



COMMISSION D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS ET D'EXAMEN DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS

Politique d'attributions des logements

JANVIER 2019

Les membres des Commissions d'Attribution des Logements et d'examen de l'occupation des logements sont chargés d'attribuer chaque logement en mettant en œuvre, dans le cadre juridique défini par la loi, les orientations politiques contenues dans les textes de référence ci-après énumérés, remis en séance lors de la première commission :

- le Code de la Construction et de l'Habitation (articles L441 et R441 et suivants).
- Le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées

2016-2021 – **Annexe 1**

- Les politiques d'attribution des Etablissements Publics de Coopération Intercommunale :
 - tenus de se doter d'un Programme Local de l'Habitat (PLH)
 - ayant la compétence en matière d'habitat et au moins un Quartier Prioritaire de la Politique de la Ville (QPV)

En l'occurrence, les EPCI concernés sont la Communauté d'Agglomération du Niortais, la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais, la Communauté de Communes du Thouarsais et la Communauté de Communes de Parthenay-Gâtine.

Plusieurs outils interdépendants (créés par la loi Accès au Logement et Urbanisme Rénové - ALUR, clarifiés et redéfinis par la Loi Égalité et Citoyenneté - LEC, et pérennisés par la loi Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique - ELAN, portent sur la politique de peuplement et sur la gestion de la demande et l'information du demandeur, à savoir :

- conférences intercommunales du logement (CIL) – **Annexe 2**
- plans partenariaux de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs (PPGDSID) – **Annexe 3**
- conventions intercommunales d'attribution (CIA) – **Annexe 4**

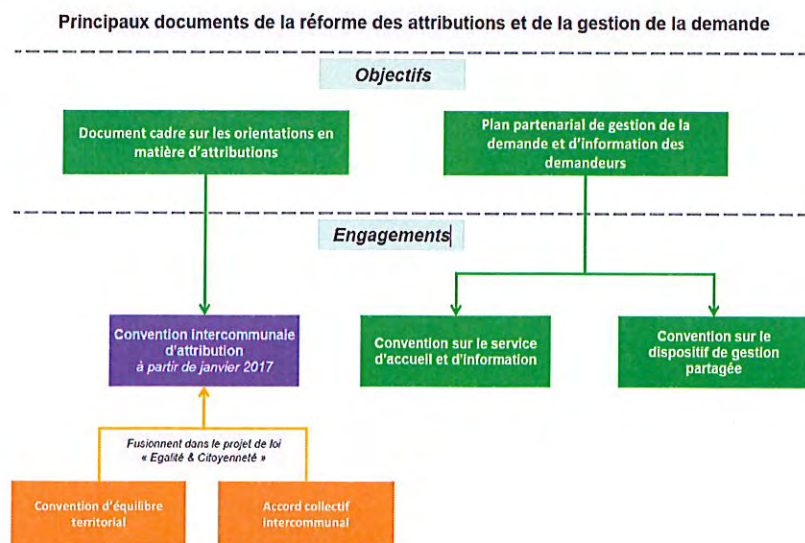
Il est à noter que certains documents sont en cours de rédaction. Deux-Sèvres Habitat s'engage cependant à les intégrer à sa politique d'attributions dès validation.

➤ La convention de réservation de logements au bénéfice de l'État – **Annexe 5**

➤ La charte de déontologie AFIPADE – **Annexe 6**

➤ La convention entre le Préfet et les services enregistreurs définissant la mise en œuvre du système d'enregistrement des demandes – **Annexe 7**

Ces textes constituent le corpus de la politique d'attribution des logements par les Commissions d'Attribution des Logements de Deux-Sèvres Habitat. Leur nécessaire application ne permet pas de définir à proprement parler une politique d'attribution interne au bailleur sauf à considérer que cette dernière reste fondée sur trois piliers principaux relatifs à la mixité sociale, la transparence des attributions et le respect des équilibres territoriaux et sociaux.



