



POLITIQUE D'ATTRIBUTION DE L'OPH SAUMUR HABITAT

Mise à jour le 05/10/2017

SOMMAIRE

Préambule	page 3
Le formulaire de demande de logement social	page 3
Les règles d'attribution de logements	page 4
Les organismes réservataires	page 7
La haute autorité de lutte contre les discriminations et pour l'égalité	page 8

Préambule

Conformément à l'article R441-9 du Code de la Construction et de l'Habitation, à l'article 97 de la loi ALUR du 24 mars 2014 et à l'article 70 de la loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017, le Conseil d'Administration de Saumur Habitat définit la politique d'attribution de logement qui constitue le cadre de travail des commissions d'attribution de logement.

Au-delà de l'aspect réglementaire, dans le respect des contingents de réservations logement, la mise en œuvre de la politique d'attribution de Saumur Habitat se fait dans un contexte de partenariat étroit avec les communes de l'agglomération de Saumur Val de Loire, et ce afin de permettre à chacun d'accéder au droit à un logement de son choix dans le respect de la mixité sociale des villes et des quartiers.

Saumur Habitat a pour mission de :

- satisfaire les aspirations des demandeurs et favoriser notamment la mobilité au sein du patrimoine.
- faciliter l'accès et le maintien des ménages en difficultés sociales et/ou économiques.
- veiller à maintenir et à améliorer les équilibres sociaux des quartiers en recherchant des répartitions plus équilibrées des différents groupes sociaux dans les différents secteurs d'habitation.
- favoriser la mixité au sein des quartiers qu'il s'agisse d'une mixité socio-économique, des générations ou des nationalités

I. Le formulaire de demande de logement social :

Toute demande de logement social doit faire l'objet d'un enregistrement sur le fichier départemental de la demande soit en déposant sa demande dans un lieu d'enregistrement soit sur le site de saisie en ligne.

La demande de logement social sera validée que si l'ensemble des informations du formulaire CERFA est dûment complété par le demandeur et que si il est joint avec le formulaire, la copie de la pièce d'identité du demandeur et de toute personne majeure appelée à vivre dans le logement.

Pour que la demande de logement soit instruite et pour vérifier que le demandeur remplisse les conditions d'accès au logement social, il doit fournir les pièces justifiant la sincérité et l'exactitude des déclarations reportées sur le formulaire CERFA. Les pièces obligatoires à produire pour l'instruction sont déterminées par arrêté et joint en annexe au formulaire de la demande de logement social.

Dans un délai maximum de 15 jours, le demandeur reçoit une attestation d'enregistrement indiquant un numéro départemental. Ce numéro garantit l'inscription du demandeur en tant que demandeur de logement locatif et certifie la date de la demande.

La demande est valable un an à compter de son enregistrement et devra être renouvelée un mois avant la date de son expiration. A défaut, elle sera radiée.

Si un logement est attribué, qu'une demande est rejetée (fausse déclaration), ou que le demandeur renonce à sa recherche, ou sans réponse à un courrier adressé par le bailleur, le numéro unique sera radié.

Depuis le 1er janvier 2017, le fichier de la demande de logement social a évolué et les informations deviennent partagées. Ainsi, les demandeurs pourront consulter :

- des informations générales : règles générales d'accès au logement, modalités de remplissage et dépôt de la demande et pièces justificatives et procédure applicables sur le territoire
- des informations locales : guichets d'enregistrement, délai anormalement long (18 mois), procédures applicables dans le processus d'attribution, critère de priorité et qualification de l'offre de logements sociaux
- des informations individuelles : données concernant le demandeur, informations relatives au traitement de sa demande et les décisions de la commission d'attribution de logement

II. Les règles d'attribution des logements :

La commission d'attribution est chargée d'attribuer nominativement chacun des logements mis ou remis en location.

La commission d'attribution classe les candidats par ordre de priorité, l'attribution du logement étant prononcée au profit du candidat suivant en cas de refus du logement par le candidat classé devant lui.

La commission d'attribution doit examiner au moins trois demandes pour un même logement à attribuer, sauf lorsque le nombre de candidats est insuffisant. Cette règle s'applique également aux réservataires.

Si le réservataire ne propose qu'un candidat, il faudra lui demander de justifier par écrit qu'il ne propose qu'un candidat en raison de l'insuffisance du nombre de demandeurs.

La méconnaissance de cette obligation par l'organisme HLM attributaire est sanctionnée (article L 451-2-1 du CCH), notamment de manière financière.

Les bailleurs sociaux pourront, pour un même logement, présenter aux commissions d'attribution des candidats en priorité 1, 2 ou 3, en sachant que les commissions d'attribution restent souveraines dans leurs décisions. S'agissant des ménages prioritaires au titre du DALO, une procédure dérogatoire s'applique : il est fait exception pour ces ménages désignés par le préfet à la règle de l'examen de trois candidatures en commission d'attribution.

