Charte d'Attribution des Logements

Présentée en CA - 12/10/2021

Article 1: OBJET

Le Conseil d'Administration définit, dans le présent document, les orientations de l'Immobilière du Moulin Vert (IMV) en matière d'attribution de logement desquelles doit s'inspirer la Commission d'Attribution des Logement et d'Examen de l'Occupation de Logements (CALEOL).

Dans le respect des principes généraux exposés ci-dessous, il s'agit de trouver le juste équilibre entre différentes dimensions qui se superposent.

L'enjeu pour le bailleur social étant de concilier mission sociale et impératif économique.

Conformément aux règles du code de la construction et de l'habitation, la politique d'attribution doit participer à la mise en œuvre du droit au logement afin de satisfaire les besoins des personnes de ressources modestes et défavorisées.

Elle doit également prendre en compte la diversité de la demande, favoriser l'égalité des chances, la mixité sociale des villes et des quartiers.

Les Orientations d'attribution tiennent compte du cadre réglementaire, du plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD), de la Convention Intercommunale du Logement, des engagements partenariaux, de l'évolution de la demande et de l'occupation sociale.

Article 2: OBJECTIFS GENERAUX DES ATTRIBUTIONS DE LOGEMENTS SOCIAUX

L'attribution des logements locatifs sociaux poursuit deux objectifs principaux :

- > participer à **la mise en œuvre du droit au logement,** afin de satisfaire les besoins des personnes de ressources modestes et des personnes défavorisées ;
- ➤ favoriser **l'égalité des chances des demandeurs et la mixité sociale des villes et des quartiers,** notamment en permettant l'accès à l'ensemble des secteurs du territoire de toutes les catégories de publics éligibles au parc social et en favorisant l'accès des ménages dont les revenus sont les plus faibles aux secteurs situés en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville.

Article 3: DECLINAISON DES PRINCIPES GENERAUX D'ATTRIBUTION

Dans la poursuite de ces deux objectifs, l'IMV s'engage à suivre les quatre orientations suivantes dans le respect du principe de la réduction de la vacance :

3.1- Favoriser l'accueil des personnes défavorisées et des populations spécifiques fixées par l'article L441-1 du Code de la Construction et de l'Habitat

En sus des logements attribués à des personnes bénéficiant d'une décision favorable d'une commission de médiation DALO, les logements sociaux sont attribués prioritairement aux catégories de personnes suivantes :

• Personnes en situation de handicap, au sens de l'article L. 114 du code de l'action sociale et des familles, ou 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 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.
- 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 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 décision du juge prise en application de l'article 257 du code civil ou par une ordonnance de protection délivrée par le juge aux affaires familiales en application du titre XIV du livre Ier du même code.

- 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, prévues aux articles 225-4-1 à 225-4-6 et 225-5 à -10 du code pénal.
- 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.
- Personnes dépourvues de logement, y compris celles hébergées par des tiers.
- Personnes à reloger dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain.

3.2 Favoriser la mixité sociale

En attribuant annuellement **au moins 25** % des logements libérés (suivis de baux signés) **situés en dehors des QPV** à des demandeurs dont le niveau de ressources par unité de consommation est inférieur à un montant constaté annuellement par arrêté préfectoral.

Ce montant correspond au niveau de ressources le plus élevé du quartile des demandeurs aux ressources les plus faibles parmi les demandeurs d'un logement social situé sur le territoire de l'établissement public de coopération intercommunale ou, en Ile-de-France, sur le territoire de la région, enregistrés dans le système national d'enregistrement,

en attribuant au **moins 50** % des logements libérés, situés dans les QPV, à des demandeurs autres que ceux à bas revenus.

3.3 Permettre de bonnes conditions d'occupation du logement

La CALEOL s'attachera dans toute attribution à limiter :

- les risques d'impayés, par une exacte analyse des ressources et charges du ménage pour calculer le taux d'effort et ayant recours à la notion de reste à vivre (cf Annexe)





- le risque lié aux troubles de jouissance

3.4 Adéquation entre les ressources du ménage et le loyer du logement

Afin de ne pas mettre les candidats en difficultés, la CALEOL est très attentive à l'adéquation entre le loyer et les ressources du ménage. Cette adéquation est appréhendée à travers le calcul d'un taux d'effort fixé par l'arrêté du 19 mars 2011 (calcul : Loyer + Charges – APL)

Le taux d'effort seul n'est pas suffisant pour prendre la décision d'attribution. Les membres de la CALEOL s'attachent également à la notion de « reste à vivre ».

3-4-1 Le taux d'effort

Le taux d'effort calculé conformément à l'article R441-3-1 du CCH et de l'arrêté du 10/03/2011 ne devra pas dépasser 30 %.

Pour les célibataires, il est admis un taux d'effort supérieur à 30% à condition que le reste à vivre soit supérieur à 750 euros par mois.

