



Accusé de réception en préfecture
049-27490026-20220509-CA-2022-05-DE
Date de télétransmission : 10/05/2022
Date de réception préfecture : 10/05/2022

POLITIQUE D'ATTRIBUTION DE L'OPH SAUMUR HABITAT

Mise à jour le 09/05/2022

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 6
La haute autorité de lutte contre les discriminations et pour l'égalité	page 9

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, à l'article 70 de la loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017 et à l'article 114 de la loi Elan du 24 novembre 2018, 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.

Sur le fichier départemental de la demande, les demandeurs peuvent 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 CALEOL des candidats en priorité 1, 2, 3 ou 4, en sachant que les CALEOL 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 M. le Préfet à la règle de l'examen de trois candidatures en commission d'attribution. Cette règle peut s'appliquer aux 4 catégories de public de la priorité 2.

❖ 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 complétée par les articles 114 II et III de la loi Elan du 24 novembre 2018, 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 dont les ressources sont égales ou supérieures au 1^{er} quartile.

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

- 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**

Accusé de réception en préfecture
N° 2022-000000000-1
Date de télétransmission : 10/05/2022
Date de réception préfecture : 10/05/2022

- **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**

- **Les locataires souhaitant une mutation dans un logement avec un loyer plus élevé et avec une dette récemment soldée :**

Une proposition de mutation de logement auprès d'un locataire sera conditionnée à la mise à l'épreuve de 4 mois minimum sans défaut de paiement pour le logement occupé à compter de la date du solde de la dette.

- **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 à compter de la date de signature de celui-ci. 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 réaliser 20% de mutation interne par an.

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

- 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 réservation 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 réservation.

La convention de réservation 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 Services (1% logement)

B. Réserve du Contingent Préfectoral :

Les droits de réservation du préfet sont déterminés par l'article R 441-5 du Code de la Construction et de l'Habitation et s'élèvent au plus à 30% du total des logements de chaque organisme (dont 5% maximum au bénéfice des agents civils et militaires de l'État).

La gestion en flux est le seul mode de gestion des logements sociaux de l'ensemble des réservataires. Cette gestion se met en œuvre en cohérence des équilibres d'occupation des logements et des politiques

d'attribution définis par chaque bailleur et dans le respect des orientations arrêtées par la CCH et du pouvoir souverain des CALEOL.

Accès au droit de logement
649-27490026-20220509-CA 2022-05-DE
Date de télétransmission : 10/05/2022
Date de réception préfecture : 10/05/2022

Ces droits de réservation du préfet portent sur la totalité du parc social ayant fait l'objet d'un concours financier de l'État sous toutes ses formes : le parc conventionné à l'APL, ainsi que les logements aidés antérieurement à 1977.

Sur le territoire des EPCI tenus de se doter d'un PLH ou ayant la compétence habitat et au moins un quartier prioritaire de la politique de la ville, l'article L441-1 du CCH reconnaît également comme prioritaires les demandeurs dont le niveau de ressources par unité de consommation est inférieur au seuil du quartile des demandeurs aux ressources les plus faibles, en assignant aux bailleurs sociaux une obligation d'attribution pour les logements situés hors QPV à hauteur de 25% des attributions, ce taux pouvant faire l'objet d'adaptations locales dans le cadre des conférences intercommunales du logement.

Les personnes prioritaires sont définies par leur situation (critères de priorité figurant à l'article R 441-14-1 du CCH, c'est-à-dire les personnes de bonne foi relevant du DALO et celles ne répondant pas exactement à ces critères mais dont l'accès au logement est rendu nécessaire et urgent au regard d'une situation spécifique) et/ou par leurs ressources.

La prise en compte des ménages prioritaires repose sur les 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.
- L'élargissement des choix géographiques de relogement à plusieurs communes avec la disparition de la notion de quartiers.

Les ménages prioritaires sont signalés soit par les travailleurs sociaux des collectivités ou des associations et par les services de l'État, 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 des ménages prioritaires, arrêtés en concertation avec les bailleurs sociaux et définis comme suit :

Contingent préfectoral - Priorité 1 – CP1-DALO

Les personnes reconnues prioritaires par la commission de médiation instituée dans le cadre du droit au logement opposable en vertu de l'article R 441-14-1 du Code de la Construction et de l'Habitation. Sont notamment compris dans ces relogements, les attributions effectuées au bénéfice des requérants DALO, avant décision de la commission de médiation et validées a posteriori par celle-ci. Il en est de même pour les relogements effectués entre la commission de médiation et la commission inter-bailleurs, lieu de négociations et d'échanges entre les bailleurs sociaux et L'État en vue du relogement de ces publics.

Contingent préfectoral - Priorité 2

- Bénéficiaires de la protection internationale – **labellisé CP2-B.P.I**

Les personnes dont le revenu fiscal de référence permet l'accès au logement PLAI et ayant le statut de réfugiés ou bénéficiant de la protection subsidiaire domiciliées dans le département qui sont :

- soit prises en charge par des établissements autorisés ou conventionnés par l'État,
- soit dépourvues de logement.

Ainsi que les réfugiés relocalisés, les réfugiés réinstallés, les personnes civiles de recrutement local (PCRL) Afghans et les réfugiés pris en charge via le programme « EMILE »

- Les sortants d'hébergement – **labellisé CP2-S.H**

Les personnes dont le revenu fiscal de référence permet l'accès au logement PLAI, identifiées aptes à évoluer vers un logement autonome et sortantes de structures d'hébergement d'urgence, de CHRS, ALT, résidences sociales, foyers jeunes travailleurs, foyers travailleurs migrants, sous-location (en cas d'impossibilité avérée de glissement de bail), hôtels, appartements de coordination thérapeutique, centre maternel et hébergement post-maternité.

- Victimes de violence – **labellisé CP2-V.V**

Les personnes victimes de violence familiales notamment les violences conjugales envers les femmes (en application de la loi du 9 juillet 2010 relative aux violences faites spécifiquement aux femmes), sur la base d'une demande de contingentement circonstanciée, que ces personnes soient mariées, vivent maritalement ou soient liées par un pacte civil de solidarité, les personnes menacées de mariage forcé ou contraintes de quitter leur logement après des menaces de violences ou des violences effectivement subies, les personnes victimes de viol ou d'agression sexuelle à leur domicile ou à ses abords, les personnes engagées dans le parcours de sortie de la prostitution et d'insertion sociale et professionnelle, les personnes victimes de l'une des infractions de traite des êtres humains ou de proxénétisme.

- Parcours et situations spécifiques – **labellisé CP2-P.S.S**

- Personnes sortantes d'incarcération sans solution de logement.
- Jeunes avec un parcours Aide Sociale à l'Enfance primo demandeurs de logement ;
- Personnes repérées par le Samu social, les maraudes, les accueils de jour et le 115, comme vivant à la rue, sans solution de logement ou d'hébergement et ayant déjà eu un parcours logement.
- Personnes en situation de handicap ou ayant en charge une personne en situation de handicap quelque que soit le taux, percevant l'AAH ou l'AAEH et disposant d'un logement inadapté à leur situation.

Ces typologies de publics très prioritaires devront disposer du revenu fiscal de référence permettant l'accès au logement PLAI et de la capacité à habiter.

Contingent préfectoral - Priorité 3

Pour les ménages dont le revenu fiscal de référence permet l'accès au logement PLAI

- Les personnes logées dans des locaux impropres à l'habitation ou présentant un caractère insalubre ou dangereux sous réserve des droits à hébergement ou à relogement auxquels le demandeur peut prétendre en application des dispositions des articles L. 521-1 et suivants, des articles L. 314-1 et suivants du code de l'urbanisme ou de toute autre disposition ouvrant au demandeur un droit à relogement. A ce titre, la cellule « habitat indigne » pourra signaler des situations de ménages nécessitant un relogement, à la DDCS en vue de les continger.
- Les personnes ayant fait l'objet d'une décision de justice prononçant l'expulsion du logement et/ou faisant l'objet d'un avis ou d'une recommandation pour être contingentés émis par les commissions territoriales de la CCAPEX lorsque la situation du ménage nécessite un relogement (au vu de l'avis de la commission).
- Les personnes bénéficiaires d'une aide financière du Fonds de Solidarité du Logement au loyer avec une recommandation d'un relogement économique.
- Les personnes en situation de surendettement faisant l'objet d'une décision de recevabilité dans le cadre d'un dossier prenant en compte des dettes de loyer et déposé auprès d'une commission de surendettement.
- Les familles monoparentales en grande difficulté, bénéficiaires de minima sociaux.
- Les associations chargées de l'insertion par le logement qui se trouvent en difficulté pour capter un logement dans le cadre d'une entrée d'un nouveau ménage dans le dispositif de sous-location (les associations pourront être contingentées pour le compte du ménage concerné).
- Les personnes reprenant une activité après une période de chômage de longue durée.
- Les personnes dont le mode de vie nécessite un logement spécifique.
- Les personnes dont le logement est repris par le bailleur privé (ayant reçu un congé légal de la part du bailleur).

Contingent préfectoral - Priorité 4

Les personnes qui ne sont pas contingentées au titre des priorités 1, 2 et 3 dont le revenu fiscal de référence permet l'accès au logement PLAI (sauf pour le critère « personnes mal logées ou défavorisées) :

- Les personnes menacées d'expulsion sans relogement : le repérage de la situation se fait lorsque le demandeur a déclaré « en procédure d'expulsion ».
- Les personnes dépourvues de logement y compris celles hébergées chez des tiers : le repérage de la situation se fait lorsque le demandeur a déclaré : hébergé chez vos parents ou vos enfants, hébergé chez un particulier, vivant en camping, habitat mobile, hébergé à l'hôtel, sans abri ou abri de fortune ou bidonville occupant sans titre ou squat.
- Les personnes logées dans un local manifestement sur occupé ou non décent à condition d'avoir à charge au moins un enfant mineur ou une personne handicapée
- Les personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition : le demandeur s'est déclaré dans une des situations suivantes : « logement de fonction » « logement temporaire » « structure d'hébergement ».
- Les personnes mal logées ou défavorisées et personnes rencontrant des difficultés particulières 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 : le demandeur déclare des ressources inférieures à 40% des plafonds HLM.
- Les personnes en situation de handicap ou familles ayant à leur charge une personne en situation de handicap lorsque le demandeur a renseigné le complément de la demande de logement social pour les logements adaptés au(x) handicap(s) et à la perte d'autonomie.
- Les personnes exposées à des situations d'habitat indigne : le demandeur a déclaré sa situation de logement comme « logement indigne ».

Avant le passage en CALEOL, le bailleur social s'engage à vérifier que les informations déclarées par le demandeur sont exactes. A défaut, il devra modifier les critères qui ont amené la labellisation automatique et en informer le demandeur.

Au regard d'une situation particulièrement urgente ou difficile, les travailleurs sociaux ou les bailleurs sociaux pourront demander à la DDCS de modifier le degré de priorité d'un ménage contingenté automatiquement dans le fichier en priorité 4 en priorités 2 ou 3, sous réserve d'émarger sur un des critères du Contingent Préfectoral 2 ou 3.

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.