



POLITIQUE D'ATTRIBUTION

PREAMBULE

Par la rédaction de ce document, Le Logement Familial de l'Eure s'engage avec rigueur et transparence sur sa politique d'attribution en constituant un document cadre permettant la prise de décision en Commission d'Attribution de Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements. (CALEOL)

La politique d'attribution du Logement Familial de l'Eure s'articule autour des engagements suivants :

- Accueillir et accompagner les demandeurs de logement
- Favoriser l'accès au logement des ménages prioritaires et l'accueil des publics spécifiques
- Définir et garantir la bonne application des règles d'attribution des logements en toute transparence dans le cadre de la mixité sociale
- Promouvoir le parcours résidentiel des locataires
- Développer le lien avec les partenaires et les territoires

Cette politique s'inscrit dans le cadre de dispositions législatives et réglementaires régissant l'attribution de logements sociaux telles que précisées dans le Code de la Construction et de l'Habitat (Article R 441- 9 IV du CCH)

L'attribution des Logements est de la compétence exclusive de la CALEOL du Logement Familial de l'Eure. Elle est la seule instance compétente pour attribuer nominativement chaque logement libéré dans son parc.

❖ Les bénéficiaires

Conformément à l'article R 441-2-3 du CCH, la commission d'attribution examine les dossiers des candidats ayant obtenu leur numéro unique d'enregistrement dans le fichier national.

L'accès au logement locatif social est réservé aux bénéficiaires suivants :

- Personnes physiques de nationalité française ou admises à séjourner sur le territoire à condition que les ressources de l'ensemble des personnes composant le ménage n'excèdent pas les plafonds de ressources réglementaires fixés.
- Associations ou organismes définis aux articles L 442-8-1 et suivants (sous location à des personnes en difficulté) et L 442-8-4 du CCH (sous location à des personnes isolées, jeunes ménages)

Les attributions sont également réservées à des organismes en vue de fournir des places d'hébergement à des personnes ou familles dès lors que les besoins ont été identifiés dans le Plan départemental d'Action pour le logement, l'Hébergement des Personnes défavorisées (PDALHPD) selon les conditions fixées par l'article L442-8-1-1 du CCH.

❖ Les conditions de ressources

L'accès au logement social est réservé aux ménages de ressources modestes. Les ressources de l'ensemble du foyer doivent rester inférieures aux plafonds fixés par arrêté ministériel qui est actualisé chaque année au 1^{er} janvier en fonction de l'IRL.

La situation des ménages s'apprécie en fonction de la catégorie de ménage, du type de financement et de la zone géographique du patrimoine en regard du revenu fiscal de référence figurant sur l'avis d'imposition N-2.

Un « sur classement » de la catégorie de ménage est prévu pour les situations suivantes :

- Personnes en situation d'handicap justifiant d'une carte mobilité inclusion
- Jeunes ménages dont l'âge cumulé est inférieur ou égal à 55 ans

Cas de séparation du couple marié :

Les documents permettant l'individualisation des ressources du demandeur en cas de séparation figurent dans l'article L441-1 CH. (exclusion de la séparation de fait et procédure de divorce par consentement mutuel engagée)

Dans le cadre de violences intrafamiliales attestées par un dépôt de plainte, les ressources seront individualisées.

La demande de logement social peut-être instruite au nom du seul conjoint demandeur mais en tenant compte du revenu fiscal de référence du couple.

❖ Le traitement de la demande

L'ambition du Logement Familial de l'Eure est de pérenniser les règles d'accès au logement en toute transparence pour les demandeurs.

Le Service Commercial Locatif du Logement Familial de l'Eure est composé de 5 personnes (4 Chargées de Commercialisation et 1 Responsable de Service) qui interviennent sur l'instruction des demandes de logement social.

L'accueil du Logement Familial de l'Eure assure l'information et l'orientation des demandeurs de logement. (Loi Alur du 24 mars 2014)

L'équipe est disponible pour rencontrer les demandeurs afin de collecter leurs besoins et attentes, collecter les pièces nécessaires à l'instruction de la demande et la réalisation des visites.

Le Logement Familial de l'Eure s'est doté d'un outil de rapprochement de l'offre et de la demande permettant de s'inscrire dans la démarche de la politique territoriale des attributions.

Pour chaque logement à attribuer, une soutenance des dossiers sera présentée par la personne Chargée de commercialisation qui fournira toutes les informations utiles récoltées lors de l'entretien découverte :

- Le demandeur (identité, adresse, date de la demande, N° Unique de la demande, âge du demandeur, structure familiale, critères de priorité, parcours résidentiel...)
- Les caractéristiques socio-économiques du ou des candidats (ressources mensuelles, composition des ressources, plafonds de ressources applicables, allocation logement)
- Le logement (identité du groupe d'habitation, références du logement, réservataire, type, date de disponibilité, loyer résiduel)

❖ Les règles d'attribution des logements

Les attributions de logements sociaux doivent se conformer aux dispositions suivantes :

- Règlementation en vigueur
- Politique générale d'attribution qui est de la compétence exclusive du Conseil d'Administration du Logement Familial de l'Eure
- Orientations stratégiques du Groupe Action Logement qui doivent répondre en priorité à l'enjeu de relogement des salariés des entreprises cotisantes de la PEEC (50 % des attributions par an)
- Respect des conventions signées avec les partenaires
- Charte de la CIL pour les EPCI concernés.

