locaux impropres à l'habitation ;
 - Les personnes sans abri en situation de détresse médicale, psychique et sociale ;
 - Les « grands marginaux » ou personnes avec de longs parcours de rupture et d'errance ;
 - Les personnes âgées avec de faibles ressources ; nécessitant des actions ciblées sur l'adaptation et le maintien dans le logement ; les usages de consommation et la recherche d'aides financières.
- ✓ Les logements construits ou aménagés en vue de leur occupation par des personnes handicapées sont attribués à celles-ci ou, à défaut de candidat, en priorité à des personnes âgées dont l'état le justifie ou à des ménages hébergeant de telles personnes.
- ✓ Lorsque le bénéficiaire du transfert du bail est un descendant remplissant les conditions de ressources mais pour lequel le logement est inadapté à la taille du ménage, la commission peut attribuer à l'intéressé un autre logement, plus petit, pour lequel il est prioritaire (article 40 de la loi 89-462 du 6 juillet 1989).

Les réservations

Les candidats à l'attribution d'un logement sont proposés par les bénéficiaires des réservations mentionnés à l'article R 441-5 du code de la construction et de l'habitation, dans les conditions prévues par la convention obligatoirement signée avec Epinal Habitat.

La commission examine les demandes dans l'ordre présenté par le bénéficiaire des réservations. Cet ordre ne constitue pas un ordre de priorité, la commission restant libre de classer différemment ces demandes quand elle prononce ses décisions d'attribution, conformément à l'article R441-3 du code de la construction et de l'habitation.

Le contingent préfectoral

La convention-cadre 2015-2018 régit les réservations de logements dont bénéficie l'Etat au profit des personnes prioritaires (contingent préfectoral).

Les publics relevant du contingent préfectoral sont principalement constitués de personnes ou de ménages cumulant les difficultés économiques, financières et sociales, qui rendent difficiles leur accès à un logement ordinaire ou leur maintien dans ce logement.

L'article 3 de la convention-cadre énumère les publics suivants :

- ✓ les publics désignés prioritaires par la commission de médiation (DALO).
- ✓ les publics prioritaires identifiés par le plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD) ;
- ✓ les ménages dont les ressources annuelles n'excèdent pas 60% du plafond de ressources H.L.M.

Les commissions précisent la catégorie de publics prioritaires dont relève chaque candidat lorsqu'elles prennent des décisions d'attribution.

Dans le choix des candidats, Epinal Habitat prendra en compte certaines situations particulières considérées comme prioritaires :

- ✓ les personnes dont le logement Epinal Habitat est voué à la démolition
- ✓ les personnes dont le logement actuel Epinal Habitat nécessite une rénovation lourde entraînant une immobilisation du logement sur une longue durée
- ✓ les seniors de plus de 65 ans, hors situation de handicap, dans le cadre de l'anticipation des enjeux liés au vieillissement de la population et aux futurs d'adaptation du logement et de proximité des équipements.

Objectifs de mixité sociale et d'attribution

La loi Égalité et citoyenneté pose comme principe que toutes les catégories de ménages qui demandent un logement social doivent bénéficier d'une « égalité des chances » pour accéder à tous les secteurs géographiques dans lequel le parc social est présent.

Pour appliquer ce principe, la loi introduit notamment deux mesures destinées à encadrer les attributions :

- 25 % des attributions réalisées hors des quartiers en politique de la ville (QPV) et suivies de baux signés devront bénéficier à des ménages appartenant au 1er quartile des demandeurs ainsi qu'aux ménages relogés dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain ; Ce taux peut être adapté en fonction de la situation locale dans le cadre de la conférence intercommunale du logement.
- 50% des attributions en QPV seront destinées aux ménages des trois autres quartiles des demandeurs. Ce taux peut être adapté par la CIL dans le cadre de ses orientations d'attributions.

Dans le cadre des objectifs de mixité sociale et en cohérence avec les diagnostics de peuplement, un ménage porteur de mixité sur un ensemble pourra être favorisé. Dans un contexte de marché détendu, ce principe peut s'appliquer notamment aux ménages les moins défavorisés afin de lutter contre la paupérisation des résidences.

Conditions d'attribution

Pour bénéficier de l'attribution d'un logement social appartenant à Epinal Habitat, la personne ayant déposé une demande de logement doit, par application du 1° de l'article R441-1 du code de la construction et de l'habitation :

- ✓ être de nationalité française ou si elle est étrangère, pouvoir justifier d'un titre de séjour valable sur le territoire français ;
- ✓ disposer de ressources inférieures à des plafonds réglementaires (arrêté du 29 juillet 1987).

