

Politique d'attribution des logements pour l'année 2019

Conformément à l'article R 441-9 du Code de Construction et de l'Habitation, le Conseil d'Administration de France Loire définit la politique d'attribution qui constitue le cadre de travail de la **Commission d'Attribution et d'Examen de l'Occupation des Logements**. Les grands objectifs qui guident la politique de l'organisme tiennent compte du cadre réglementaire, des engagements partenariaux, de l'évolution de la demande et de l'occupation sociale.

La politique d'attribution de France Loire s'inscrit dans ce **cadre réglementaire** :

- ◆ Les objectifs généraux des attributions consistent à mettre en œuvre le **droit au logement** et à satisfaire les besoins des personnes de ressources **modestes** et des personnes **défavorisées**. Les attributions doivent prendre en compte la **diversité** de la demande constatée localement et favoriser l'**égalité des chances** des demandeurs, ainsi que la **mixité sociale** des villes et des quartiers et des groupes d'habitation en permettant l'accès à l'ensemble des secteurs d'un territoire de toutes les catégories de publics éligibles au parc social et en favorisant l'accès des ménages dont les revenus sont les plus faibles aux secteurs situés en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville.
- ◆ Les **conditions réglementaires** d'attribution portent sur :
 - le respect des plafonds de ressources légaux en tenant compte des dérogations préfectorales,
 - la détention d'un titre de séjour de plus de trois mois.
- ◆ Lors de l'attribution, il est **tenu compte** :
 - du patrimoine,
 - de la composition de la famille,
 - du niveau de ressources,
 - des conditions de logement actuelles du ménage,
 - de l'activité professionnelle des membres du ménage quand il s'agit d'assistants maternels ou d'assistants familiaux agréés,
 - de l'éloignement des lieux de travail,
 - de la proximité des équipements répondant aux besoins des demandeurs,
 - et de la mobilité géographique liée à l'emploi.
- ◆ En veillant à la **mixité sociale des villes et des quartiers**, la Commission d'Attribution des Logements attribue les logements disponibles par priorité :
Les logements sont attribués prioritairement à des personnes bénéficiant d'une décision favorable au titre du DALO, ainsi qu'aux catégories de personnes suivantes :
 - aux personnes en situation de handicap ou ayant à leur charge une personne handicapée, aux personnes mal logées, défavorisées ou rencontrant des difficultés particulières de logement pour des raisons d'ordre financier ou tenant à leur condition d'existence ou confrontées à un cumul de difficultés financières et de difficultés d'insertion sociale,
 - aux personnes hébergées ou logées temporairement dans des établissements et logements de transition,
 - aux personnes reprenant une activité après une période de chômage de longue durée, ainsi qu'aux personnes cumulant des difficultés économiques et sociales, notamment visées par le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées, les conférences intercommunales, ou reconnues prioritaires par la commission de médiation Droit Au Logement Opposable.
 - des situations de violence conjugale judiciairement constatées au sein des couples vivant maritalement ou liés par un PACS ou aux personnes menacées de mariage forcé
 - aux personnes victimes de viol ou d'agression sexuelle à leur domicile ou à ses abords
 - aux personnes sortant d'un appartement de coordination thérapeutique,
 - aux personnes engagées dans le parcours de sortie de la prostitution et d'insertion sociale et professionnelle
 - aux personnes victimes de l'une des infractions de traite des êtres vivants ou de proxénétisme
 - aux personnes exposées à des situations d'habitat indigne,
 - aux personnes ayant à leur charge un enfant mineur et logées dans des locaux manifestement sur-occupés ou ne présentant pas le caractère de logement décent

- aux personnes dépourvues de logement, y compris celles qui sont hébergées par des tiers
- aux personnes menacées d'expulsion sans relogement

- ◆ Les logements construits ou aménagés pour des personnes handicapées sont attribués en priorité à celles-ci ou à des personnes âgées dont l'état de santé le justifie.

- ◆ Lorsqu'une opération a été financée en PLUS (Prêt Locatif à Usage Social), la Commission d'Attribution et d'examen de l'occupation des Logements s'assure, pendant toute la durée de la convention, du respect de l'engagement d'occupation sociale qui oblige la Société à maintenir un pourcentage de logements de l'opération au moins égal à 30%, occupés par des ménages dont les ressources n'excèdent pas 60% des plafonds prévus à l'article R331-12 du Code de la Construction et de l'Habitation.

- ◆ Sauf en cas d'insuffisance du nombre de candidats, la Commission d'Attribution et d'examen de l'occupation des Logements examine au moins trois demandes pour un même logement.