Dans ces conditions d'encadrement obligatoires et très précises des attributions, Deux-Sèvres Habitat se doit d'appliquer des critères d'attribution définis principalement par l'Etat et notamment par les EPCI ayant une compétence obligatoire en matière d'habitat, tout en veillant à ne pas se porter préjudice au regard de la détente du marché local du logement et des risques de vacance sur le parc social.

Deux-Sèvres Habitat définit donc sa politique d'attribution comme cadre de travail de la Commission d'Attribution des Logements.

Les objectifs du présent document tiennent compte, notamment :

- du cadre réglementaire,
- des orientations des Conférences Intercommunales du Logement,
- des engagements partenariaux,

mais également :

- de l'évolution de la demande,
- de l'occupation sociale et de l'attractivité résidentielle des groupes immobiliers,
- de l'enjeu de préserver ou d'améliorer l'équilibre de peuplement des territoires quelle que soit l'échelle considérée (quartiers, communes, intercommunalités).

L'ENREGISTREMENT DE LA DEMANDE DE LOGEMENT

Conformément aux dispositions de la loi du 29 juillet 1998 de lutte contre les exclusions et de la Loi n°2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, il a été mis en place depuis avril 2011 pour le département des Deux-Sèvres un fichier commun partagé de la demande de logement social.

Ce fichier, géré par une association dénommée AFIPADE, agréée et contrôlée par l'État, est conforme aux textes du CCH notamment dans leur dernière évolution liée à la Loi Égalité et Citoyenneté.

En qualité de membres de l'association sus-désignée, Habitat Sud Deux-Sèvres (HSDS) et Habitat Nord Deux-Sèvres (HNDS), devenus Deux-Sèvres Habitat (DSH) ont signé une charte de déontologie qui s'impose à eux et garantit les droits et devoirs des demandeurs.

Ce fichier unique départemental a notamment pour objectifs de :

- simplifier les démarches des demandeurs,
- garantir la transparence et la confidentialité (Règlement Général sur la Protection des Données)
- améliorer la connaissance de la demande sur notre bassin d'activité,
- gérer le numéro unique au niveau départemental,
- intégrer à ce dispositif les évolutions législatives mais aussi la gestion des accords collectifs, des publics prioritaires et de la mise en œuvre du Droit Au Logement Opposable, etc.

Le fichier partagé de la demande de logement social est accessible aux bailleurs sociaux, à l'Etat, aux collectivités locales et leurs groupements pour celles et ceux qui souhaitent y adhérer (au 1^{er} janvier 2019, seule la Communauté d'Agglomération du Niortais est adhérente à l'afipade).

POLITIQUE GENERALE D'ATTRIBUTION

L'attribution des logements sociaux poursuit notamment deux objectifs :

1. participer à la mise en œuvre du droit au logement afin de satisfaire les besoins des personnes de ressources modestes et des personnes défavorisées,
2. favoriser l'égalité des chances des demandeurs et la mixité sociale des villes et des quartiers.

L'article L. 441-1 du CCH unifie les critères de priorité qui sont pris en compte dans tous les documents programmatiques et contractuels de la politique d'attribution (CIA, PDALHPD, conventions de réservation, etc.).

Pour l'attribution des logements, 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, de la mobilité géographique liée à l'emploi et de la proximité des équipements répondant aux besoins des demandeurs.

Le niveau des ressources tient compte, le cas échéant, du montant de l'aide personnalisée au logement et de la réduction de loyer de solidarité auxquelles le ménage peut prétendre, et 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.

Les bénéficiaires des attributions de logements visés sont les suivants :

- les personnes physiques de nationalité française et les personnes physiques admises à séjourner régulièrement sur le territoire français, avec un titre de séjour en cours de validité,
 - o dont les ressources n'excèdent pas les plafonds de ressources réglementaires en vigueur, avec dans certains cas, des dérogations éventuelles,
- les associations déclarées, dont l'objet cité dans leurs statuts est de sous-louer ces logements à titre temporaire à des personnes en difficultés et d'exercer les actions nécessaires à leur réinsertion.

En sus des logements attribués à des personnes bénéficiant d'une décision favorable mentionnée à l'article L. 441-2-3 (DALO), les logements sont par ailleurs attribués prioritairement aux catégories de personnes listées à l'article L441-1 du CCH (publics prioritaires).

