ORIENTATIONS APPLICABLES A L'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS DU PATRIMOINE DE TERRITOIRE HABITAT

Table des matières

Préambule **3**

1 - POLITIQUE GENERALE D'ATTRIBUTION : **3**

1.1 - Désignation des bénéficiaires de la demande de logement 3

- Dans le cadre de la convention de délégation d'aide à la pierre 4
- Toutes autres dérogations des plafonds de ressources autorisées par arrêté préfectoral pour résoudre des problèmes de vacance, permettre le parcours résidentiel des ménages, ou encore pour les logements d'un même immeuble ou ensemble immobilier lorsqu'ils sont occupés à plus de 65 % par des ménages bénéficiant de l'APL. 4
- Dérogation de plafond (article L-442-3-1 du CCH) dans le cadre d'une mobilité résidentielle 4

1.2. - Critères généraux d'attribution 5

1.3. - Personnes prioritaires : 6

- Personnes prioritaires dans le cadre de l'article L 441-1 du CCH et de la Loi Egalité Citoyenneté et de la loi 2018-1021 du 23 novembre 2018 (Loi ELAN) :..... 6
- Personnes prioritaires dans le cadre du contingent préfectoral : 7
- Personnes prioritaires dans le cadre du document cadre d'orientations sur les attributions et la convention d'équilibre territorial 8

1.4. - Les réservations 9

2 – MIXITE SOCIALE : **10**

2.1. - Mixité sociale des contingents de réservation : 10

2.2. - Mixité sociale hors QPV :.....11

2.3. - Mixité sociale dans les QPV :.....11

3 – LES ORIENTATIONS INTERNES A TERRITOIRE HABITAT : **12**

3.1. - Parcours résidentiel et fidélisation des locataires:.....12

PREAMBULE

L'attribution des logements locatifs sociaux participe à la mise en œuvre du droit au logement, afin de satisfaire les besoins des personnes aux ressources modestes et des personnes défavorisées.

La bonne répartition spatiale et la diversité de l'offre de logement social sont désormais clairement inscrites dans les objectifs légaux définis par la Loi Egalité Citoyenneté.

En effet, la loi du 24 Mars 2014, dite loi « ALUR », avait déjà procédé à une réforme afin de simplifier le dépôt des demandes de logements sociaux, de les rendre plus transparentes et plus lisibles par les demandeurs. La Loi Egalité Citoyenneté n° 2017-86 du 27 janvier 2017 est venue compléter le dispositif d'attribution des logements sociaux en réformant la politique d'attribution. Ainsi, elle clarifie les critères d'attribution des logements et confie également à l'EPCI le pilotage de cette politique d'attribution.

En vertu des dispositions légales et réglementaires, le Conseil d'Administration de Territoire habitat définit les orientations applicables à l'attribution des logements locatifs sociaux.

Ces orientations sont rendues publiques.

1 - POLITIQUE GENERALE D'ATTRIBUTION :

1.1 - DESIGNATION DES BENEFICIAIRES DE LA DEMANDE DE LOGEMENT

Les articles R 441-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation déterminent les bénéficiaires des logements appartenant aux organismes d'habitations à loyer modéré.

Les attributions sont réservées, d'une part, aux personnes physiques dont les ressources sont inférieures à un plafond fixé par arrêté et d'autre part, à certaines associations ou établissements publics.

Aucune attribution ne peut être décidée, ni aucune candidature examinée si cette candidature n'est pas préalablement pourvue d'un numéro unique d'enregistrement national.

La demande de logement social a une durée de validité d'un an à compter de sa présentation initiale ou, le cas échéant de son dernier renouvellement.

Les personnes physiques sont de nationalité française ou sont admises à séjourner régulièrement sur le territoire français dans certaines conditions de permanence définies par arrêté.

Il peut être dérogé aux conditions de ressources :

- **Dans le cadre de la convention de délégation d'aide à la pierre** :
  - logements d'un même immeuble, situés dans des ensembles immobiliers ou quartiers dans lesquels plus de 20 % des logements locatifs sociaux sont vacants depuis au moins trois mois,
  - logements situés dans en QPV,
  - logements d'un même immeuble ou ensemble immobilier lorsqu'ils sont occupés à plus de 65 % par des ménages bénéficiant de l'APL.