L'examen des dossiers se fait selon les critères d'attribution et les priorités fixés par la loi.

(L'article L441-1 du CCH)

Les commissions procèdent à l'examen de toutes les demandes de logement reçues dès lors qu'elles sont complètes et dans le respect de la réglementation en matière de plafonds de ressources. Les éléments suivants sont pris en considération :

- Critère de recevabilité légaux : justification de la nationalité française ou de l'autorisation de séjour/ le respect des plafonds de ressources
- Appréciation économique (taux d'effort et reste à vivre, niveau de loyer résiduel dans le logement proposé, situation financière du ménage ...)
- Adéquation du logement proposé avec la composition familiale

Le Logement Familial s'appuiera également sur les résultats de l'analyse trimestrielle des entrants durant la 1^e année de location. Cette analyse des nouveaux locataires en impayés permet de questionner la cohérence entre les situations individuelles et le logement attribué (composition familiale, situation dans l'emploi, reste à vivre journalier, commune, résidence...).

La Commission d'Attribution procède à l'attribution nominative de tous les logements sur présentation d'au moins trois demandes correspondantes par logement, sous réserve de la tension de la demande. (Ratio nombre de demandes en attente/nombre de logements attribués sur la commune concernée)

Le Logement Familial de l'Eure devra justifier dans son procès-verbal de CALEOL le motif de non-présentation de trois candidatures pour un lot :

- Candidatures désignées par le préfet en application du 7^{ème} alinéa du II de l'article L.441-2-3 du CCH (DALO – Droit opposable au Logement)
- Le logement a déjà eu un premier passage en CALEOL avec trois candidatures
- Logement situé en zone très détendue où l'offre de logement est supérieure à la demande
- Difficultés de relocation au sein de résidence rencontrant des troubles avérés
- Logement fléché dans le cadre d'un transfert de bail pour un ascendant ou descendant suite décès du locataire
- Carence de demandeurs correspondant aux loyers pratiqués (logements de type PLS, loyer libre, intermédiaire)

Concernant la sous-occupation, il est admis, dans les territoires détendus, une dérogation possible à la règle « nombre de pièces - nombre d'occupants < ou égal à 1 » en cas d'absence de demande ou de surnombre de logements vacants d'un type sur ce territoire, et à défaut de candidature mieux adaptée.

❖ **Décision de la commission d'attribution**

Des critères seront également à prendre en compte afin de prioriser les demandes de logement suivantes :

- Publics prioritaires : critères d'éligibilité au Droit Au Logement Opposable (DALO) ou la reconnaissance des publics prioritaires définis dans la Loi Elan (Ménage relevant du 1^{er} Quartile)
- L'adéquation de la composition familiale avec la typologie du logement
- L'adéquation des ressources disponibles avec le montant du loyer (taux d'effort, reste à vivre) et l'appréciation du saut de charges
- Les conditions de logement actuelles du ménage
- Le respect des engagements locatifs précédents
- ...

Les décisions pouvant être prises par la Commission d'Attribution de Logements (Art.4 du décret N°2015-535 du 12 mai 2015 modifie l'art R441-3 du CCH) sont les suivantes :

- Attribution simple :
Le demandeur dispose d'un délai de 10 jours pour faire connaître sa décision conformément à l'article R441-10 du CCH.
- Attribution par classement par ordre de priorité :
Il y a nécessité d'informer le demandeur du rang et de le tenir informé de la décision des candidats retenus en rang prioritaire.
- Attribution du logement proposé à un candidat sous condition suspensive :
Valable lorsque l'une des conditions d'accès au logement social prévues par le CCH n'est pas remplie au moment de l'attribution. L'attributaire dispose d'un délai de 10 jours pour lever la condition suspensive.
- Non-attribution au candidat du logement proposé :
Les décisions de non-attribution doivent être motivées et cette information doit être accessible au demandeur. Les motifs peuvent être les suivants :
 - Inadéquation entre la taille du ménage et celle du logement
 - Inadéquation entre les ressources du ménage et le montant des ressources disponibles (taux d'effort, Reste à Vivre journalier, ...)
 - Etude complémentaires pour pièces présentées incohérentes et/ou douteuses (falsifications)
 - Non-respect des engagements contractuels (présence d'un impayé de loyers sans signature d'un plan d'apurement ou non-respect du plan - présence d'une procédure pour troubles du voisinage)
 - Incapacité d'insertion du ménage dans le logement et recommandation de la mise en place d'un accompagnement social

- Rejet pour irrecevabilité de la demande au regard des conditions législatives et réglementaires d'accès au logement social :
La décision de rejet doit être notifiée par écrit, doit être motivée sur la base de motifs explicites tels que le dépassement des plafonds de ressources, absence de titre de séjour régulier ou absence de numéro unique.