Conformément aux choix internes, France Loire s'engage à suivre ces **cinq orientations** :

- ◆ **Favoriser la mixité sociale et garantir de bonnes conditions de cohabitation** entre les ménages, en étant attentif à l'occupation sociale des groupes immobiliers ;
- ◆ **Assurer l'accueil des personnes défavorisées** ou cumulant des difficultés économiques et sociales, par la mise en place d'un accompagnement spécifique adapté à leur besoins, en partenariat avec les associations (hébergement temporaire en structure d'accueil, sous-location, bail glissant,...) ;
- ◆ **Poursuivre la politique d'accueil des populations spécifiques**, par la construction et l'aménagement de logements adaptés destinés aux personnes âgées et aux personnes handicapées ;
- ◆ **Maîtriser les phénomènes de vacance** grâce à une politique de commercialisation active des logements disponibles à la relocation ;
- ◆ **Engager une politique de fidélisation des locataires** de France Loire en leur offrant la possibilité de réaliser un véritable itinéraire résidentiel par des mesures favorisant l'échange de logement, en tenant compte des contraintes liées à la dispersion géographique du patrimoine de France Loire.

France Loire fixe **deux principes** pour la gestion de la demande de logements :

- ◆ **La transparence dans la gestion de la demande et l'égalité de traitement des candidats** par :
 - l'enregistrement systématique de toutes les demandes reçues,
 - l'enregistrement de la demande et des pièces justificatives dans le système national d'enregistrement ou le fichier partagé départemental,
 - la motivation et la notification des refus d'attribution,
 - la possibilité d'un Appel de décision et d'un réexamen de la candidature en Commission d'Attribution,
 - la possibilité d'avoir un rendez-vous conseil suite à un refus d'attribution.

- ◆ **Une instruction équitable de chaque dossier** par :
 - l'homogénéité et la régularité du contenu des dossiers,
 - la réalisation de l'entretien commercial systématique,
 - la référence à des critères d'examen établis,
 - la présentation objectivée de la candidature en Commission d'Attribution et d'examen de l'occupation des Logements.

France Loire établit les **modalités de traitement** de la demande de logements :

- ◆ **Les critères d'attribution** : dans le cadre des critères généraux fixés par le Code de Construction et de l'Habitation, la Commission d'Attribution et d'examen de l'occupation des Logements sera particulièrement attentive à ces éléments :
 - le caractère prioritaire de la demande,
 - l'adéquation de la composition familiale avec la typologie du logement,
 - l'adéquation des ressources disponibles avec le montant du loyer,
 - l'adéquation du profil du ménage avec le fonctionnement du groupe d'habitation,
 - l'adaptation aux situations de handicap du logement,
 - le respect des engagements locatifs précédents,
 - l'ancienneté de la demande.

- ◆ **Les critères de refus / ajournement**
La Commission d'Attribution et d'examen de l'occupation des Logements prononce un refus si le candidat ne répond pas aux conditions réglementaires et/ou aux critères d'attribution.

◆ **L'échange de logement**

La **mutation commerciale** vise à satisfaire les locataires en leur offrant l'opportunité de réaliser un itinéraire résidentiel par un échange de logement au bénéfice d'un gain de confort d'habitation. Pour bénéficier d'une mutation fidélisation, le locataire doit notamment remplir ces conditions :

- un logement bien entretenu,
- un paiement régulier de son loyer.

La **mutation sociale** a pour objet de répondre à un réel besoin du locataire, qu'il soit économique, social ou psychologique, et notamment à :

- régler une situation de sur-occupation ou de sous-occupation de logement,
- offrir un logement moins onéreux à un locataire en difficulté de paiement,
- régler un trouble de l'habitat localisé.

◆ **L'examen d'Occupation des Logements**

Dans les zones tendues, la société examinera les conditions d'occupation du logement de ses locataires. Et transmettra à la commission d'attribution des logements locatifs et d'examen de l'occupation des logements les dossiers des locataires qui sont dans une des situations suivantes :

- Sur-occupation du logement ("9 m2 pour une personne seule, 16 m2 pour un couple et 9 m2 par personne supplémentaire, dans la limite de soixante-dix mètres carrés pour huit personnes et plus."),
- Sous-occupation du logement (différence de plus d'un entre le nombre de personnes vivant au logement et le nombre de pièces habitables),
- Logement quitté par l'occupant présentant un handicap, lorsqu'il s'agit d'un logement adapté,
- Reconnaissance d'un handicap ou d'une perte d'autonomie nécessitant l'attribution d'un logement adapté,
- Dépassement du plafond de ressources applicable au logement.

Si la commission d'Attributions et d'examen de l'occupation des Logements constate que le locataire est bien dans une de ces situations, la société définira les caractéristiques du logement dont il a besoin. Ensuite, en lien avec le locataire, France Loire examinera les possibilités d'évolution de son parcours résidentiel.