- **Toutes autres dérogations des plafonds de ressources autorisées par arrêté préfectoral pour résoudre des problèmes de vacance, permettre le parcours résidentiel des ménages, ou encore pour les logements d'un même immeuble ou ensemble immobilier lorsqu'ils sont occupés à plus de 65 % par des ménages bénéficiant de l'APL.**

- **Dérogation de plafond (article L-442-3-1 du CCH) dans le cadre d'une mobilité résidentielle**

En cas de sous occupation du logement tel que défini à l'article L 621-2, le bailleur peut proposer au locataire un nouveau logement correspond à ses besoins, nonobstant les plafonds de ressources prévus à l'article L.441-1. Le loyer principal du nouveau logement doit être inférieur à celui du logement d'origine.

1.2. - CRITERES GENERAUX D'ATTRIBUTION

Ces critères sont rappelés dans les articles L 441 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation.

La CALEOL (et indirectement Territoire habitat ou le réservataire qui désigne le ménage candidat) doit notamment tenir compte pour attribuer un logement :

- du patrimoine du ménage ;
- de la composition du ménage ;
- du niveau de ses ressources (il tient compte du montant de l'APL ou des ALS ou ALF 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) ;
- de ses conditions de logement actuelles ;
- de l'éloignement du lieu de travail ;
- de la mobilité géographique liée à l'emploi ;
- de la proximité des équipements répondant aux besoins des demandeurs ;
- de l'activité professionnelle des membres du ménage lorsqu'il s'agit d'assistants maternels ou d'assistants familiaux agréés ;
- des situations des personnes à mobilité réduite.

Sauf en cas d'insuffisance du nombre de candidats, les commissions d'attribution prévues à l'article L441-2 examinent au moins trois demandes pour un même logement à attribuer. Il est fait exception à cette obligation quand les commissions examinent les candidatures de personnes désignées par le Préfet à la suite d'une décision de la commission de médiation les jugeant prioritaires au titre du DALO comme en application du 7ème alinéa du chapitre II de l'article L441-2-3 CCH, ou les candidatures présentées pour l'attribution de logements ayant bénéficié de la subvention « PLAI adapté » (R331-25-1 du CCH).

Il est précisé que le défaut d'une solvabilité suffisante peut être compensé via un:

- Partenariat financier avec le FSL
- Partenariat financier avec le dispositif LOCAPASS - VISAL
- Partenariat dans l'accompagnement social des ménages avec le FSL et l'ensemble des services sociaux (PAS, CCAS, FADS, ADOMA, SOLIDARITE FEMMES, associations œuvrant dans l'insertion des familles défavorisées…)
- Partenariat avec les Associations pouvant prendre le relais des ménages par des baux associatifs ou des baux glissants.

1.3. - PERSONNES PRIORITAIRES :

➲ Personnes prioritaires dans le cadre de l'article L 441-1 du CCH et de la Loi Egalité Citoyenneté et de la loi 2018-1021 du 23 novembre 2018 (Loi ELAN) :

Les caractéristiques des personnes prioritaires sont fixées par les textes législatifs et réglementaires et notamment l'article L 441-1 du CCH. Outre les personnes bénéficiant d'une décision favorable au titre du DALO qui peuvent désormais être logées sur l'ensemble des contingents, les attributaires prioritaires dans le cadre de la Loi Egalité et Citoyenneté et de la loi 2018-1021 du 23 novembre 2018 (Loi ELAN) sont les personnes :

- en situation de handicap, les familles ayant à leur charge une personne en situation de handicap ;
- sortant d'un appartement en coordination thérapeutique (ACT) ;
- mal logées ou défavorisées et les 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 ;
- hébergées ou logées temporairement dans des établissements ou logements de transition ;
- reprenant une activité après une période de chômage de longue durée ;
- exposées à des situations d'habitat indigne ;
- mariées, vivant maritalement ou liées par un PACS et qui justifient être victimes de violences de la part de leur conjoint ou de leur partenaire, et les personnes menacées de mariage forcé. Ces situations sont attestées par une décision du juge ou par une ordonnance de protection délivrée par le juge aux affaires familiales ;
- engagées dans le parcours de sortie de la prostitution et d'insertion sociale et professionnelle ;
- victimes de l'une des infractions de traite des êtres humains ou de proxénétisme ;
- ayant à leur charge un enfant mineur et logées dans des locaux manifestement suroccupés ou ne présentant pas le caractère d'un logement décent ;
- dépourvues de logements, y compris celles qui sont hébergées par des tiers ;
- menacées d'expulsion sans relogement ;
- les personnes victimes de viol ou d'agression sexuelle à leur domicile ou à leurs abords, pour lesquelles l'autorité judiciaire a imposé à la personne suspectée, poursuivie ou condamnée une interdiction de se rendre dans certains lieux ou d'entrer en contact avec les victimes afin de permettre à celles-ci de s'éloigner géographiquement de leur ancien logement.
- mineurs émancipés ou majeurs âgés de moins de 21 ans, pris en charge avant leur majorité par le service de l'aide sociale enfance, dans les conditions prévues à l'article L.222-5 du code de l'action sociale et des familles, jusqu'à trois ans après le dernier jour de cette prise en charge