❖ Les éléments retenus dans l'attribution :

La commission d'attribution procède à l'examen des demandes en tenant compte du niveau de ressources du ménage, de sa composition, de ses conditions actuelles de logement, de l'éloignement des lieux de travail et de la proximité des équipements répondant aux besoins des demandeurs.

De plus, la loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017, impose aux bailleurs de consacrer au moins 25% des attributions, hors QPV (quartier prioritaire de la politique de la Ville), aux ménages appartenant au quartile des demandeurs aux ressources les plus faibles ou au relogement lié au renouvellement urbain et 50% des attributions en QPV, à des demandeurs autres que le quartile le plus pauvre.

❖ **les attributions prioritaires :**

Les personnes prioritaires sont définies selon l'article L. 441-1 du CCH modifié par l'article 70 de la loi égalité et citoyenneté du 27 janvier 2017 :

- Personnes reconnues prioritaires au titre du DALO
- Personnes en situation de handicap ou de familles ayant à leur charge une personne en situation de handicap ;
- Personnes sortant d'un appartement de coordination thérapeutique ;
- Personnes mal logées, 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 PACS justifiant de violences et personnes menacées de mariage forcé.
- 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, dont celles qui sont hébergées par des tiers ;
- Personnes menacées d'expulsion sans relogement

❖ **Les foyers concernés par une attribution de logement sans passage en CAL :**

- Les familles ayant subi un évènement tragique (incendie, inondation, tornade,..) les conduisant à perdre leur logement.
- Les personnes en situation de danger avec une demande expresse des services de polices ou du Procureur
- Le personnel militaire en mutation géographique sur du patrimoine identifié et réservé par le Ministère de la Défense
- Les personnes en mutation professionnelle et mobilité professionnelle demandant un relogement en urgence
- Les personnes dépourvus de logement demandant un relogement en urgence

Dans ces cas, les familles sont relogées en urgence dans des appartements vacants de préférence de plus de 3 mois, en tenant compte de la composition familiale et des plafonds de ressources sans présentation de dossier de demande de logement en commission d'attribution de logement mais avec un avis en amont du Président de la commission d'attribution de logement.

De ce fait, les dossiers sont présentés à la CAL suivante après le relogement des familles afin de régulariser leur dossier de demande de logement.

❖ **Les attributions de logement pour d'anciens locataires de Saumur Habitat souhaitant revenir dans le patrimoine**

- *Départ du locataire sans jugement d'expulsion ou départ à la « cloche de bois » avec une dette de loyer :*
 - Si le plan d'apurement supérieur à 3 mois mis en place après le départ est respecté, une proposition de logement peut être réalisée avec un suivi budgétaire.

- Si le plan d'apurement n'est pas respecté ou absence de celui-ci, une proposition de logement sera conditionnée à la reprise du plan avec une mise à l'épreuve de 6 mois minimum.
 - Si la dette est soldée, une proposition de logement est effectuée.
 - Si la dette est constatée en perte sur créances irrécouvrables, une proposition de logement sera conditionnée à la mise en place d'un plan avec une mise à l'épreuve de 6 mois minimum.
- *Départ du locataire suite à un jugement d'expulsion pour impayés de loyer :*
 - Aucune proposition de relogement ne sera effectuée, disposition conforme à la Loi DALO sur les expulsions de mauvaise foi.
 - *Départ du locataire suite à un jugement d'expulsion pour troubles de voisinage :*
 - Aucune proposition de relogement ne sera effectuée.
- ❖ **Les attributions de logements pour les locataires ayant une dette et souhaitant changer de logement**
- *Locataires souhaitant une mutation dans un logement plus petit :*
Un plan d'apurement est mis en place avec une mise à l'épreuve pendant 4 mois. En parallèle, un travail de partenariat est instauré avec l'assistante sociale du secteur. Si le plan est respecté, une proposition de logement peut être réalisée.
 - *Locataires souhaitant une mutation dans un logement plus grand :*
Un plan d'apurement est mis en place avec une mise à l'épreuve pendant 6 mois. Si le plan est respecté, une proposition de logement peut être réalisée.
En revanche, si le plan d'apurement n'est pas respecté ou en l'absence de celui-ci, aucune mutation ne sera envisagée.
- ❖ **Le parcours résidentiel**

La mobilité au sein du patrimoine doit permettre de fidéliser les locataires et de répondre à un réel besoin en leur proposant des logements les plus adaptés aux évolutions sociales et familiales (sous-occupation, sur-occupation, accompagnement du vieillissement, adéquation entre loyer et capacité financière du ménage, handicap, ...)

