

# POLITIQUE D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS

## D'EKIDOM OPH DE GRAND POITIERS

### PREAMBULE

---

Les membres de la Commission d'attribution des logements (CAL) sont chargés d'attribuer nominativement chaque logement en mettant en œuvre le cadre juridique défini par la loi et les orientations politiques contenues dans les textes de références ci-après et dont ils ont reçu communication :

- Le Code de la Construction et de l'Habitation(CCH) L 441 et R 441 et suivants du CCH,
- Le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées 2017-2021 (PDALHPD) - *Annexe 1*,
- La Conférence Intercommunale du Logement (CIL) - – *Annexe 4*
  - o Les fiches territoriales de la Convention Intercommunale d'Equilibre des Territoires (CIET) – *Annexe 3*,
  - o Le plan partenarial de gestion de la demande.
- La convention de gestion du contingent préfectoral – *Annexe 5*,
- La charte de déontologie de la Vienne – *Annexe 6*,

Ces textes constituent le corpus de la politique d'attribution des logements sociaux d'EKIDOM OPH de Grand Poitiers.

La politique d'attribution est fondée sur trois piliers principaux :

- l'accueil des publics prioritaires, des ménages défavorisés et de ressources modestes,
- la mixité sociale dans le respect des équilibres territoriaux et sociaux,
- la transparence des attributions.

Dans ces conditions d'encadrement précises et obligatoires des attributions, EKIDOM OPH de Grand Poitiers se doit d'appliquer des politiques d'attribution définies par son EPCI de rattachement et/ou par l'Etat, tout en veillant à ne pas se porter préjudice au regard des difficultés de location sur certaines zones du marché local du logement de son parc social, avec les risques encourus de vacance.

## I. LES AXES PRIORITAIRES D'ATTRIBUTION

---

### A - Favoriser l'accès au logement des ménages prioritaires

#### 1) Les critères de priorité nationaux (Article L.441-1 du CCH et article 70 de la loi Egalité et Citoyenneté)

##### Peuvent bénéficier de l'attribution d'un logement social :

- 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 fixés par arrêté,
- Les organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'intermédiation locative et à la gestion locative sociale prévu à l'article L.365-4 du CCH,
- Les associations déclarées et certains établissements publics qui sous-louent les logements à des jeunes ou à des étudiants,
- Les centres communaux ou intercommunaux d'action sociale, dans le cadre de leurs compétences en vue de les sous-louer à titre temporaire à des personnes physiques,
- Les organismes déclarés ayant pour objet de les sous-louer à titre temporaire à des personnes âgées et/ou des personnes présentant un handicap.

##### Ces articles définissent également les critères généraux auxquels doivent répondre les attributions de logement :

« Pour l'attribution des logements, il est tenu compte notamment du patrimoine, de la composition, du niveau de ressources et des conditions de logement actuelles du ménage, de l'éloignement des lieux de travail, de la mobilité géographique liée à l'emploi et de la proximité des équipements répondant aux besoins des demandeurs.

Le niveau des ressources tient compte, le cas échéant, du montant de l'aide personnalisée au logement ou des allocations de logement à caractère social ou familial 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.

Il est également tenu compte, pour l'attribution d'un logement, de l'activité professionnelle des membres du ménage lorsqu'il s'agit d'assistants maternels ou d'assistants familiaux agréés. »

##### En sus des logements attribués à des personnes bénéficiant d'une décision favorable de la Commission Départementale de Médiation (DALO) mentionnée à l'article L.441-2-3 du CCH, les logements sont attribués prioritairement aux catégories de personnes suivantes :

- 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,

- Personnes sortant d'un appartement de coordination thérapeutique mentionné au 9° de l'article L312-1 du même code,
- 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 ou de difficultés d'insertion sociale,
- Personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition,
- Personnes reprenant une activité après une période de chômage de longue durée,
- Personnes exposées à des situations d'habitat indigne,
- 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 1<sup>er</sup> du même code,
- 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,
- Personne 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,
- Personnes ayant à leur charge un enfant mineur et logées dans des locaux manifestement sur-occupés ou ne présentant pas le caractère d'un logement décent,
- Personnes dépourvues de logement, y compris celles qui sont hébergées par des tiers,
- Personnes menacées d'expulsion sans relogement.

