

ORIENTATIONS GENERALES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION EN MATIERE D'ATTRIBUTION DE LOGEMENTS



À la suite de son rapport d'inspection du 7 avril 2015, l'ANCOLS a fait état d'un certain nombre d'observations et a demandé au conseil d'administration de prendre différentes dispositions visant à clarifier sa stratégie patrimoniale pour définir les orientations en matière d'attribution pour son parc non-conventionné et ses logements dit « maintien à domicile ».

L'article R441-9 du Code de la Construction et de l'Habitation indique que le Conseil d'Administration, définit les orientations applicables à l'attribution des logements. Cette disposition s'applique à toutes les attributions pour :

- Logements conventionnés (anciens financements)
- Logements conventionnés PLUS ET PLAI
- Logements conventionnés PLS ou PLI
- Logements non conventionnés
- Logements confiés en gestion par mandat

I - RÉGLEMENTATION

La Commission d'Attribution des Logements (CAL) attribue nominativement chaque logement, dans le respect des dispositions prévues par la réglementation, et notamment des articles L441 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation et conformément à son règlement intérieur.

Elle prend ainsi en compte toutes les priorités édictées par la réglementation :

L'examen des candidatures des demandeurs désignés prioritaires au titre du Droit Au Logement Opposable (articles L441-1 et L441-2-3 du Code de la Construction et de l'Habitation)

L'examen des demandeurs reconnus prioritaires au titre du Plan Départemental d'Actions pour l'Hébergement et le Logement des Personnes défavorisées, et du contingent préfectoral (articles R441-3, L441-1-2 du Code de la Construction et de l'Habitation)

Elle s'attache également à garantir l'égalité de traitement des demandeurs, et à prendre l'ensemble de ses décisions en toute équité et cohérence.

Elle favorise les parcours résidentiels et notamment tels que définis par les conférences intercommunales du Logement.

Elle veille à attribuer au candidat, le logement le mieux adapté à ses besoins, et ses capacités contributives.

La CAL tient compte dans ses décisions, des orientations qui seront adoptées par les Conférences intercommunales du Logement prévues par l'article L441-1-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Elle tient également compte du contenu des plans partenariaux de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs prévus par l'article L441-2-8 du CCH et notamment des objectifs de mixité sociale volet obligatoire des Plans Partenariaux de Gestion de la Demande dont le territoire comporte un quartier déclaré prioritaire au sens de la politique de la ville.

Enfin, après plusieurs refus de propositions d'attribution de logements, répondant aux besoins du demandeur, qu'il conviendra aux membres de la commission d'apprécier, une demande pourra être déclarée définitivement non prioritaire.

II – LE RESPECT DES RÉSERVATIONS CONTRACTÉES

Conformément aux dispositions des articles L441-1 et R441-5 du Code de la Construction et de l'Habitation, Vendée Habitat est amené en contrepartie d'un apport de terrain, d'un financement ou d'une garantie financière, à contracter des obligations de réservation sur des logements à leur mise en location et/ou leur remise en location ultérieure, vis-à-vis de l'Etat, de collectivités territoriales, de leurs établissements publics, d'Etablissement Publics de Coopération

Intercommunale, d'employeurs, d'organismes collecteurs de la participation des employeurs à l'effort de construction, de Chambres de Commerce et d'Industrie, ou d'organisme à caractère désintéressé.

La CAL respecte lors de ses attributions les dispositions des conventions passées avec les réservataires.

Elle examine en priorité les trois candidats proposés par le réservataire.

Elle peut cependant prendre une décision de non-attribution pour un candidat qui ne respecterait pas un ou plusieurs critères de ses orientations générales d'attributions.

