

Politique d'attribution des logements pour l'année 2024

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 des Logements 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 (QPV).
- ◆ 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 et d'Examen de l'Occupation des Logements attribue les logements disponibles 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 inter-communales, ou reconnues prioritaires par la commission de médiation DALO,
 - 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.
 - aux mineurs émancipés ou majeurs âgés de moins de vingt et un ans pris en charge avant leur majorité par le service de l'aide sociale à l'enfance jusqu'à trois ans après le dernier jour de cette prise en charge.

- ◆ S'agissant de l'accueil des ménages à bas revenus hors des QPV, l'article 70 de la Loi Egalité et Citoyenneté (LEC) impose que sur les territoires des EPCI tenus de se doter d'un PLH ou ayant la compétence habitat et comportant au moins un QPV :
 - en dehors des QPV → au moins 25% des attributions annuelles de logements (y compris les mutations) doivent être consacrées à des demandeurs dont le niveau de ressources par unité de consommation est inférieur à un montant constaté annuellement par Arrêté préfectoral (1^{er} quartile) ou à des personnes relogées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain,
 - dans les QPV → au moins 50% des attributions annuelles sont consacrées à des demandeurs dont les ressources sont supérieures au 1^{er} quartile défini par l'Arrêté du Représentant de l'Etat dans le département (2^{ème}, 3^{ème} et 4^{ème} quartiles).

Ces taux de 25% et 50% peuvent être adaptés, le cas échéant, compte tenu de la situation locale, et fixés dans le cadre de la Convention d'Utilité Sociale approuvée :

Opt.	EPCI	Objectifs fixés par une CIA ? (Oui/Non)	Engagements annuels, en %					
			Année N 2019	Année N+1 2020	Année N+2 2021	Année N+3 2022	Année N+4 2023	Année N+5 2024
18 - Cher	-		16%	18%	20%	22%	24%	25%
18 - Cher	CA Bourges Plus	oui	15%	17%	19%	21%	23%	25%
18 - Cher	CC Cœur de France	non	25%	25%	25%	25%	25%	25%
18 - Cher	CC Vierzon Sologne Berry	oui	14%	16%	18%	20%	22%	25%
41 - Loir-et-Cher	-							
45 - Loiret	-		15%	15%	15%	19%	19%	19%
45 - Loiret	CA Montargeoise et Rives du Loing	non	15%	17%	19%	21%	23%	25%
45 - Loiret	Orléans Métropole	oui	15%	15%	15%	20%	20%	20%
Société	-		16%	17%	19%	21%	22%	23%

- ◆ 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 des Logements 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 des Logements 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 :

- 1) **Favoriser la mixité sociale et garantir de bonnes conditions de cohabitation** entre les ménages, en étant attentive à l'occupation sociale des groupes immobiliers ;
- 2) **Assurer l'accueil des personnes défavorisées** ou cumulant des difficultés économiques et sociales, par la mise en place d'un accompagnement spécifique adapté à leurs besoins, en partenariat avec les associations (hébergement temporaire en structure d'accueil, sous-location, bail glissant...);
- 3) **Poursuivre la politique d'accueil des populations spécifiques**, par la construction et l'aménagement de logements adaptés destinés aux personnes âgées, aux personnes handicapées et aux étudiants ;
- 4) **Maîtriser les phénomènes de vacance** grâce à une politique de commercialisation active des logements disponibles à la relocation ;
- 5) **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 des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements.

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

- ◆ **Les critères d'attribution** → dans le cadre des critères généraux fixés par le Code de Construction et de l'Habitation, la Commission d'Attribution des Logements 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**
La Commission d'Attribution des Logements 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,
 - un parcours locatif respectant le cadre des obligations locatives,
 - un an d'occupation minimum dans le logement actuel.

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 suroccupation 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 et d'Examen de l'Occupation des Logements les dossiers des locataires qui sont dans une des situations suivantes :
 - suroccupation du logement, telle que définie par l'article L 621-2 du CCH ("9 m² pour une personne seule, 16 m² pour un couple et 9 m² par personne supplémentaire, dans la limite de 70 m² pour huit personnes et plus"),
 - sous-occupation du logement, différence de plus d'un entre le nombre de personnes vivant dans le logement et le nombre de pièces habitables, qui est la règle R 88-25 du CCH concernant l'attribution des aides au logement,
 - 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'Attribution des Logements 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.

- ◆ **Les colocations étudiantes**
En raison de la nature du financement et des besoins des territoires (PLI en zone QPV), des logements sont ciblés pour les colocations étudiantes. Une instance interne et spécifique, la Commission d'Examen des Entrées Étudiantes (C3E), a été mise en place pour valider la bonne complétude des dossiers et attribuer le logement.
Elle se substitue à la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements.