

REGLEMENT D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS

Le Conseil d'Administration de Trois Moulins Habitat en sa séance du 30 juin 2020 procède à la mise à jour du règlement d'attribution des logements précédemment adopté en Conseil d'Administration du 16 avril 2019.

Introduction

Conformément aux articles L. 441 et R. 441-9-IV du code de la construction et de l'habitation, le conseil d'administration définit les orientations applicables à l'attribution de logements et respecte les principes d'attribution des logements locatifs sociaux qui participent à la mise en œuvre du droit au logement, afin de satisfaire les besoins des personnes de ressources modestes et des personnes défavorisées. Ces orientations sont définies dans le respect des dispositions de l'article L. 441-1, du II de l'article L. 441-2-3, du III de l'article 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, des orientations fixées par la conférence intercommunale mentionnée à l'article L. 441-1-5, si elle est créée, et du contenu du plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs mentionné à l'article L. 441-2-8

L'attribution des logements locatifs sociaux doit notamment prendre en compte la diversité de la demande constatée localement ; elle doit favoriser l'égalité des chances des demandeurs et la mixité sociale des villes et des quartiers et dans le respect de l'article 1er de la loi 89-462 du 6 juillet 1989 qui dispose qu' aucune personne ne peut se voir refuser la location d'un logement en raison de son origine, son patronyme, son apparence physique, son sexe, sa situation de famille, son état de santé, son handicap, ses moeurs, son orientation sexuelle, ses opinions politiques, ses activités syndicales ou son appartenance ou sa non appartenance vraie ou supposée à une ethnie, une nation, une race ou une religion déterminée.

Les collectivités territoriales concourent, en fonction de leurs compétences, à la réalisation des objectifs mentionnés aux alinéas précédents.

(I) Les organismes d'habitations à loyer modéré attribuent les logements visés à l'article R. 441-1 du CCH aux bénéficiaires suivants :

1° Les personnes physiques de nationalité française et les personnes physiques séjournant régulièrement sur le territoire français dans des conditions de permanence définies par l'arrêté annexé au présent règlement (annexe 2), dont les ressources n'excèdent pas des limites fixées pour l'ensemble des personnes vivant au foyer, compte tenu des personnes à charge, par arrêté conjoint du ministre chargé du logement, du ministre chargé de l'économie et des finances et du ministre chargé de la santé ;

2° Dans les conditions fixées à l'article L. 442-8-1, les personnes morales mentionnées à cet article pour loger des personnes remplissant les conditions de ressources et de séjours définies au 1°;

3° Dans les conditions fixées par l'article L. 442-8-4, les étudiants, les personnes de moins de trente ans ou les personnes titulaires d'un contrat d'apprentissage ou de professionnalisation qui séjournent régulièrement sur le territoire dans des conditions de permanence définies par l'arrêté prévu au 1°.

(II) Conformément à l'article L441-1 du CCH,

Le décret en Conseil d'Etat prévu à l'article L. 441-2-9 détermine les conditions dans lesquelles les logements construits, améliorés ou acquis et améliorés avec le concours financier de l'Etat ou ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement et appartenant aux organismes d'habitations à loyer modéré ou gérés par ceux-ci sont attribués par ces organismes.

Pour l'attribution des logements, ce décret prévoit qu'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.

Lorsque le demandeur de logement est l'un des conjoints d'un couple en instance de divorce, cette situation étant attestée par une ordonnance de non-conciliation ou, à défaut, par une copie de l'acte de saisine du juge aux affaires familiales dans les conditions prévues au code de procédure civile, ou lorsque ce demandeur est dans une situation d'urgence attestée 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, ou lorsque ce demandeur est une personne qui était liée par un pacte civil de solidarité dont elle a déclaré la rupture au greffe du tribunal d'instance, les seules ressources à prendre en compte sont celles du requérant au titre de l'avant-dernière année précédant celle de la signature du nouveau contrat. Cette disposition est également applicable aux personnes mariées, liées par un pacte civil de solidarité ou vivant maritalement lorsque l'une d'elles est victime de violences au sein du couple attestées par le récépissé du dépôt d'une