III – LA PROMOTION DES MUTATIONS

La CAL favorise les mutations internes au sein du patrimoine de Vendée Habitat autant que faire se peut :

- Soit pour réadapter le logement à la situation familiale, financière, de santé.
 - ▶ Logement devenu inadapté aux ressources et/ou la composition familiale
 - ▶ Logement devenu inadapté au handicap ou aux difficultés de mobilité pour les personnes vieillissantes
- Soit pour proposer un parcours résidentiel aux locataires, dans l'objectif d'améliorer leur confort.

L'accès au parcours résidentiel suppose que les locataires :

- ▶ Soient à jour du paiement de leurs loyers
- ▶ Respectent le règlement intérieur de Vendée Habitat notamment en n'occasionnant aucun trouble de voisinage
- ▶ Assurent un entretien d'usage normal de leur logement

- Les locataires occupant un appartement en immeuble collectif de Vendée Habitat sont prioritaires pour l'attribution d'un logement individuel s'ils remplissent les conditions ci-dessus.

IV – LE GEL DES MUTATIONS

Si les conditions ci-dessus n'étaient pas remplies par le demandeur, la commission pourra prononcer une décision de non-attribution.

De même si le demandeur de mutation refusait trois (3) fois, une proposition de logement son dossier pourra être déclaré non prioritaire.

Enfin, pour limiter les frais de gestion de l'organisme, une mutation dite de confort ne pourra être envisagée qu'après un an d'occupation pour une mutation vers un logement collectif et 2 ans d'occupation vers un pavillon.

V – DÉCISIONS PARTICULIÈRES

La CAL pourra prononcer des décisions de non attribution de logement, au motif qu'aucune priorité n'a pu être définie par celle-ci, au regard des différents éléments du dossier exposés en séance.

De même, il pourra être attribué à des personnes âgées propriétaires, un logement adapté à leur situation financière ou de handicap.

VI – LES RÈGLES D'EXAMEN DES CANDIDATURES SELON LE TYPE DE FINANCEMENT

1 – l'attribution des logements conventionnés

a. L'examen des besoins du ménage candidat

Conformément à l'article L441-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, « il est tenu compte notamment du patrimoine, de la composition, du niveau de ressources et des conditions de logement actuelles du ménage, de l'éloignement des lieux de travail et de la proximité des équipements répondant aux besoins des demandeurs. Le niveau des ressources tient compte, le cas échéant, des dépenses engagées pour l'hébergement de l'un des conjoints

ou partenaires en établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes. Il est également tenu compte, pour l'attribution d'un logement, de l'activité professionnelle des membres du ménage lorsqu'il s'agit d'assistants maternels ou d'assistants familiaux agréés. »

La CAL veille dans ses décisions d'attribution, à ce que le logement soit adapté aux besoins du ménage candidat, avec :

- un loyer adapté aux capacités financières. La Commission s'appuie entre autres sur :
 - ▶ les calculs de taux d'effort et reste à vivre,
 - ▶ le caractère précaire ou pérenne des ressources,
 - ▶ l'anticipation des évolutions de situation familiale et/ou financière de nature à impacter les ressources du ménage
- une taille de logement en adéquation avec la composition familiale
- une localisation du logement pertinente (par rapport aux lieux de travail, au lieu de scolarisation des enfants, au lieu de résidence de l'autre parent en cas de garde alternée, aux équipements et services qui leur seront nécessaires, aux moyens de transport existants...)
- des caractéristiques du logement compatibles avec une éventuelle problématique de handicap

La CAL attribue prioritairement à des personnes handicapées les logements construits ou aménagés spécifiquement pour être occupés par des personnes handicapées. A défaut de candidat, elle les attribue prioritairement à des personnes âgées dont l'état le justifie ou à des ménages qui hébergent de telles personnes, conformément aux dispositions de l'article R441-4 du Code de la Construction et de l'Habitation.

