



# **POLITIQUE D'ATTRIBUTION ET D'OCCUPATION SOCIALE DU PATRIMOINE DE MONLOGEMENT27**

-oOo-

Conformément à l'article R 441-9 IV du Code de Construction et de l'Habitation, le Conseil d'Administration de MonLogement27 définit la politique d'attribution qui constitue le cadre de travail des commissions d'Attribution de Logements.

Les grands objectifs qui guident cette politique tiennent compte du cadre réglementaire des engagements partenariaux, de l'évolution de la demande et de l'occupation sociale.

Des textes majeurs sont intervenus modifiant le régime des attributions, précisant les demandeurs prioritaires et imposant à Mon Logement 27 de nouvelles contraintes de fonctionnement.

MonLogement27 dispose d'un parc de logements répartis sur 161 communes sur le Département de l'Eure et sur 1 commune sur de Département de l'Eure et Loir, ce qui a pour effet de contraindre la politique d'attribution qui s'inscrit dans un contexte partenarial très développé. Les différents réservataires, collectivités locales, Préfecture et Action logement sont largement investis dans le processus de gestion de la demande et des attributions de logements.

MonLogement27 participe également aux dispositifs partenariaux (PDALHPD, CIL, CIA ...) visant à faciliter l'accueil des ménages défavorisés cumulant handicaps, difficultés économiques, problématiques sociales...

Les orientations définies ci-après garantissent l'encadrement nécessaire à la mise en œuvre du droit au logement, en favorisant l'égalité des chances des demandeurs.

## **Article 1 : Compétence**

L'attribution des logements est de la compétence exclusive des commissions d'attribution dont la composition et les modalités de fonctionnement sont décidées par le Conseil d'Administration.

## **Article 2 : Les axes de priorités et les bénéficiaires**

La politique d'attribution de MonLogement27 s'inscrit dans le cadre réglementaire. Elle s'organise autour de 4 axes :

- favoriser l'accès au logement des ménages prioritaires,
- favoriser la mixité sociale,
- favoriser le parcours résidentiel des locataires de logements sociaux,
- favoriser l'accueil des publics spécifiques.

Conformément à l'article R 441-2-3 du CCH, la commission d'attribution ne peut statuer que sur les dossiers des candidats ayant fait l'objet d'un enregistrement au fichier du numéro unique départemental, étant précisé que l'accès au logement locatif social est réservé aux bénéficiaires suivants :

- Les personnes physiques de nationalité française ou admises à séjourner sur le territoire à condition que les ressources de l'ensemble des personnes composant le ménage n'excèdent pas les plafonds réglementaires ;
- Associations ou organismes ou CCAS définis aux articles L 442-8-1 et suivants (sous location à des personnes en difficulté) et L 442-8-4 du CCH (sous location à des personnes isolées, jeunes ménages, ainsi qu'au CROUS).

Les attributions sont également réservées à des organismes en vue de fournir des places d'hébergement à des personnes ou familles dès lors que les besoins ont été identifiés dans le Plan Départemental d'Action pour le logement, l'Hébergement des Personnes Défavorisées selon les conditions fixées par l'article L442-8-1-1 du CCH.

### **Article 3 : Les conditions de ressources**

L'accès au logement est réservé aux ménages de ressources modestes. L'ensemble des personnes vivant au foyer doit avoir des ressources inférieures aux plafonds fixés par arrêté ministériel et actualisés chaque année (le 1<sup>er</sup> janvier) en fonction de l'IRL (indice de référence des Loyers).

Ces plafonds sont fixés pour l'ensemble des personnes au foyer au regard des personnes à charge et de la catégorie du ménage. Sont également considérées comme personnes vivant au foyer les enfants faisant l'objet d'un droit de visite et d'hébergement.

La situation des ménages s'apprécie au regard du revenu fiscal de référence figurant sur l'avis d'imposition N-2 ou document de taxation (avant dernière année précédent celle du contrat de location) sauf en cas de baisse significative récente et durable des revenus du ménage et dans les conditions précisées dans l'arrêté du 29/07/1987.

A noter que pour les ménages non imposables, l'ASDIR (Avis de situation Déclarative à l'impôt) remplace l'avis de non imposition à compter de la déclaration des revenus 2016. Ce document sera donc pris en considération à ce titre.