❖ Favoriser l'accès au logement des ménages prioritaires et l'accueil des publics spécifiques

Pour les demandeurs d'un logement social situé sur le territoire des EPCI, il est prévu l'application de l'arrêté ministériel fixant le seuil du 1^{er} quartile des demandeurs pour l'année en cours. Ainsi, au titre de la loi Egalité & Citoyenneté :

- Dans les QPV, le bailleur devra chercher à réaliser 50% de ses attributions aux demandeurs dont les ressources se situent au-dessus de ce seuil.
- Hors QPV, le bailleur devra réaliser 25% de ses attributions suivies d'un bail signé, aux demandeurs dont les ressources se situent en-dessous de ce seuil.

L'accueil des publics spécifiques s'articulent autour des dispositifs suivants :

- DALO – Commission de Médiation du Département mensuelle
- Mobilisation du contingent Préfectoral pour le logement d'abord (sortants de dispositifs de structures d'hébergement) et les fonctionnaires de l'état dans le vivier SYPLO
- PDALHPD
- Mobilisation du Conseil Départemental par le déploiement des baux glissants permettant l'accompagnement des personnes vers le logement autonome
- Mobilisation des dispositifs FSH
- Mobilisation du dispositif « Logement Inclusif »

Les Conseillères en Economies Sociales et Familiales peuvent être sollicitées sur leurs expertises et établir un diagnostic de la situation du demandeur présentant des fragilités :

- Actionner les dispositifs permettant la sécurisation de l'accès au logement
- Mise en place d'un accompagnement social adapté

Cet engagement repose sur les actions menées en faveur de l'accueil comme du maintien des ménages en situation d'urgence ou de fragilité. Il est conduit en partenariat avec des associations d'intermédiation locative (IML) pour mieux accompagner la diversité des situations. Qu'il s'agisse de jeunes sans logement, de victimes de violence, de ménages hébergés à l'hôtel ou en structure, de personnes réfugiées, de personnes en situation de handicap ou en souffrance psychique, de seniors ne pouvant pas se maintenir dans leur logement, Le Logement Familial de l'Eure s'efforce de répondre à ces situations en recherchant des solutions adaptées et individualisées.

❖ Promouvoir le parcours résidentiel



Le Logement Familial de l'Eure s'inscrit dans une démarche pour favoriser le parcours résidentiel en offrant l'opportunité de changer de logement pour les raisons suivantes :

- Gain de confort d'habitation (mutation dans un logement individuel)

- Accompagnement des locataires dont la situation et les besoins évoluent :

La mutation répond à un besoin du locataire qu'il soit économique, social ou psychologique notamment (sur ou sous-occupation, difficultés de paiement du loyer et charges, trouble de l'habitat ...)

- Favoriser le lien emploi/logements pour les jeunes :

Le Logement Familial de l'Eure s'engage à accompagner le public jeune dans sa recherche de logement en lien avec sa situation dans l'emploi en s'inscrivant dans des projets de résidences pour jeunes actifs ou en partenariat avec des associations dans le cadre de projet pour le Fonds National d'Accompagnement Vers et Dans le Logement (FNAVDL).

- Accompagnement au vieillissement de la population et au maintien à domicile
L'amélioration de l'accessibilité du patrimoine permet d'accompagner le vieillissement des habitants de notre parc locatif. (Adaptabilité des abords des résidences, adaptabilité des équipements sanitaires du logement...)

Le Logement Familial de l'Eure s'inscrit également dans des projets de résidences intergénérationnelles.

Pour toute demande de mutation, une pré-visite sera réalisée afin de chiffrer une éventuelle remise en état du logement par le locataire. Il devra aussi être à jour du paiement de ses loyers ou mobiliser un dispositif permettant de régulariser la situation d'impayés (FSH maintien dans les lieux) et faire preuve du bon entretien de son logement actuel conformément au règlement général des locations signés à l'entrée dans les lieux.

Ces éléments seront présentés à la CALEOL dans le cadre de l'instruction de la demande de logement.

❖ Développer le lien avec les partenaires et les territoires

Le Logement Familial de l'Eure est un partenaire de proximité, à l'écoute et réactif pour répondre aux objectifs d'attribution et de peuplement des territoires.

Cet engagement est assuré par les équipes qui œuvrent au quotidien et en proximité, à développer et renforcer le lien avec les collectivités et les services de l'État pour :

- Accompagner les territoires dans la mise en œuvre de leurs objectifs d'attribution (cotation de la demande)
- Communiquer sur les bilans d'attributions et l'évolution de l'occupation sociale de ces résidences.

Pour ce faire, les équipes participent activement aux dispositifs de concertation avec les communes, les EPCI dans le cadre des CIL et des CIA.