Il est précisé que les personnes bénéficiant d'une décision favorable au titre du DALO sont relogées prioritairement avant que ne s'appliquent les autres critères de priorité énoncés ci-dessus.

Cette liste de personnes prioritaires est applicable à tous les acteurs, à savoir aux réservataires et aux bailleurs sociaux lorsqu'ils procèdent à la désignation de candidat ainsi qu'à la CALEOL lors des attributions des logements locatifs sociaux.

Par ailleurs, le critère d'antériorité de la demande doit également être pris en compte.

➲ Personnes prioritaires dans le cadre du contingent préfectoral :

La convention de réservation, conclue entre l'Etat et Territoire habitat, fixe les modalités pratiques de gestion des logements du contingent préfectoral destinés aux ménages prioritaires.

Le public prioritaire identifié, fait l'objet d'un classement en deux catégories :

➢ Personnes relevant de la catégorie 1

- Les personnes reconnues prioritaires par la commission de médiation DALO.
- Les personnes sortant de structures d'hébergement (CHRS, CADA, logement-foyer, résidence sociale, pension de famille, etc…) ou sortant d'une intermédiation locative.
- Les personnes désignées par la CCAPEX ou groupe technique associé.

➢ Personnes relevant de la catégorie 2

- Les personnes relevant des critères DALO, à savoir :
  - ✓ Les personnes dépourvues de logement (sans abris, vivant dans des taudis, habitats de fortune), y compris celles qui sont hébergées par des tiers ainsi que la décohabitation.
  - ✓ Les personnes menacées d'expulsion sans relogement (décision de justice prononçant l'expulsion).
  - ✓ Les personnes logées dans des locaux impropres à l'habitation ou présentant un caractère insalubre ou dangereux.
  - ✓ Les personnes handicapées ou ayant à leur charge un enfant mineur ou une personne handicapée et logées dans des locaux manifestement sur-occupés (normes de surface) ou ne présentant pas le caractère d'un logement décent (1 élément de sécurité ou 2 éléments de confort font défaut).
  - ✓ Les demandeurs de logement social n'ayant reçu aucune proposition adaptée à l'issue du délai anormalement long fixé à 1 an (hors mutations internes). Le délai d'un an débute à partir de la complétude du dossier.
- Les personnes en situation de handicap, au sens de l'article L114 du code de l'action sociale et des familles, ou famille ayant à leur charge une personne en situation de handicap.
- Les personnes exposées à des situations d'habitat indigne.
- Les personnes mariées, vivant maritalement ou liées par un PACS justifiant de violences au sein du couple ou entre les partenaires, sans que la circonstance que le conjoint ou le partenaire lié par un PACS bénéficie d'un contrat de location au

titre du logement occupé par le couple puisse y faire obstacle, et personnes menacées de mariage forcé.

- Les personnes bénéficiant du FSL «accès au logement».
- Les personnes bénéficiant du RSA.

➲ Personnes prioritaires dans le cadre du document cadre d'orientations sur les attributions et la convention d'équilibre territorial

Dans le respect des obligations du Code de la Construction et de l'Habitation sur les attributions, et en prenant en compte ses objectifs propres de lutter contre la vacance, Territoire habitat veille à attribuer les logements en prenant en compte l'équilibre social au sein de l'immeuble et des entrées d'immeuble. Cette vigilance est renforcée dans les nouveaux Quartiers de la Politique de la Ville (QPV) et notamment à Dardel La Méchelle, comme défini par la loi n° 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine) et Bougenel-Mulhouse, ainsi qu'à la Pépinière (conférence intercommunale du logement du 12 mai 2016) qui a des caractéristiques proches d'un quartier prioritaire.

