

POLITIQUE D'ATTRIBUTION

Les impératifs de la commission d'attribution

Conformément à l'article L.441-2-1 du Code de la construction et de l'habitation, aucune attribution de logement ne peut être décidée, ni examinée par la CALEOL si cette candidature n'est pas préalablement pourvue d'un numéro unique.

La Commission d'attribution doit :

- Veiller à la mixité sociale des villes et des quartiers ;
- Considérer prioritaires les demandeurs relevant de l'article L-441-1 du CCH ;
- Favoriser le parcours résidentiel ;
- Tenir compte notamment de la composition familiale, du niveau des ressources et des conditions de logement actuelles du ménage, de l'éloignement du lieu du travail et de la proximité des équipements répondant aux besoins des demandeurs, de leur activité professionnelle pour les assistantes maternelles ou familiaux agréés.

Conformément à l'article R.441-3 la commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements examine trois candidatures par logement sauf insuffisance de candidats, exception faite de cette règle pour les candidatures DALO présentées par le Préfet.

Critères généraux de priorité pour l'attribution des logements sociaux (Article L-441-1) :

- Personnes en situation de handicap (art L.114 Code de l'action sociale et des familles) ou de familles ayant à leur charge une personne en situation de handicap,
- Personnes sortant d'un appartement de coordination thérapeutique mentionné au 9 de l'article L.312-1 du même code,
- Personnes mal logées, défavorisées ou rencontrant des difficultés particulières de logement pour des raisons d'ordre financier ou tenant à leurs conditions d'existence,
- Personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition,
- Personnes reprenant une activité après une période de chômage de longue durée,
- Personnes exposées à des situations d'habitat indigne,
- Personnes mariées, vivant maritalement ou liées par un pacte civil de solidarité justifiant de violence au sein du couple ou entre les partenaires, sans que la circonstance que le conjoint ou le partenaire lié par un acte 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 un juge aux affaires familiales en application du titre XIV du livre Ier du même code,

- 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 d'infraction, une interdiction de se rendre dans certains lieux définis dans lesquels la victime se trouve ou qu'elle fréquente, une interdiction ou une réglementation des contacts avec la victime,

- 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,

- Personnes victimes de l'une des infractions de traite des êtres humains ou de proxénétisme prévu aux articles 225-4-1 à 225-4-6 et 225-5 à 225-10 du code pénal,

- 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,

- Personnes dépourvues de logement, y compris celles qui sont hébergées par des tiers,

- Personnes menacées d'expulsion sans relogement.

Les critères de priorité au niveau local

Les personnes relevant des PDALHPD (Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées), fixe les modalités de relogement et d'accompagnement social de ces publics prioritaires.

Les labellisations du Droit de Réservation Préfectorale (DRP) sont examinées et validées par le BALH (Bureau d'Accès au Logement et à l'Hébergement). La gestion se fait en flux, conformément à la convention relative à la mise en œuvre de la réservation préfectorale de logements sociaux au profit des personnes prioritaires, signée le 21 septembre 2020 et à l'engagement du relogement de 2% du patrimoine.

Les réservations Action Logement obéissent actuellement au droit de réservation variable selon les conventions, gestion en stock ; la mise en œuvre de la gestion en flux est en attente pour une application fin 2023 des débats sur le décret du 30 juillet 2021 modifiant le décret n° 2020-145 du 20 février 2020.

Charte de relogement, projet de renouvellement urbain du quartier prioritaire de Marmiers : il y a lieu de garantir aux ménages concernés par les démolitions, des conditions de logement correspondant à leurs besoins, respectant leur mode de vie et leurs objectifs de parcours résidentiel.

Les orientations concernant les attributions sont définies par la CIL (Conférence Intercommunales du Logement) sur les territoires des EPCI dotés d'un PLH et comportant au moins un Quartier Prioritaire de la Ville (QPV).

La CIL est une instance de concertation permettant d'élaborer et de suivre la politique de peuplement à l'échelle intercommunale à travers notamment le CIA (Convention Intercommunale d'Attribution). Celle-ci définit les objectifs de mixité sociale en fixant des engagements quantifiés et sectorisés d'attribution en faveur des ménages à bas revenus hors QPV.

Favoriser la mixité sociale :

L'attribution des logements locatifs sociaux doit prendre en compte la diversité de la demande constatée localement, elle doit favoriser l'égalité des chances des demandeurs et la mixité sociale dans les quartiers. Cantal Habitat compte un QPV (Quartier Prioritaire de la Ville) comprenant à ce jour 337 logements.

L'article 70 de la loi Egalité et Citoyenneté impose que sur les territoires des EPCI dotés d'un PLH comportant au moins un QPV :

- Au moins 25% des attributions annuelles (suivies de baux signés) seront consacrées à des demandeurs dont le niveau de ressources par unité de consommation est inférieur à un montant constaté annuellement par arrêté préfectoral (1^{er} quartile) ou à des personnes relogées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain.

- Au moins 50% des attributions annuelles seront consacrées à des demandeurs dont les ressources sont supérieures au premier quartile défini par arrêté préfectoral.