L'objectif est de tendre à 20% de mutation interne par an.

❖ **Les principes de la mise en œuvre de la politique d'attribution**

Les décisions de la Commission d'attribution de logement peuvent être les suivantes :

- Attribution
- Attribution sous condition (garantie de paiement du loyer, mesure d'accompagnement, ...)
- Non attribution
- Rejet

Les motifs de refus pour « non attribution » sont les suivants :

- possession de chiens dangereux
- dette de loyer
- dossier incomplet
- inadéquation entre les ressources du foyer et le loyer
- non respect des obligations du locataire
- inadéquation entre le bien proposé et la composition familiale
- fausse déclaration
- comportement agressif d'un candidat envers du personnel de Saumur Habitat (dépôt de plainte)

Les motifs de refus pour « rejet » sont les suivants :

- dépassement du plafond des ressources autorisé par la réglementation
- titre de séjour irrégulier

Les décisions de refus prises par la commission d'attribution de logement sont, conformément à la réglementation, notifiées par écrit au demandeur avec motivation de la décision.

III. Les organismes réservataires :

A. Réserve en contre partie d'un apport ou d'une garantie :

L'Etat, les collectivités territoriales, leurs établissements publics, les communes, les EPCI, les employeurs, les organismes collecteurs de la participation des employeurs à l'effort de construction, les chambres de commerce et d'industrie (CCI) et les organismes à caractère désintéressé peuvent, en contrepartie d'un apport de terrain, d'un financement ou d'une garantie financière, obtenir un droit à réserve sur les logements HLM lors de la mise en location initiale ou ultérieure. Ils doivent alors signer avec l'organisme d'HLM gestionnaire une convention de réserve.

La convention de réserve de logement précise le délai dans lequel le réservataire propose des candidats à l'organisme ainsi que les modalités d'affectation du logement à défaut de proposition au terme de ce délai. Elle est communiquée au Préfet du département de l'implantation des logements réservés.

Les réservataires partenaires de Saumur Habitat sont :

- le Ministère de la Défense
- Action Logement (1% logement)

B. Réserve du Contingent Préfectoral :

Le Préfet peut exercer un droit de réserve au profit des personnes prioritaires, notamment mal logées ou défavorisées, lors de la première mise en location des logements ou au fur et à mesure qu'ils se libèrent.

L'objectif annuel est fixé sur la base de 25% du nombre total des attributions prononcées, hors mutations internes.

La prise en compte des ménages prioritaires repose sur des préalables suivants :

- les ménages remplissent les conditions générales d'attribution des logements sociaux définies à l'article R 441-1 du code de la construction et de l'habitation
- l'inscription du ménage dans le fichier départemental de la demande locative sociale de Maine-et-Loire
- l'aptitude reconnue du ménage à occuper un logement en tant que locataire en titre
- les ménages prioritaires sont signalés soit par les travailleurs sociaux des collectivités ou des associations et par les services de l'Etat, soit par les bailleurs, et « contingentés » dans tous les cas par la Direction Départementale de la Cohésion Sociale (DDCS) via le fichier départemental de la demande locative sociale

Cette identification est effectuée sur la base de critères de classification définis comme suit par ordre croissant :

Priorité 1

- Les ménages reconnus prioritaires au titre du DALO pour lesquels les bailleurs sociaux ont une obligation de relogement dans les 3 mois
- Les personnes sortant de structure d'hébergement
- Les réfugiés
- Les femmes victimes de violence conjugales

Priorité 2

- Les ménages éligibles au DALO mais pour lesquels aucun dossier n'a été déposé
- Les ménages dont l'accès au logement est rendu nécessaire ou urgent au regard de leur situation de logement ou d'hébergement

Priorité 3

- Les ménages dépourvus de logement (hébergés chez des tiers, en foyer ...)

IV. La haute autorité de lutte contre les discriminations et pour l'égalité :

La mission de la HALDE est de lutter contre les discriminations et promouvoir l'égalité.

Une discrimination c'est la restriction des droits d'une personne par rapport à une autre personne en raison de critères interdits par la loi.

La loi (article 225-1 du code pénal) interdit de refuser un locataire au motif de son origine, de sa situation de famille, de son handicap, de son âge, sexe, orientation sexuelle, les mœurs, les caractéristiques génétiques, l'appartenance vraie ou supposée à une ethnie, à une nation ou à une race, l'apparence physique, l'état de santé, le patronyme, les opinions politiques, les convictions religieuses et les activités syndicales.

Le refus d'attribution d'un logement social ne peut, sans discrimination, être fondé sur le mode de vie du demandeur, faute d'éléments objectifs.