Les programmes neufs du PRU 2006-2014 ont permis d'apporter une réelle diversification des profils des ménages accueillis dans les nouveaux logements du secteur Baudin et du quartier de l'Arsot lors de leur mise en location initiale. La remise en location progressive des logements de ces immeubles au fur et à mesure de leur libération doit s'appuyer sur la même exigence.

Les attributions de logements sociaux tendent vers les objectifs suivants par quartier :

- Bougenel Mulhouse : Stabiliser la population, proposer du logement en centre-ville à une clientèle salariée, permettre le logement des personnes à mobilité réduite dans des logements accessibles.
- Dardel La Méchelle : Préserver la mixité du quartier, favoriser l'attribution des logements sociaux à des ménages salariés, accompagner socialement le vieillissement de la population.
- Glacis du Château : Valoriser la situation du quartier (proximité de la vieille ville et du 35ème RI) pour diversifier les attributions (militaires, étudiants).
- Résidences et Arsot : Maintenir l'équilibre des quartiers issus du programme de rénovation urbaine.
- Poursuivre le travail entamé via la requalification du quartier des Résidences La Douce.

➲ Priorité d'attribution pour les logements de typologie 1-2-3 situés en rez-de-chaussée :

Dans le cadre de l'action de Territoire habitat pour le développement de l'accompagnement à l'autonomie des locataires handicapés et / ou âgés de 70 ans et plus, les logements de typologie 1 – 2 – 3 situés en rez-de-chaussée doivent être attribués prioritairement à ce public.

1.4. - LES RESERVATIONS

La réservation de logement peut également entrer dans le cadre d'une politique sociale du logement.

L'Etat, les collectivités territoriales, leurs établissements publics, les EPCI, les employeurs, la Société Action Logement Services 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 de la société lors d'une mise en location initiale ou ultérieure.

Ces droits sont précisés dans une convention de réservation. Celle-ci précise les modalités pratiques de mise en œuvre de la réservation, notamment les délais dans lesquels Territoire habitat est tenu de signaler la mise en service et la vacance de l'intégralité des logements réservés. Cette convention est communiquée au Préfet du département d'implantation des logements.

Le Préfet peut exercer un droit de réservation au profit de personnes prioritaires, notamment mal logées ou défavorisées au titre du DALO ou des personnes prioritaires au titre de l'article L 441-1 du CCH, et ce lors de la première mise en location des logements ou au fur et à mesure qu'ils se libèrent. La réservation donne lieu à convention et le total des logements réservés ne peut dépasser 30 % du total des logements de chaque organisme, dont au plus 5 % au bénéfice des agents civils et militaires de l'Etat. Cette limite peut toutefois être écartée par arrêté du Préfet afin de permettre le logement des personnels chargés de mission de sécurité publique ou de répondre à des besoins d'ordre économique.

2 – MIXITE SOCIALE :

Désormais, les attributions doivent être équilibrées sur les territoires. Aussi, des objectifs quantifiés légaux, adaptables localement ou non selon les territoires concernés ont été définis.

2.1. - MIXITE SOCIALE DES CONTINGENTS DE RESERVATION :

La loi Egalité et Citoyenneté est venue fixer des quotas d'attribution sur différents contingents. Ces objectifs concernent tous les logements. La commission d'attribution des logements locatifs sociaux doit tenir compte également de ces quotas.

Ainsi, trois quotas s'imposent désormais pour les attributions annuelles :

- ***Sur le contingent des collectivités territoriales ou des groupements de collectivités territoriales*** : **25% minimum** des attributions annuelles doivent être destinées aux ménages DALO ou, à défaut aux personnes prioritaires de l'article L441-1 du CCH listées précédemment ;
- ***Sur le contingent des bailleurs sociaux (logements non réservés ou pour lesquels l'attribution à un réservataire a échoué)*** : **25% minimum** des attributions annuelles doivent être destinées aux ménages DALO ou, à défaut aux personnes prioritaires listées ci-avant ;
- ***Sur le contingent d'Action Logement Services comme celui de l'Association Foncière Logement ou l'une de ses filiales*** : **25%** des attributions annuelles doivent être destinées aux salariés et aux demandeurs d'emploi bénéficiant d'une décision favorable au titre DALO ou à défaut aux personnes prioritaires du L441-1 CHH.

A défaut, le Préfet du département procède à l'attribution aux publics concernés d'un nombre de logements équivalent au nombre de logements restant à attribuer. Ces attributions s'imputent sur le contingent visé par le manquement.