Les ménages cumulant des difficultés économiques et sociales importantes :

Le bail glissant permet à des ménages cumulant des difficultés économiques et sociales d'accéder à un logement ordinaire par le biais d'une sous location ; celle-ci est assortie, d'une période transitoire durant laquelle le ménage démontre sa capacité à habiter un logement de manière autonome ; le ménage fait l'objet d'un accompagnement social spécifique par l'association portant le bail glissant.

Les décisions possibles (article R-441-3 du CCH)

- **Attribution par classement** : si un demandeur n'a pas obtenu le logement parce que le demandeur placé devant lui a signé le bail, cela vaut décision de non-attribution, sans nouveau passage en CALEOL.

- **Attribution sous condition suspensive** : si le dossier est incomplet un délai maximal de dix jours pour produire la pièce ; si la pièce est produite dans les délais, l'attribution est effective ; dans le cas contraire la décision de non-attribution s'applique sans nouveau passage en CALEOL.

- **Non-attribution** : cette décision doit s'entendre comme un refus d'attribuer un logement donné à un candidat donné. Le même candidat, refusé sur ce logement, pourra faire l'objet d'une décision d'attribution sur un autre logement dont les caractéristiques sont mieux adaptées à sa situation.

- **Décision d'irrecevabilité** : dépassement des plafonds, absence de titre de séjour en règle. Le bailleur, après en avoir avisé l'intéressé, procède à la radiation de la demande un mois après l'avertissement. Le recours à ce motif suppose un examen au cas par cas. Il s'applique lorsque la CALEOL a déterminé que le candidat dépasse tous les plafonds HLM. En revanche, si le candidat ne dépasse que le plafond de la catégorie de logement pour laquelle sa candidature est présentée, celle-ci sera refusée pour le dit logement et la CALEOL prononcera une décision de non-attribution.

Cas de refus des demandeurs :

La CALEOL appréciera s'ils sont recevables ou non, avant d'attribuer un nouveau logement.

Parmi les motifs recevables, on trouve :

- Loyer trop élevé,
- Type de chauffage non adapté aux ressources financières du ménage,
- Logement en rez-de-chaussée,
- Difficultés de stationnement en centre-ville,
- Etage trop élevé (si supérieur à 3 sans ascenseur).

Les motifs « non recevables » sont :

- Pas de réponse,
- Changement d'adresse non signalé,
- Souhait d'un balcon, d'un garage, d'une cave ou d'un équipement particulier (hors équipement essentiel handicap et vieillissement),
- Logement proposé jugé en mauvais état,
- Exposition du logement ne convenant pas.

Le parcours résidentiel :

Tout dossier de demande de mutation doit être obligatoirement complet et pourvu d'un numéro unique départemental avant son examen par la CALEOL.

Les demandes de mutation interne doivent résulter de l'inadéquation du logement. Toutefois, chaque cas est examiné et il est tenu compte des motifs suivants :

- Modification de la composition familiale,
- Insuffisance de ressources par rapport aux loyers et charges,
- Raison de santé ou handicap,
- Rapprochement du lieu de travail (si autre commune),
- Relogement dans le cadre d'opération de démolition,
- Facilitation du maintien à domicile des personnes âgées.

Une demande de mutation pour un même type de logement n'est pas considérée comme recevable par la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements sauf vieillissement et handicap pour les étages.

Pour qu'une mutation ait lieu, il est impératif que le logement actuel du demandeur soit en bon état (l'usure normale du logement ne fait pas obstacle à la mutation) et les loyers régulièrement payés ou tout au moins qu'un plan d'apurement soit respecté. Un pré état des lieux du logement actuel du demandeur est systématiquement réalisé avant toute mutation.

Il sera tenu compte lors de l'instruction de la demande, du motif.

Si une demande de mutation est exprimée suite à un problème de voisinage, le demandeur ne devra pas être à l'origine des troubles.

S'agissant d'une demande pour présence de parasites, le demandeur devra avoir laissé l'accès au logement pour tous les traitements proposés (rapports fournis comme justificatif).

Une demande de mutation constitue une nouvelle attribution qui doit respecter la réglementation sur les plafonds de ressources.

L'article L.442-4 du CCH autorise cependant l'attribution de logements sans tenir compte des plafonds à des locataires qui sous-occupent leur logement (différence de 1 entre le nombre de pièces du logement et le nombre de personnes composant le foyer).

CONCLUSION

Toutes ces règles s'imposent à la commission qui reste souveraine pour l'attribution des logements. Elle se réserve toutefois la possibilité de déroger à ce règlement, au cas par cas, si un dossier nécessite un examen particulier.

En conformité avec le RGPD (Règlement Général sur la Protection des Données), compte tenu du caractère nominatif des demandes et des attributions, toutes les personnes appelées à assister aux réunions d'une Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements sont tenues à la discrétion quant aux informations portées à leur connaissance.

Fait à AURILLAC, le 08 novembre 2021

La présidente de CANTAL HABITAT,
Madame Isabelle LANTUEJOUL



La présidente de la CALEOL
de CANTAL HABITAT,
Madame Elisabeth CABADY