## 2) Les critères de priorité locaux

**La réglementation prévoit également une déclinaison sur les territoires, des priorités nationales, à travers notamment :**

- **Le PDALHPD** (plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées) qui définit les ménages visés et leurs besoins en matière de logement,
- Les orientations concernant les attributions définies par **la Conférence Intercommunale du Logement** sur les territoires des EPCI tenus de se doter d'un PLH ou ayant la compétence habitat et comportant au moins un quartier prioritaire de la politique de la ville \* (QPV), notamment au regard des objectifs de mixité sociale dans les QPV et hors QPV.

*\*Définition : Le quartier prioritaire de la ville (QPV) est un dispositif de la politique de la ville. Il a pour but de réduire la complexité du maillage des zones socialement défavorisées.*

- **Du délai anormalement long**: conformément à l'article L.441-1-4 du CCH, le délai anormalement long a été fixé à 18 mois, applicable à l'ensemble du département et quelle que soit la typologie du logement demandé.

Conformément à l'article R. 441-3 du CCH, la commission examine trois demandes pour un même logement, sauf en cas d'insuffisance du nombre de dossiers ou pour les demandeurs désignés par le préfet.

Pour pallier les effets de non tension du marché locatif de certains secteurs et dans le but de maîtriser le taux de vacance, le Conseil d'Administration d'EKIDOM OPH de Grand Poitiers a validé les décisions suivantes :

- Il sera présenté systématiquement, à la CAL, au minimum deux candidats par logement pour les appartements de typologies T1, T2, T6 et +, et pour l'ensemble des pavillons,
- Concernant les autres typologies, EKIDOM OPH de Grand Poitiers a mis en place un tableau de qualification de l'attractivité de son parc locatif, effectué en corrélation avec le Plan Stratégique du Patrimoine. Pour les logements positionnés en cotation 2, il sera présenté au minimum 2 candidats par logement et pour les logements positionnés en cotation 1 (pas de commerces de proximité, pas de transports en commun, loyers élevés, immeuble ancien sans ascenseur...) il pourra n'être présenté qu'un seul candidat par logement, ainsi que pour les communes peu demandées.

## **B - Favoriser la mixité sociale**

La recherche de la mixité sociale fait partie des orientations d'EKIDOM OPH de Grand Poitiers, conformément aux objectifs fixés par la loi (article L.441 du CCH et article 70 de la loi Egalité et Citoyenneté) : l'attribution des logements locatifs sociaux doit notamment prendre en compte la diversité de la demande constatée localement. Elle doit favoriser l'égalité des chances des demandeurs et la mixité sociale des villes et des quartiers.

S'agissant de l'accueil des ménages à bas revenus hors QPV, l'article 70 de la loi Egalité et Citoyenneté impose sur les territoires des EPCI tenus de se doter d'un PLH ou ayant compétence habitat et comportant au moins un QPV, qu'au moins 25 % des attributions annuelles (suivies de baux signés et y compris les mutations) de logements hors QPV, doivent être consacrées :

- A des demandeurs du 1<sup>er</sup> quartile soit des demandeurs dont le niveau de ressources par unité de consommation est inférieur à un montant constaté annuellement par arrêté préfectoral,
- Aux personnes relogées dans le cadre d'une opération de rénovation urbaine.

Pour les immeubles situés en QPV, la CAL veillera à ce que les attributions contribuent à ne pas dégrader l'occupation, et dans la mesure du possible, à réduire les fragilités économiques de ces groupes. Elle mettra également en œuvre, le cas échéant, l'objectif quantifié d'attributions à des demandeurs autres que ceux à bas revenus qui sera fixé dans le cadre des orientations d'attribution approuvées par les Conférences Intercommunales du Logement.

## C – Favoriser le parcours résidentiel du locataire

Le parcours résidentiel du locataire est inscrit comme une ambition à part entière au sein de la Convention d'Utilité Sociale d'EKIDOM OPH de Grand Poitiers. La mobilité au sein du patrimoine doit permettre de :

- Adapter le logement à la situation familiale et sociale du ménage,
- Faciliter le maintien à domicile des personnes âgées,
- Adapter le coût du logement aux revenus des ménages (prévention des impayés),
- Fidéliser les locataires.