Par arrêté, le préfet peut déroger localement et temporairement aux conditions de ressources notamment pour résoudre des problèmes graves de vacance de logements, faciliter les échanges de logements dans l'intérêt des familles ou pour favoriser la mixité sociale (article R 441-1-1 du code de la construction et de l'habitation).

En cas de sous-occupation du logement, la commission peut attribuer à un locataire un nouveau logement correspondant à ses besoins, nonobstant les plafonds de ressources (article L 442-3-1 du code de la construction et de l'habitation).

Le niveau des ressources

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.

Les commissions veillent cependant à ne pas attribuer à ces personnes des logements dont le coût global (loyer et charges afférentes au logement) ne serait pas en adéquation manifeste avec les capacités financières communiquées par le candidat.

Pour apprécier les capacités du candidat à remplir ses obligations de paiement, la commission peut calculer un taux d'effort ou un reste à vivre.

Le taux d'effort est calculé dans les conditions prévues par l'article R 441-3-1 du code de la construction et de l'habitation.

Le reste à vivre correspond au rapport entre d'une part, la somme des ressources des personnes qui vivront au foyer, diminuée des charges liées à l'occupation du logement (loyer et charges) et le cas échéant de l'aide au logement et d'autre part, le nombre de personnes destinés à vivre dans le logement. Le reste à vivre dont le candidat doit disposer pour accéder à un logement peut varier en fonction de la nature du logement (individuel ou collectif).

Le niveau des ressources tient compte, le cas échéant, du montant de l'aide personnalisée au logement ou des allocations de logement à caractère social ou familial auxquelles le ménage peut prétendre et des dépenses engagées pour l'hébergement de l'un des conjoints ou partenaires en établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes.

La commission peut également prendre en compte, pour évaluer les possibilités du candidat, l'état descriptif de la situation du débiteur établi par la commission de surendettement des particuliers, ou les conditions dans lesquelles il a respecté ses obligations de paiement dans un logement précédent.

Les critères d'attribution

Pour l'attribution des logements, la commission tient notamment compte :

- ✓ du patrimoine détenu par le ménage,
- ✓ du nombre de personnes destinée à vivre dans le logement,
- ✓ du niveau et de la nature des ressources du ménage,
- ✓ des conditions de logement actuelles,
- ✓ de l'éloignement des lieux de travail et de la mobilité géographique liée à l'emploi,
- ✓ de la proximité des équipements répondant aux besoins des demandeurs,
- ✓ des caractéristiques du logement à attribuer,
- ✓ si le candidat a déjà été positionné en rang 1 sur un autre bien de la séance.

Il est également tenu compte de l'activité professionnelle des membres du ménage lorsqu'il s'agit d'assistants maternels ou d'assistants familiaux agréés.

L'ancienneté de la demande ne constitue pas en soi un critère de priorité mais elle constitue un critère d'aide au choix pour la désignation des candidats afin de départager plusieurs demandes de logement ayant les mêmes caractéristiques et en l'absence de caractère prioritaire de la demande.

La mise en place d'un système de cotation prévu dans le cadre de la loi ELAN permettra à Epinal Habitat de disposer d'un outil d'aide à la décision. Toutefois, la CALEOL n'a pas d'obligation de tenir compte de la cotation ni du rang des candidatures.

La mutation

Tout locataire peut bénéficier d'un échange, à condition qu'il respecte l'ensemble de ses obligations :

- ✓ le logement qu'il occupe doit être correctement entretenu,
- ✓ le loyer et les charges doivent être payés de manière régulière,
- ✓ les personnes occupant le logement ne doivent pas être à l'origine de troubles de voisinage avérés,
- ✓ le titulaire du bail doit avoir souscrit une police d'assurances le garantissant contre les risques qu'il encourt en tant que locataire.

Les commissions ont la faculté d'attribuer un logement à un locataire qui rencontre des difficultés de paiement lorsque l'échange lui permet de résoudre ces difficultés par une réduction significative du loyer et des charges qu'il doit supporter pour se maintenir dans les lieux.

L'ancienneté dans le logement sera prise en compte dans le choix de l'attribution.

Le classement des candidats

Sauf exceptions prévues à l'article R441-3 du code de la construction et de l'habitation, les commissions examinent au moins trois demandes pour un même logement à attribuer. Lorsque le logement est attribué à plusieurs candidats, ceux-ci sont classés par ordre de priorité.