Les conditions dans lesquelles ces critères de priorité sont pris en compte sur les territoires en fonction des besoins sont précisées par les conventions intercommunales d'attribution et les PDALHPD, notamment au regard des enjeux de mixité sociale dans les QPV et hors QPV (notions de « quartiles », avec des objectifs d'attributions aux ménages différenciés selon leur niveau de ressources par unité de consommation).

Il est à noter que la loi ELAN précise que sont assimilés aux QPV :

- pendant une période de 6 ans à compter du 1^{er} janvier 2015 : les quartiers situés en ZUS qui n'ont pas été classés en QPV,
- pendant une période de 6 ans à compter de leur sortie de classement (application du II de l'article 5 de la loi 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine), les quartiers qui n'ont pas été reclassés en QPV.

Toutefois, afin de fluidifier l'offre en logements disponibles, le Conseil d'Administration recommande aux commissions le plus opérationnel des pragmatismes et de prioriser l'attribution des logements vacants de longue durée.

A cet effet, dès lors qu'un logement vacant de longue durée pourra trouver preneur, certains principes d'attribution relatifs à l'ancienneté, à la composition familiale ou encore le nombre de propositions déclinées verront leurs poids respectifs relativisés en vue de pallier les effets de la détente du marché locatif.

Afin de lutter contre la vacance structurelle, il est admis d'avoir recours à la prospection en faisant visiter préalablement à la CAL le logement au demandeur. Il peut aussi être contacté afin de vérifier si le logement correspond à ses attentes.

LES SITUATIONS SPECIFIQUES

1 - Le bail glissant

En application de l'article 61 de la loi 2009-323 du 25 mars 2009, les Commissions d'Attribution de Logements peuvent attribuer des logements à des personnes morales pour une durée de 6 à 24 mois en vue de le réattribuer à échéance à un ménage identifié en parcours d'insertion sociale et suivi à ce titre par un organisme agréé.

A cet effet, les Commissions d'Attribution de Logements auront connaissance d'un rapport social sur le ménage concerné. Ce rapport sera oral.

Le bail initial entre Deux-Sèvres Habitat et la personne morale définira les modalités d'évaluation du degré d'autonomie acquis par le sous locataire.

Le glissement de bail n'est pas un droit acquis, ni pour la personne morale ni pour le sous locataire.

Le glissement du bail n'interviendra qu'après avis favorable des Commissions d'Attribution de Logements qui se verront remettre un rapport social évaluatif circonstancié oral dans le respect de l'article L442-8-3 du Code de la Construction et de l'Habitation, obligatoirement soutenu par l'organisme ayant en charge l'accompagnement social.

Il est clairement défini qu'en cas d'échec de l'insertion à quelque titre que ce soit, les Commissions d'Attribution refuseront le glissement du bail, c'est-à-dire refuseront d'attribuer le logement au sous locataire.

2 - Attributions de logements à des personnes morales

En application de l'article L 442-8-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, les Commissions d'Attribution de Logements peuvent attribuer des logements notamment :

- à des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'intermédiation locative et à la gestion locative sociale,
- à des organismes déclarés ayant pour objet de sous-louer à titre temporaire à des personnes âgées, à des personnes présentant un handicap ou à des personnes de moins de trente ans,
- à des centres régionaux des œuvres universitaires et scolaires ayant pour objet de les sous-louer à des étudiants,
- à des personnes morales de droit public ou privé mentionnées à l'article L 441-1 du Code de l'Action Sociale et des familles en vue de les sous-louer à des accueillants familiaux, ainsi qu'aux personnes âgées ou aux personnes présentant un handicap ayant conclu un contrat d'accueil avec ces accueillants,
- à des centres communaux ou intercommunaux d'action sociale, dans le cadre de leurs compétences, en vue de les sous-louer à titre temporaire à des personnes physiques,
- à des Etablissements Publics de Coopération Intercommunale dotés de la compétence d'aide aux personnes âgées.

3 - Attributions pour échange de logement.