plainte par la victime. Les ressources du demandeur engagé dans une procédure de divorce par consentement mutuel peuvent être évaluées de la même manière, à titre transitoire et pour une période de cinq ans à compter de la promulgation de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, lorsque la procédure de divorce est attestée par un organisme de médiation familiale. Dans ces cas, la circonstance que le demandeur bénéficie d'un contrat de location au titre du logement occupé par le couple ne peut faire obstacle à l'attribution d'un logement. Si une demande a été déposée par l'un des membres du couple avant la séparation et qu'elle mentionnait l'autre membre du couple parmi les personnes à loger, l'ancienneté de cette demande est conservée au bénéfice de l'autre membre du couple lorsqu'il se substitue au demandeur initial ou lorsqu'il dépose une autre demande dans le cas où le demandeur initial maintient sa propre demande.

Le décret mentionné au premier alinéa fixe **des critères généraux de priorité pour l'attribution des logements, notamment au profit :**

- a) *De personnes en situation de handicap ou de familles ayant à leur charge une personne en situation de handicap ;*
- b) *De personnes mal logées, défavorisées ou rencontrant des difficultés particulières de logement pour des raisons d'ordre financier ou tenant à leurs conditions d'existence ;*
- c) *De personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition ;*
- d) *De personnes mal logées reprenant une activité après une période de chômage de longue durée ;*
- e) *De 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. Cette situation est attestée 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.*

Ce décret fixe les conditions dans lesquelles le maire de la commune d'implantation des logements est consulté sur les principes régissant ces attributions et sur le résultat de leur application.

(III) Conformément à l'article R441-3 du C.C.H modifié par le décret 2010-398 du 22 avril 2010

Les commissions d'attribution prévues à l'article L. 441-2 procèdent à l'attribution des logements en veillant à la mixité sociale des villes et quartiers selon les critères et au bénéfice, *notamment, des demandeurs prioritaires* définis aux articles L. 441-1, L. 441-1-1 et L. 441-1-2 du C.C.H ainsi qu'au bénéfice des personnes visées au plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées.

Sauf en cas d'insuffisance du nombre des candidats, les commissions examinent **au moins trois demandes** pour un même logement à attribuer. Il est fait exception à cette obligation quand elles examinent les candidatures de personnes désignées par le préfet en application du septième alinéa du II de l'article L. 441-2-3.

Pour chaque candidat, la commission prend l'une des décisions mentionnées au règlement intérieur des Commissions d'Attribution des Logements (CAL) :

- Attribution
- Attribution par ordre de priorité
- Attribution sous condition suspensive
- Non Attribution
- Rejet pour Irrecevabilité de la demande

Les motifs de Non Attribution sont :

Par rapport à la constitution du dossier
Dossier non constitué par le demandeur (absence de pièces justificatives)
Dossier incomplet (manque une ou plusieurs pièces justificatives)
Pièces irrégulières ou douteuses
Incohérences entre les différents documents présentés par le demandeur
Dépassement des plafonds de ressources règlementaires pour l'accès au logement proposé
Par rapport au caractère prioritaire de la demande
Logement attribué au candidat placé devant (dans le cas de la présentation d'au moins deux candidats) ou dont la demande a été jugée prioritaire
L'un des membres du ménage est propriétaire d'un logement adapté à ses besoins et capacités (art. L441-2-2 du CCH)
Par rapport à la capacité à payer le loyer et les charges
Insuffisance du reste vivre par jour et par personne (tenant compte des ressources et eu égard au montant du loyer du logement proposé).
Précarité de la situation professionnelle et/ou des ressources, ne permettant pas d'apprécier la capacité du demandeur à honorer le règlement du loyer et des charges du logement proposé.
Irrégularités dans le règlement des loyers actuels ou existence d'une dette locative.
Préconisation d'une caution de type Locapass. A réexaminer après obtention de la caution.
Préconisation d'une caution de type FSL accès. A réexaminer après obtention de la caution.
Par rapport à l'adaptation du logement au besoin du demandeur
Logement non adapté à la composition familiale
Logement non adapté aux besoins du demandeur spécifiés sur le CERFA Demande de logement social
Par rapport aux capacités d'insertion dans le logement et à la mixité sociale
Préconisation de la mise en place d'un accompagnement social. A réexaminer après obtention d'un accord pour une mesure AVDL ou ASLL.
Préconisation de la mise en place d'un bail glissant. A réexaminer après obtention d'un accord d'une association et du ménage pour la mise en place du bail glissant.
Autres motifs s'appliquant principalement aux demandes de mutation
Mauvais état du logement actuel en raison d'un défaut d'entretien
Troubles de voisinage
Report
Report pour complément d'information
En cas de pluralité de candidats présenté sur un logement, report pour complément d'information demandé pour un candidat placé devant
Autres motifs
Désistement du candidat
Autre motif (A mentionner sur la fiche de décision et le PV de CAL signé par le Président de CAL)