Les membres de la CALEOL auront toute latitude pour accepter, le cas échéant, un taux d'effort supérieur en cas de circonstances particulières, en fonction de l'analyse du parcours locatif antérieur et des perspectives d'évolutions prévisionnelles.

3-4-2 : L'ancienneté de la demande

L'ancienneté de la demande est une composante essentielle parmi les indicateurs d'aide à la décision en CALEOL.

Une demande ancienne sera regardée prioritairement par rapport à une demande moins ancienne, de manière à privilégier le candidat qui a constitué son dossier depuis longtemps et qui l'a régulièrement renouvelé depuis la première édition de son attestation d'enregistrement.

3-4-3 : Le respect des engagements locatifs précédents

La CALEOL peut ne pas attribuer le dossier de tout candidat, y compris DALO, ayant été responsable d'un contentieux important avec l'IMV, notamment pour les motifs suivants :

- Dette de loyers et/ou de charges sans mise en place et respect d'un plan d'apurement accepté par l'IMV,
- Dégradation significative du logement,
- Comportement dangereux ou asocial à l'égard du voisinage.

D'autres motifs, susceptibles de faire l'objet d'un examen plus précis par la CALEOL, peuvent être invoqués, tant pour favoriser l'admission d'un dossier que pour le refuser.

Ainsi:

- Les difficultés prévisibles d'insertion dans le logement et/ou l'existence de modes de vie spécifiques.

La motivation des membres de la CALEOL évitera toute appréciation subjective et s'appuiera sur des pièces explicatives (justificatifs confidentiels ou non confidentiels)





Article 4 : - Présentation des dossiers

Conformément à l'article R 441- du Code de la Construction et de l'habitation, sauf en cas d'insuffisance du nombre des candidats, la CALEOL examine au moins trois demandes pour un même logement à attribuer.

Il est fait exception à cette obligation lorsqu'il s'agit de candidats désignés par le préfet au titre du DALO.

Tout membre de la Commission dispose en séance des candidatures présentées à l'aide d'une fiche synthétique reprenant les caractéristiques du logement et les éléments d'information concernant le demandeur (situation et composition familiale, situation économique, situation actuelle avec adresse et hébergement et les trois premiers motifs de sa demande...). Cette fiche permet aux membres de la commission de comprendre la situation, de juger de la pertinence de la proposition du logement et de statuer sur la proposition soumise.

Les membres de la Commission d'attribution ont la faculté de poser toutes les questions souhaitées sur les dossiers de candidature présentés en séance ainsi que sur tous les justificatifs fournis par les demandeurs lors de l'instruction de leur demande.

Article 5 : Classement des candidatures

Toute attribution sera conforme aux règles d'attribution des logements sociaux :

- le respect des plafonds légaux de ressources en tenant compte des dérogations éventuelles,
- la détention d'un titre de séjour en cours de validité ou d'une carte d'identité.

Dans la majorité des cas, la CALEOL procède au classement des trois candidatures par logement.

Ainsi, si le premier demandeur désigné refuse le logement, il sera proposé le logement rapidement au deuxième voire au troisième demandeur.

Les membres de la CALEOL attribueront en tenant compte des critères d'attribution généraux suivants :

- du caractère prioritaire du demandeur,
- de la composition de la famille,
- du niveau de ressources et du patrimoine,
- des conditions de logement actuelles du ménage
- de l'éloignement des lieux de travail,
- de la proximité des équipements répondant aux besoins des demandeurs,
- de la mobilité géographique liée à l'emploi,
- du montant de l'APL ou AL à laquelle le ménage peut prétendre,
- des dépenses engagées pour l'hébergement de l'un des conjoint ou partenaire en EHPAD,
- de l'activité professionnelle des membres du ménage lorsqu'il s'agit d'assistants maternels ou d'assistants familiaux agréés.

Article 6 : Orientations d'attribution en matière de mutation





Fidéliser les locataires en leur offrant la possibilité de réaliser leur itinéraire résidentiel par des mesures favorisant les mutations de logement en cas d'évolution de la taille de la famille, de traitement de l'impayé, dans le cas d'une anticipation d'une situation d'impayé et/ou apporter une solution à un trouble de l'habitat.

Au niveau interne, chaque mutation est soumise à plusieurs conditions spécifiques :

- ancienneté dans le logement de plus d'un an,
- existence d'une demande de mutation en cours de validité,
- adéquation de la taille de la famille avec la taille du logement,
- adéquation des ressources par rapport au logement proposé,
- handicap,
- avis favorables des services de proximité et contentieux de l'IMV (état du logement / impayés, comportement).

Les demandes de mutation doivent remplir les conditions suivantes :

- un logement bien entretenu,
- un paiement régulier du loyer (sauf mutation financière, sur présentation d'un rapport des services),
- huit mois par an d'occupation minimale,
- ne pas avoir occasionné de troubles,
- avoir souscrit une assurance multirisque habitation.

Dans ces conditions, la candidature du locataire sera unique. Le logement échappera à la règle des trois candidatures.