Toute demande de mutation formulée par un locataire de Deux-Sèvres Habitat est à priori recevable dans les critères d'une demande externe ordinaire.

Cependant, les demandes externes restent prioritaires sauf exception (notamment en cas de handicap physique, de sur ou sous-occupation, ou de difficultés financières).

En effet, les demandeurs internes à l'organisme bénéficiant déjà d'un logement social ne peuvent pas, sauf raison particulière, être prioritaires sur les ménages en recherche de logement

Pour être satisfait dans sa demande d'échange de logement, le locataire devra être en mesure de restituer un logement en excellent état, hormis la vétusté dont il ne saurait être tenu responsable. Il devra en outre être à jour de ses loyers ou offrir les garanties d'une exécution loyale d'un plan d'apurement.

Les échanges de logements imposés par Deux-Sèvres Habitat à ses locataires dans le cadre des opérations de démolition-reconstruction constituent une priorité absolue, sans préjudice de la réglementation en vigueur.

4 - L'urgence absolue

En d'urgence le Directeur Général apprécie la nécessité d'attribuer un ou plusieurs logements .Il rend compte dès que possible de ses décisions aux commissions d'attribution.

CONDITIONS D'OCCUPATION

Deux-Sèvres Habitat n'est pas concerné par le périmètre élargi en 2013 de logements en "zones tendues" dans lesquelles le marché est particulièrement déséquilibré. Si le zonage était amené à évoluer (décret), d'autres dispositifs s'appliqueraient sur les communes concernées, notamment :

- Réduction du préavis du locataire de 3 mois à 1 mois pour les locations nues,
- Encadrement de l'évolution des loyers à la relocation,
- Révision des conditions d'occupation des logements tous les trois ans à compter de la date de signature du contrat de location,
- Perte du droit au maintien en cas de refus de trois relogements (étant entendu que les définitions de sous-occupation et de sur-occupation d'un logement prennent en compte le droit de visite et d'hébergement des enfants de l'occupant ou de son conjoint),

La Loi ELAN prévoit qu'un système de cotation soit mis en place via les Plans Partenariaux de Gestion de la Demande et d'Information du Demandeur qui devront préciser les principes et modalités du dispositif sur les territoires. Cette cotation consiste à attribuer une note aux demandeurs en fonction de critères de pondération (notamment en cas de refus antérieurs de logements adaptés aux besoins) établis préalablement. La date d'entrée en vigueur de cette mesure sera fixée par décret (à paraître) et interviendra au plus tard le 31 décembre 2021. Le public et les demandeurs recevront une information appropriée dans le cadre du service d'accueil et d'information mis en place dans chaque EPCI concerné.

RESERVATIONS

La loi Elan modifie en profondeur le processus d'attribution vers plus de transparence et de mixité sociale, mais également de souplesse en mobilisant les réservataires et les acteurs locaux. Le contingent de logements réservés (Etat, collectivités, Action Logement) relève désormais d'une gestion en flux. Les conventions de réservation en cours devront être mises en conformité dans des conditions fixées par décret (à paraître) et au plus tard dans un délai de 3 ans à compter de la publication de la loi ELAN.

Le total des logements réservés à la Préfecture au bénéfice des personnes prioritaires et du personnel de l'Etat ne peut représenter plus de 30 % du total des logements. La répartition s'effectue sur la base de 25 % réservés aux ménages désignés prioritaires et 5 % au bénéfice du personnel.

Le total des logements réservés aux collectivités territoriales, aux Etablissements Publics de Coopération Intercommunale et collecteurs de la Participation des Employeurs à l'Effort de Construction (Action Logement) en contrepartie de l'octroi de la garantie financière des emprunts, ne peut globalement représenter plus de 20 % des logements du programme.

Le nombre de logements réservés à Action Logement est variable suivant les opérations et peut varier de 0 à 50 % du nombre des logements.

Les réservations actuelles en nombre de logements permettront de déterminer le taux d'attributions à chaque réservataire en flux.

Il est fait obligation pour l'ensemble des réservataires (collectivités, Action Logement) et pour Deux-Sèvres Habitat sur ses logements non réservés de consacrer 25% de leurs attributions aux DALO et, à défaut, aux ménages prioritaires.