Les motifs pour Rejet pour Irrecevabilité de la demande sont :

Dépassement des plafonds de ressources règlementaires pour l'accès au parc social
Absence de pièce d'identité ou de titre de séjour attestant de la régularité du séjour sur le territoire

(IV) Pour procéder ainsi à l'attribution des logements de son patrimoine, et conformément à la réglementation en vigueur, TROIS MOULINS HABITAT, complète la réglementation par les principes suivants :

- répondre à la vocation sociale de la société
- développer une concertation étroite avec les différents acteurs de la politique du logement
- prendre en compte l'ancienneté de la demande des candidats
- favoriser, autant que de besoin, les mutations internes

Les commissions d'attribution, dont le fonctionnement est régi par un **règlement intérieur**, ont pour mission la mise en œuvre de ces principes.

La constitution des dossiers de demande de logement, pour qu'ils puissent être soumis à la commission d'attribution, comprendront les pièces relatives à (cf annexes 1 et 2) :

- L'état civil des occupants du logement
- Le respect des plafonds de ressources
- Les conditions d'occupation du logement par le demandeur
- La solvabilité du demandeur

La commission d'attribution des logements veillera en particulier :

- Faire respecter les dispositions énoncées dans les règlements départementaux notamment les accords collectifs, et les chartes intercommunales du logement, ainsi que de façon générale les dispositifs mis en œuvre localement.
- Ne pas agréer de dossiers de candidatures ne comportant pas l'ensemble des pièces justificatives en règles demandées conformément à l'arrêté mentionné en annexe 1, ou refuser toute attribution à des candidats présentant de fausses déclarations manifestes et/ou ne disposant pas de pièces d'identité ou titre de séjour en règle,
- Ne pas agréer de candidatures présentant ou ayant présenté une dette locative (sauf cas particulier mettant en évidence la bonne foi, la survenance d'un accident de la vie etc...), et de ne pas agréer de candidatures d'anciens locataires envers lesquels une procédure contentieuse est en cours ou non prescrite ;
- Demander un complément d'informations et contacter le ménage afin de permettre de mieux appréhender les critères de priorités d'attribution,
- Favoriser les mutations internes si elles sont motivées par une sous ou sur occupation ou par un handicap physique ou un problème de voisinage subi à la condition que le logement actuel soit en état d'entretien et les loyers à jour de paiement (sauf mutation permettant de résoudre la dette de loyer),
- Rendre sa décision en appréciant le reste à vivre et le taux d'effort du ménage, sur la base des dernières ressources connues.

- Le taux d'effort est défini en pourcentage, sur la base de la charge nette du logement (soit le montant du loyer + charges majorées d'une estimation du coût si chauffage individuel et diminuée de l'APL ou l'AL) et du total des ressources disponibles (déduction faite des pensions versées). Une progression attendue des revenus pourra être prise en compte pour relativiser cette exigence. Une obtention de garantie personne morale (Loca-Pass ou FSL) au paiement des loyers pourra être nécessaire.

- Le reste à vivre sera apprécié en tenant compte du nombre d'occupants et des ressources disponibles déduction faite du montant du loyer et charges APL prise en compte. Il sera au minimum de 10 euros par jour et par personne si le chauffage n'est pas compris dans les charges locatives et de 8.30 euros par jour et par personne si le chauffage est compris.

En tout état de cause, chaque dossier de candidature devra faire l'objet d'un examen personnalisé.

Liens utiles

- Arrêté du 1^{er} février 2013 fixant la liste des titres de séjour prévue au 1^o de l'article R. 441-1 du code de la construction et de l'habitation

- Arrêté du 6 août 2018 relatif au nouveau formulaire de demande de logement locatif social et aux pièces justificatives fournies pour l'instruction de la demande de logement locatif social.