La CAL attribue prioritairement à des personnes vieillissantes plus de 60 ans, les logements spécifiquement conçus pour le maintien à domicile des personnes âgées.

b. Les possibilités de dérogation aux plafonds de ressources

La CAL peut, après étude des besoins des différents ménages candidats pour l'attribution d'un logement, prononcer une attribution qui déroge aux plafonds de ressources, dans le respect de la réglementation et des conventions en vigueur, notamment de la convention d'utilité sociale signée par Vendée Habitat avec l'Etat en 2010 :

- Dérogation de droit commun en Zone Urbaine Sensible ou Quartier Prioritaire de la Ville ;
- Dérogations prévues par l'article R441-1-1 du Code de la Construction et de l'Habitation :
 - ▶ + de 65% de bénéficiaires de l'APL dans la résidence,
 - ▶ Pour résoudre des problèmes graves de vacance,
 - ▶ Pour permettre l'installation d'une activité nécessaire à la vie économique et sociale,
 - ▶ Pour favoriser la mixité sociale,
 - ▶ Pour faciliter les échanges de logements dans l'intérêt des familles ;
- Dérogations autorisées par les conventions pour les logements financés en PLUS ;
- Lorsque le ménage candidat peut justifier d'une baisse de ressources de plus de 10% sur les 12 derniers mois ou l'année n-1 ;
- Mutation en cas de sous-occupation (article L442-3-2 du Code de la Construction et de l'Habitation).

c. L'orientation de principe pour les familles cumulant les difficultés économiques et sociales

La CAL peut préconiser des orientations de principe, pour les familles en grande difficulté qui ont déposé une demande de logement social : cette orientation en amont vise à assurer que l'accompagnement jugé nécessaire, sera mis en place lors d'une future attribution si un logement répondant aux besoins se libère.

Au vu du cumul de difficultés sociales et financières (difficultés liées aux conditions de vie dans leur logement actuel, et/ou en grande précarité financière et/ou sociale, menacées d'expulsion, etc.) , la

CAL peut orienter le ménage demandeur vers les partenaires susceptibles de lui apporter une aide, lorsque lors de l'examen du dossier, les conditions ne sont manifestement pas réunies pour garantir une bonne gestion ou une bonne insertion dans un logement autonome et le maintien dans les lieux :

- Orientation vers le service social départemental, pour la mise en place d'une mesure d'accompagnement social individuelle dans le cadre des dispositions de l'article 6 de la loi n°90-449 du 31 mai 1990 modifiée par l'article 36 de la loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions et par l'ordonnance n°2014-1543 du 19 décembre 2014
- Demande d'un engagement des partenaires de Vendée Habitat, qui sollicitent l'attribution d'un logement pour ce ménage
- Orientation vers le Fonds Solidarité Logement pour des aides financières
- Orientation vers tout partenaire pouvant assurer un accompagnement personnalisé

2 – l'attribution des logements PLS

Les logements conventionnés en PLS sont attribués en priorité aux candidats dont les ressources sont supérieures au plafond PLUS leur permettant ainsi de pouvoir assurer le paiement du loyer dont le montant est conséquemment plus élevé du fait de ce mode de financement.

En tout état de cause la commission privilégie les candidatures dont les capacités contributives sont suffisantes au regard des éléments du dossier présenté à la commission d'attribution des logements dans le respect de sa mission de bailleur social.

3 – l'attribution des logements non conventionnés

S'agissant de logements dont les loyers sont plus élevés, et permettant de favoriser une mixité sociale, la CAL peut attribuer ces logements à des ménages dépassant les plafonds de ressources, dans la limite de 200%.

Ces logements permettent d'apporter des réponses notamment pour les demandeurs qui sont en mobilité professionnelle ou en recherche de logement suite à un changement de zone géographique. Ils peuvent aussi être attribués à des personnes âgées propriétaires dont l'inadaptation de leur logement serait constatée.

Il appartient aux membres du Conseil d'Administration :

- D'approuver les orientations générales, ainsi que présentées ci-dessus, pour l'attribution des logements,
- D'approuver le règlement intérieur de la Commission d'Attribution des Logements, ci-joint en annexe n°1.