Lorsque l'attribution d'un logement situé en QPV à un candidat présenté par le réservataire a échoué, le logement est mis à disposition du Maire de la commune pour qu'il désigne des candidats autres que ceux à bas revenus (1^{er} quartile).

COHABITATION INTERGENERATIONNELLE SOLIDAIRE

La cohabitation intergénérationnelle solidaire permet à des personnes de soixante ans et plus de louer ou de sous-louer à des personnes de moins de trente ans une partie du logement dont elles sont locataires dans le respect des conditions fixées par un contrat de cohabitation intergénérationnelle dont le cadre général et les modalités pratiques seront précisés par arrêté (à paraître).

Deux-Sèvres Habitat devra avoir été préalablement informé et ne pourra s'y opposer.

SYNTHESE DES OBLIGATIONS

Sur tout le territoire	Sur le territoire des EPCI concernés
<p>Contribution de tous les contingents à l'accueil des ménages DALO ou, à défaut, à des ménages prioritaires :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 25% des attributions = contingent Préfet (100%) - 25% du contingent collectivités - 25% du contingent Action Logement - 25% des attributions directes (et logements rendus) par organisme <p>Soit environ 42% des attributions (décisions CAL), mutations comprises.</p> <p>Suivi de la réalisation des objectifs par réservataire.</p>	<p>Rééquilibrage QPV / Hors QPV :</p> <p>Attributions hors QPV (baux signés y compris mutations)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Taux fixé par EPCI*, à défaut 25%, consacré au 1^{er} quartile des demandeurs les plus modestes du territoire et aux relogements ANRU - Répartition différenciée par bailleurs possible (CIA) <p>Attributions en QPV (décisions CAL)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Taux fixé par la CIL*, à défaut 50%, consacré aux trois autres quartiles <p><i>* Les EPCI peuvent définir des taux supérieurs aux objectifs prévus par la loi.</i></p>

Il subsiste un déséquilibre entre la structure de l'offre et celle de la demande : alors que le patrimoine est majoritairement collectif (66%) et composé de grands logements (38% de T4-T5), 42% des demandeurs sont des personnes isolées qui cherchent une maison (50% de la demande exprimée) de petite typologie (65% de demande sur des T2-T3).

Si certains quartiers sont très demandés, d'autres font l'objet de refus fréquents et y encourager la mobilité s'apparenterait à mettre les plus modestes « en concurrence ».

En parallèle, les niveaux des quartiles arrêtés par l'Etat sur le territoire des Deux-Sèvres traduisent une demande resserrée en termes de dispersion des ressources des ménages : lorsque les attributions se font au bénéfice de ménages du 2^{ème} quartile, il s'agit toujours de loger des ménages sous le seuil de pauvreté.

Entre les obligations réglementaires et celles liées aux équilibres de peuplement en et hors QPV, les marges de manœuvre sont donc extrêmement limitées.

A ce contexte s'ajoute l'incertitude liée au taux de RLS, lié au peuplement et assorti d'une compensation pour conserver l'équilibre entre les organismes. Ce dispositif pourrait avoir comme effet de paupériser volontairement le parc ou, au contraire, de confronter les ménages à un taux d'effort insoutenable en cas de difficulté.

Entre droit au logement et mixité sociale, les nouvelles règles d'attribution peuvent s'avérer contre-productives dans le cadre d'un marché détendu où les ménages sont en situation de choix (la concurrence, le taux de vacance et la porosité des marchés sont tels que les ménages « solvables » sont en capacité de trouver ce qu'ils souhaitent dans le parc privé, voire d'accéder à la propriété).

Il conviendra d'être particulièrement vigilant quant à la politique d'attribution qui sera mise en œuvre par Deux-Sèvres Habitat : elle ne sera pas sans conséquence sur l'évolution de l'occupation du parc, et donc sur son fonctionnement résidentiel.

Si l'enjeu premier est de réduire le taux de vacance, il n'en reste pas moins primordial d'assurer également la pérennité financière de l'organisme.

**Niort, le
Le Président**