

## Conditions de désignation des candidats

### ➤ *Version septembre 2021*

En vertu de l'article L 441-1 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), les bailleurs sociaux doivent rendre public les conditions par lesquelles ils procèdent à la désignation des candidats dont les demandes sont examinées par la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements, ainsi qu'un bilan annuel réalisé à l'échelle départementale, des désignations qu'ils ont effectuées

L'article L441-2-6 du CCH précise que tout demandeur de logement social a droit à une information sur les principales étapes du traitement de sa demande, notamment les conditions dans lesquelles est effectuée la désignation de sa demande en vue de son passage devant la commission mentionnée à l'article L. 441-2.

Le présent document explicite donc les conditions de désignation. Il fera l'objet d'une publication sur le site internet d'Epinal Habitat.

### *II/ Prise en compte des orientations d'attribution.*

La désignation des candidats s'effectue en respectant les orientations d'attributions qui sont arrêtées par le Conseil d'Administration et notamment les critères de priorité fixés par la réglementation, la convention de gestion du contingent préfectoral, les conventions de réservations, le PDALHPD ou encore les objectifs de mixité sociale.

Dans tous les cas la demande des ménages reconnus prioritaires au titre de DALO a vocation à être prise en compte avant celles des autres prioritaires, un seul dossier sera alors examiné en CALEOL.

De manière générale, Epinal Habitat s'engage au travers de la désignation des candidats à la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements et des attributions à respecter les objectifs d'attribution fixés à l'organisme par chaque EPCI dans les Conférences Intercommunales du Logement, et les accords collectifs intercommunaux.

### *II/Définition du profil cible du ménage*

Les critères pris en compte dans la recherche d'un profil cible par le service instructeur sont :

- La localisation du logement et ses caractéristiques : (QPV/hors QPV), niveau de loyer et charges, typologie, adaptation éventuelle au handicap /vieillesse.
- L'avancement de la mise en œuvre des engagements relatifs aux attributions en faveur des ménages prioritaires, du premier quartile des demandeurs et de la mise en œuvre des objectifs définis dans le cadre de la délégation du contingent préfectoral, etc.
- Le niveau d'atteinte des engagements pris avec des partenaires (Action Logement, associations d'insertion par le logement...).
- Les objectifs de mutation interne.

### III/ Désignation des candidats

---

#### 1. Prise en compte de certaines situations particulières

Dans le choix des candidats, Epinal Habitat prendra en compte certaines situations particulières considérées comme prioritaires en sus des orientations d'attribution :

- ✓ 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 un blocage 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 travaux d'adaptation du logement et de proximité des équipements.

A l'inverse, ne sont pas considérées comme étant prioritaires :

- ✓ Le logement ou relogement des demandeurs ayant insulté, menacé ou agressé verbalement ou physiquement le personnel d'Epinal Habitat (en cas de passage en Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements, cette situation peut entraîner une décision de non attribution à ce motif si dépôt de plainte) ;
- ✓ Les demandeurs de mauvaise foi qui sont en situation d'impayés de loyers ou de troubles de voisinage et dont la procédure d'expulsion est engagée ;
- ✓ Les demandes mentionnant l'insécurité ou le souhait de changer de quartier sans que la nécessité de mutation soit avérée ;
- ✓ Les anciens locataires partis qui sont encore redevables d'une dette de loyers, charges, indemnités d'occupation ou réparations locatives envers Epinal Habitat (en cas de passage en Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements, cette situation peut éventuellement entraîner une décision de non attribution) ;
- ✓ Les demandeurs ayant accepté un logement dans un premier temps puis ayant refusé (quel qu'en soit le motif sauf extrême urgence) ;
- ✓ Les demandes de mutation exprimées pour une typologie similaire à l'actuelle (sauf raisons de santé) ;
- ✓ Les demandes de mutation dont l'attribution date de moins d'un an et dont le logement actuel correspond aux besoins actuels du ménage ;
- ✓ Les demandeurs ayant refusé plusieurs propositions adaptées à leur situation.

#### 2. Rapprochement offre / demande

Le service instructeur recherche des candidats dont le profil correspond aux caractéristiques du logement. Une analyse qualitative des dossiers est effectuée afin de s'assurer notamment de l'adéquation des ressources des candidats au niveau de quittance du logement à attribuer, selon les mêmes critères d'appréciation et d'attribution que ceux présents dans le document d'orientation des attributions pour l'examen en commission.

Par ailleurs, un entretien « découverte » sera réalisé par le service instructeur afin de s'assurer de l'adéquation entre l'offre et demande des candidats pressentis. Une visite du logement sera proposée en amont de la CALEOL dans la mesure du possible, à l'exception des biens ayant un fort potentiel commercial.

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 c'est l'instruction administrative et qualitative des demandes qui permet de désigner les candidats qui sont présentés en CALEOL, qui décide de l'attribution.

#### 3. Nombre de candidat désignés en CALEOL

Conformément à l'article R441-3 du CCH, le service instructeur présentera au moins trois candidats en CALEOL pour un même logement.

Il est fait exception à cette obligation lorsque :

- ✓ le nombre des candidats est insuffisant ;
- ✓ le logement fait l'objet d'une réservation dans les conditions prévues à l'article R 441-5 du code de la construction et de l'habitation ;
- ✓ le candidat a été considéré comme prioritaire par la commission de médiation et qu'il a été désigné par le préfet en application du septième alinéa du II de l'article L 441-2-3.

Si plus de six candidats se sont positionnés sur un bien, une première sélection pourra avoir lieu en interne afin de limiter le nombre de dossiers à étudier en CALEOL. Dans cette hypothèse, la sélection s'effectuera en interne avec la participation du Président de la CALEOL ou à défaut un autre membre à voix délibérative.

Un candidat peut-être positionné sur plusieurs biens. Toutefois, conformément aux orientations d'attribution, il ne pourra être positionné qu'une seule fois en rang 1 par la CALEOL.