Les plafonds de ressources définies annuellement par un arrêté prévoient la possibilité de « surclasser » les situations suivantes :

- personnes en situation de handicap au foyer
- personnes seules avec enfants à charge
- jeunes ménages (âges cumulés inférieurs ou égales à 55 ans)

#### Cas des dérogations aux plafonds de ressources :

Il peut être dérogé aux conditions de ressources par arrêté du Préfet ou par la Convention de délégation de compétences en matière d'attribution d'Aides Publiques par le Président du Conseil départemental ou Président d'EPCI selon la compétence.

### Cas de séparation du couple :

Les justificatifs admis pour la prise en compte des seules ressources du demandeur, en instance de séparation, figurent à l'article L 441-1 du CCH : il s'agit d'une énumération exhaustive. Il en résulte que la séparation du couple doit être attestée judiciairement, ce qui exclut la séparation de fait. En l'absence d'un document judiciaire attestant cette séparation (sauf en cas de violence intrafamiliale attestée par un dépôt de plainte), la demande de logement social peut être instruite au nom du seul conjoint demandeur mais en tenant compte des ressources du couple. En cas de divorce par consentement mutuel, les ressources du seul demandeur sont prises en compte sous réserve de fournir l'attestation formalisée du couple.

### Cas des enfants inscrits sur la demande :

- Les ressources de l'enfant de parents séparés ne sont prises en considération qu'au titre du ménage au foyer duquel il est rattaché fiscalement
- Les enfants de plus de 21 ans non scolarisés ou les enfants de plus de 25 ans doivent être co-titulaire du bail lorsqu'ils sont non fiscalement à charge
- En cas de résidence alternée, les ressources sont réparties entre les deux parents

## Article 4 : Traitement de la demande

MonLogement27 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 la Construction et de l'Habitation, la CALEOL sera particulièrement attentive à ces éléments :

- le caractère prioritaire de la demande,
- l'ancienneté de la demande,
- l'adéquation de la composition familiale avec la typologie du logement,
- l'adéquation des ressources disponibles avec le montant du loyer,
- les conditions de logement actuelles du ménage,
- le respect des engagements locatifs précédents.

### ➤ Mutations :

La mutation vise à satisfaire les locataires en leur offrant l'opportunité de réaliser un parcours résidentiel par une mutation de logement au bénéfice d'un gain de confort d'habitation mais aussi dans le cadre de l'accompagnement du vieillissement des locataires pour prolonger leur maintien au domicile.

Pour bénéficier d'une mutation à ce titre, le locataire doit remplir les conditions suivantes :

- être à jour du règlement de ses loyers et charges ou à défaut couvert par une aide financière ;
- avoir souscrit une assurance habitation ;
- ne pas avoir occasionné de troubles ;
- avoir un logement bien entretenu confirmé par une visite conseil ;
- 6 mois d'occupation minimale.

Les critères suivants peuvent également être retenus prioritairement pour une mutation suite à un réel besoin des locataires qu'il soit économique, social, ou psychologique et notamment par :

- l'inadaptation du loyer par rapport aux ressources ;
- la situation de sur ou sous occupation du logement ;
- l'inadaptation du logement actuel au vieillissement et/ou handicap ;
- toute autre situation nécessitant un changement de logement (troubles avérés, violence conjugale, rapprochement du lieu de travail... ) ;
- l'adéquation de la composition familiale et taille du logement ;
- la prise en considération de la situation économique et financière du locataire ;
- le maintien dans les lieux des personnes âgées présentant de légers handicaps par une adaptation de leur logement ou une mutation vers un logement plus approprié ;
- régler un trouble de l'habitat localisé.

➤ Opérations de relogement :

MonLogement27 peut envisager la démolition de logements nécessitant le relogement des locataires ou des opérations de réhabilitations nécessitant un relogement temporaire des locataires pendant la phase des travaux. Dans ce cas, les attributions de logements aux locataires des immeubles à démolir ou à réhabiliter sont prioritaires.

## Article 5 : Critères d'attribution

La politique d'attribution de MonLogement27 s'inscrit :

### 1/- Dans le cadre réglementaire :

- Les objectifs généraux des attributions consistent à mettre en œuvre le **droit au logement** et à satisfaire notamment les besoins des personnes de ressources **modestes** et des personnes **défavorisées**. Les attributions doivent prendre en compte la **diversité** de la demande constatée localement afin de favoriser **l'égalité des chances** des demandeurs ainsi que la **mixité sociale** des villes, des quartiers et des groupes d'habitation.
- Les **conditions réglementaires** d'attribution portent sur :
  - le respect des plafonds de ressources légaux en tenant compte des dérogations éventuelles autorisées notamment pour les QPV.
  - la détention d'une carte d'identité ou d'un titre de séjour en cours de validité selon l'arrêté du 20 avril 2022 fixant la liste des titres de séjour prévu au 1<sup>o</sup> de l'article R 441-1 du CCH valable plus de trois mois.
- Lors de l'attribution, il est **tenu compte** :
  - 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,
  - et de la proximité des équipements répondant aux besoins des demandeurs.

- En veillant à la **mixité des villes et des quartiers**, les Commissions d'Attribution de Logements attribuent les logements disponibles par priorité (article L441-1 du CCH):

- a) Personnes en situation de handicap, au sens de l'article [L. 114 du code de l'action sociale et des familles, ou familles](#) ayant à leur charge une personne en situation de handicap ;
- b) Personnes sortant d'un appartement de coordination thérapeutique mentionné au 9° de l'article L. 312-1 du même code ;
- c) Personnes mal logées ou 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 ;
- d) Personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition ;
- e) Personnes reprenant une activité après une période de chômage de longue durée ;
- f) Personnes exposées à des situations d'habitat indigne ;
- g) Personnes mariées, vivant maritalement ou liées par un pacte civil de solidarité justifiant de violences au sein du couple ou entre les partenaires, sans que la circonstance que le conjoint ou le partenaire lié par un pacte civil de solidarité bénéficie d'un contrat de location au titre du logement occupé par le couple puisse y faire obstacle, et personnes menacées de mariage forcé. Ces situations sont attestées par une décision du juge prise en application de l'article 257 du code civil ou par une ordonnance de protection délivrée par le juge aux affaires familiales en application du titre XIV du livre Ier du même code ;
- g bis) Personnes victimes de viol ou d'agression sexuelle à leur domicile ou à ses abords, lorsque l'autorité judiciaire a imposé à la personne suspectée, poursuivie ou condamnée et pouvant être à l'origine d'un danger encouru par la victime de l'infraction, une ou plusieurs des interdictions suivantes :
  - une interdiction de se rendre dans certains lieux, dans certains endroits ou dans certaines zones définis dans lesquels la victime se trouve ou qu'elle fréquente ;
  - une interdiction ou une réglementation des contacts avec la victime ;
- h) Personnes engagées dans le parcours de sortie de la prostitution et d'insertion sociale et professionnelle prévu à l'article [L. 121-9](#) du code de l'action sociale et des familles ;
- i) Personnes victimes de l'une des infractions de traite des êtres humains ou de proxénétisme prévues aux articles [225-4-1 à 225-4-6](#) et [225-5 à 225-10](#) du code pénal ;
- j) Personnes ayant à leur charge un enfant mineur et logées dans des locaux manifestement suroccupés ou ne présentant pas le caractère d'un logement décent ;
- k) Personnes dépourvues de logement, y compris celles qui sont hébergées par des tiers ;
- l) Personnes menacées d'expulsion sans relogement ;
- m) 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, 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 entendu que toute évolution de la réglementation s'intégrera de plein droit dans la politique d'attribution de MonLogement27, en venant compléter ou modifier les dispositions ci-dessus, sans qu'il soit besoin d'une décision formelle du conseil d'administration.

## 2/ - Dans le cadre conventionnel :

- Accords locaux : la politique d'attribution de MonLogement27 se conformera aux orientations et éventuels engagements résultant des règlements, accords, chartes ou plans définis par les articles L 441-1-1 et L 441-1-2 du CCH et pouvant s'appliquer au patrimoine de MonLogement27 en fonction de sa localisation.
- Le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées ou la convention intercommunale d'attribution déterminent les conditions dans lesquelles les critères de priorité prévus au présent article sont pris en compte dans les procédures de désignation des candidats et d'attribution des logements sociaux.

Sur le territoire des établissements publics de coopération intercommunale tenus de se doter d'un programme local de l'habitat en application du dernier alinéa du IV de l'article L.302-1 ou ayant la compétence en matière d'habitat et au moins un quartier prioritaire de la politique

de la ville, au moins 25 % des attributions annuelles, suivies de baux signés, de logements situés en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville, sont consacrées :

- A des demandeurs dont le niveau de ressources par unité de consommation est inférieur à un montant constaté annuellement par arrêté préfectoral du représentant de l'État dans le département. Ce montant correspond au niveau de ressources le plus élevé du quartile des demandeurs aux ressources les plus faibles parmi les demandeurs d'un logement social situé sur le territoire de l'établissement public de coopération intercommunale ou, en Île-de-France, sur le territoire de la région, enregistrés dans le système national d'enregistrement ;
- Ou à des personnes relogées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain ou d'une opération de requalification de copropriétés dégradées définie aux articles L.741-1 et L.741-2.

Sur les territoires mentionnés au vingt-troisième alinéa du présent article, au moins 50% des attributions annuelles de logements situés dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville sont consacrées à des demandeurs autres que ceux mentionnés au vingt-quatrième alinéa.

Ces taux sont fixés dans chaque Convention intercommunale d'attribution lorsqu'elles sont mises en place au sein des EPCI. Il est entendu que toute évolution des taux s'intégrera de plein droit dans la politique d'attribution de MonLogement27, en venant compléter ou modifier les dispositions ci-dessus, sans qu'il soit besoin d'une décision formelle du Conseil d'Administration.

- Contingents : pour partie de son patrimoine et conformément aux dispositions du CCH (articles L441-1 et R 441-5) la politique d'attribution de Mon Logement 27 est tributaire des contingents de logements réservés en contrepartie des aides et concours apportés à la réalisation des opérations. Les bénéficiaires de ces réservations sont notamment :
  - L'Etat
  - Les collectivités territoriales (communes, département)
  - L'organisme gestionnaire du 1% logement ACTION LOGEMENT

Pour le patrimoine ainsi contingenté, les réservataires concernés proposent des candidats qui peuvent éventuellement être refusés par la commission d'attribution. A défaut de candidats, les logements rendus disponibles sont réintégrés dans le « contingent » propre de MonLogement27, jusqu'à la prochaine libération.

Il est entendu que toute évolution de la réglementation (flux...) s'intégrera de plein droit dans la politique d'attribution de MonLogement27, en venant compléter ou modifier les dispositions ci-dessus, sans qu'il soit besoin d'une décision formelle du conseil d'administration.

## **Article 6: Examen des dossiers de candidatures et conditions d'attribution des logements**

La commission d'attribution des logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL) est chargée d'attribuer nominativement chaque logement.

Elle exerce son rôle dans le respect de la réglementation, de la politique d'attribution définie par le Conseil d'Administration et des contingents/droits éventuellement applicables.

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

La présentation des candidats s'appuie sur une fiche récapitulative qui comporte les informations nécessaires à l'examen des dossiers à savoir : la composition du ménage, les ressources, le motif de la demande, les caractéristiques du logement actuellement occupé, l'ancienneté de la demande ...

La commission d'attribution des logements dispose également des caractéristiques principales du logement proposé (collectif ou individuel, adresse, typologie, étage, loyer et charges).

Une simulation de l'APL à laquelle les candidats peuvent prétendre et le reste à vivre sont également fournis aux membres de la commission.

La présentation de chaque candidature doit permettre aux membres de la commission de proposer un logement en adéquation avec la composition du ménage, le degré d'urgence de la demande, la capacité financière tout en respectant les souhaits et attentes de la famille.

Les logements construits ou aménagés en vue d'une occupation par une personne en situation de handicap sont prioritairement attribués à celle-ci ou à défaut à des personnes âgées dont l'état le justifie ou aux ménages les hébergeant.

Pour chaque candidat, la CALEOL prend une décision conformément au règlement intérieur de cette commission.

## **Article 7 : Décisions de la CALEOL**

Ainsi, pour chaque candidat, la commission prend l'une des décisions suivantes :

### **1. Attribution « simple »**

- A notifier au demandeur (déclenchement du délai de l'article R441-10 du CCH : délai de réflexion de 10 jours minimum).
- Une attribution donne lieu à la radiation du numéro unique de la demande (à compter de la signature du bail).

### **2. Attribution par classement par ordre de priorité**

- Nécessite d'indiquer le rang (2<sup>ème</sup>, 3<sup>ème</sup>, ...).
- Cette information est accessible au demandeur.
- L'attribution du logement étant prononcée au profit du candidat suivant en cas de refus de l'offre faite dans les conditions de l'article R441-10 par le ou les candidats classés devant lui

### **3. Attribution sous condition suspensive**



Valable « lorsque l'une des conditions d'accès au logement social prévues par le CCH n'est pas remplie au moment de la commission », c'est-à-dire aux justificatifs nécessaires pour vérifier le respect du plafond de ressources et la régularité du séjour. Cela exclut la possibilité d'une attribution sous réserve d'une mesure sociale ou d'accompagnement ; dans ce cas, il s'agirait d'une non attribution motivée par une préconisation de bail glissant, par exemple.

Nécessite de motiver la décision et d'explicitier le délai imparti pour valider l'attribution. Si la condition est remplie dans le délai, le bailleur a l'obligation de concrétiser l'attribution par la signature du bail. Si la condition n'est pas remplie, la décision se transforme en « non-attribution ».

#### **4. Non attribution du logement proposé**

Cette décision regroupe toutes les décisions défavorables autres que l'irrecevabilité. Cette décision devra être motivée et cette information est accessible au demandeur.

Les motifs de non attribution peuvent être les suivants :

- Etude complémentaire pour pièces justificatives incomplètes, douteuses (falsifications) ou irrégulières ;
- Ressources disponibles insuffisantes et/ou taux d'effort trop important au regard du logement proposé ;
- Existence de dettes ou d'impayés (la mise en œuvre de la loi DALO reconnaît le caractère prioritaire aux ménages menacés d'expulsion de bonne foi. Le seul motif de l'endettement du candidat ou de l'existence d'une dette locative n'est pas suffisant pour justifier systématiquement un refus mais peut faire l'objet d'une non attribution en cas d'inexistence de plan d'apurement, de non suivi de plan ou de plan trop récent) ;
- Incapacité d'insertion dans le logement (préconiser une sous-location avec une association d'insertion ou un bail glissant, situation nécessitant d'être affinée par une enquête et note sociale...)
- Inadéquation entre la taille du ménage et celle du logement ;
- Le statut juridique du demandeur (incapacité de contracter des mineurs émancipés et des majeurs protégés au sens de l'article 488 du Code Civil) entraîne l'impossibilité de ces personnes de signer un bail mais doit être signé par l'administrateur légal ou le tuteur.

#### **5. Rejet pour irrecevabilité d'accès au parc social**

La commission peut prononcer l'irrecevabilité d'une demande pour un des motifs suivants (ménage non éligible au parc social) :

- Le dépassement des plafonds de ressources réglementaires au regard de l'accès au logement social (sauf dérogations prévues localement par Président de l'EPCI ou Président du Département) ;
- L'absence de titre de séjour régulier ;



- L'absence de numéro unique en cours de validité ou doublon de numéro unique ;
- Le fait pour l'un des membres du ménage candidat à l'attribution d'un logement social d'être propriétaire d'un logement adapté à ses besoins et capacités ou susceptible de générer des revenus suffisants pour accéder à un logement du parc privé.

La décision de rejet est à motiver et à notifier au demandeur par écrit.

Toutes les décisions sont motivées sur la base de motifs explicites.

## **Article 8 : Modification de la politique d'attribution**

Toute modification à la présente politique d'attribution sera soumise à l'approbation du Conseil d'Administration.

Cette politique d'attribution entre en vigueur au 15 mai 2023.

Evreux, le 15 mai 2023

Le Directeur général

Etienne CHARRIEAU