Ainsi, dans la recherche des candidats, il faudra aboutir à un équilibre sociologique et pour cela, conduire à une politique dans le but d'assurer une cohabitation aussi harmonieuse que possible entre les habitants.

2.2. - MIXITE SOCIALE HORS QPV :

Territoire habitat doit consacrer **au moins 25%** de ses attributions annuelles, suivies de baux signés, de logements situés en dehors des Quartiers prioritaires de la Politique de la Ville (QPV) au premier quartile des demandeurs les plus modestes (niveau de ressources par unité de consommation constaté annuellement par arrêté du Préfet) ou aux personnes relogées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain (NPNRU).

Les territoires hors QPV concernent les EPCI tenus de se doter d'un PLH, les EPCI compétents en matière d'habitat et ayant au moins un QPV.

Il est impossible de moduler ce taux à la baisse, au niveau local, l'objectif de 25% des attributions hors QPV en faveur des personnes les plus modestes (ressources correspondant au premier quartile) et des personnes relogées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain. La loi inclut désormais aussi dans le calcul des 25%, les personnes relogées dans le cadre d'opération de requalification des copropriétés en difficultés.

Lorsque l'attribution d'un logement situé dans un 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 n'appartenant pas au premier quartile des demandeurs aux ressources faibles.

2.3. - MIXITE SOCIALE DANS LES QPV :

50 % des attributions annuelles en Quartiers prioritaires de la Politique de la Ville (QPV) doivent être réalisées au profit des demandeurs autres que ceux appartenant au 1er quartile des plus modestes.

3 – LES ORIENTATIONS INTERNES A TERRITOIRE HABITAT :

Outre les orientations légales que TERRITOIRE HABITAT s'engage à respecter, l'Office souhaite développer une politique d'attribution interne qui vient s'ajouter aux priorités et objectifs définis précédemment.

3.1. - PARCOURS RESIDENTIEL ET FIDELISATION DES LOCATAIRES:

Territoire habitat s'engage en sus des obligations législatives et réglementaires à favoriser la mixité, le parcours résidentiel et fidéliser les locataires.

Pour toutes les demandes, externes et mutations (échanges de logements), les situations suivantes seront examinées prioritairement :

- Relogement dans le cadre des programmes de démolition
- Handicap et vieillissement (prioriser les demandes d'échange pour les personnes qui n'ont pu bénéficier du dispositif « vieillissement et perte d'autonomie » pour la Prévention et l'Adaptation, du fait des critères de la convention tripartite).
- Changement de la composition familiale inadaptée à la typologie du logement actuel (naissance, mise en ménage, séparation…)
- Sur-occupation ou sous-occupation du logement
- Logement qui n'est plus adapté aux ressources financières (taux d'effort et reste à vivre)
- Rapprochement domicile-travail
- Fidélisation du client dans le cadre des orientations sur les attributions et la convention d'équilibre territorial, approuvés par la CIL

Pour les demandes de mutation (échange de logement), elles ne seront instruites que si les candidats respectent les conditions suivantes :

- justifier d'un bail minimum de 1 an, sauf situation exceptionnelle évaluée par les membres de la CALEOL.
- Etre à jour du paiement de leurs loyers et charges. Dans la négative, la dette devra être soldée entièrement avant d'engager le processus de mutation. Pour les plans d'apurement en cours et respectés, la demande devra être étudiée au cas par cas avec les agents pré-contentieux et le service contentieux. Pour les autres cas, aucune demande ne sera étudiée sans un accord de principe de la commission FSL pour une aide financière au changement de logement.
- User d'un logement en bon état de réparations locatives. Dans tous les cas, une visite-conseil sera effectuée obligatoirement par un collaborateur Territoire habitat afin de connaître l'état dans lequel se trouve le logement et de définir avec le locataire les réparations devant être effectuées à sa charge avant d'instruire sa demande de logement. Les réparations locatives éventuelles évaluées lors de la visite conseil devront être inférieures à 300 euros.
- Ne pas être à l'origine de troubles de voisinage.

Pour tous les types de demandes :

- Ne pas être à l'origine d'agressions verbales ou physiques ni de menaces envers le personnel de Territoire habitat.

Les conditions d'entrée dans le logement suite à une mutation sont les mêmes que celles définies pour les autres logements : versement d'un nouveau dépôt de garantie (hors relogement dans le cadre d'une démolition) et présentation d'une attestation d'assurance locative.