La CAL portera une attention particulière dans l'examen des demandes de mutation pour les motifs suivants :

- Le relogement dans le cadre d'opérations de démolitions ou de réhabilitations d'immeubles,
- Les demandes motivées par l'inadaptation du logement aux situations de handicap, de vieillissement ainsi qu'aux personnes confrontées à de graves problèmes de santé,
- Les demandes motivées par un taux d'effort devenu trop importants pour le ménage au regard de l'évolution de ses ressources et de sa situation, avec avis de la conseillère sociale du secteur et, le cas échéant, du pôle gestion locative pour les dossiers en contentieux,
- Les demandes motivées par l'inadaptation du logement à la composition familiale (sur-occupation et sous-occupation).

La priorisation de la demande sera effectuée sur la base des critères suivants :

- Respect par le locataire du bail et du règlement intérieur (assurance, règlement du loyer, entretien du logement, absence de troubles de voisinage, ...),
- Type de logement actuel et type de logement demandé.

## D – Favoriser l'accueil des publics spécifiques

### **Le logement des ménages cumulant des difficultés économiques et sociales importantes :**

Le public inscrit comme prioritaire au titre du PDALHPD, du droit de réservation lié à la convention de gestion du contingent préfectoral (DALO compris) après désignation du Préfet est traité prioritairement.

A cet effet, des partenariats ont été mis en place avec les CCAS et les diverses associations d'insertion, d'hébergement et d'accompagnement social agréées du département. Ces partenariats permettent, le cas échéant, d'orienter les demandeurs en difficultés dans le parcours de logement vers des dispositifs de types « sous-location » ou d'hébergement.

La sous-location est destinée aux familles rencontrant des difficultés sociales. Elle n'est pas limitée dans le temps, le logement étant pris en location par une association ou un CCAS avec pour objectif d'accompagner la famille, à terme, vers un logement en bail direct.

L'attribution du logement au ménage n'est pas un droit acquis. La demande devra être soutenue par le CCAS ou l'association et une enquête logement devra obligatoirement être effectuée avant le passage en CAL (appropriation, entretien et respect du voisinage).

#### **Les personnes âgées et/ou en situation de handicap :**

L'accueil des personnes en situation de handicap est déjà traité par le CCH qui leur reconnaît un caractère prioritaire. Les logements construits ou aménagés en vue de leur occupation par des personnes en situation de handicap sont attribués en priorité à ces personnes ou aux personnes les hébergeant.

Pour les personnes âgées, EKIDOM OPH de Grand Poitiers attribuera de façon prioritaire mais non exclusive des logements adaptés aux personnes âgées (logement SENIOR) pour permettre le maintien à domicile ou l'accès à un logement adapté à leurs besoins.

#### **Le logement des jeunes :**

Le logement des jeunes doit être facilité (étudiants, colocation, décohabitation, accès à l'emploi...).

Afin de faciliter l'accès au logement pour les jeunes actifs ou les étudiants, EKIDOM OPH de Grand Poitiers sera particulièrement attentif à l'adaptation du loyer aux capacités financières du demandeur, à la localisation du logement proposé (proximité des transports en commun, bassin d'emploi, services ...) ainsi qu'à la pérennité des ressources.

## **E – L'urgence absolue**

En cas d'urgence (incendies, inondations...) le Président de la CAL apprécie la nécessité d'attribuer un ou plusieurs logements. Il rend compte dès que possible de ses décisions à la CAL.

## II. LA GESTION DE LA DEMANDE DE LOGEMENT

---

### A – Enregistrement de la demande de logement

La demande de logement est recevable si elle contient le formulaire de demande rempli accompagné d'une pièce attestant l'identité du demandeur ou, le cas échéant, de la régularité de son séjour (article R. 441-2-3 du CCH). Aucune autre pièce ou condition de résidence ne peuvent être opposées au demandeur pour refuser ou différer l'enregistrement de sa demande.

La demande de logement est enregistrée dans le Système National d'Enregistrement (SNE), via le logiciel Imhoweb, à réception du dossier complet (formulaire, formulaire handicap le cas échéant et justificatif d'identité) dans un délai de 15 jours conformément à la charte de déontologie de la Vienne (un mois réglementaire).

De plus, toutes les pièces réceptionnées devront être scannées dans la demande dans le respect du délai réglementaire de 15 jours à compter de leur réception.

Conformément au Décret 2015-523 du 12 mai 2015 relatif à la gestion partagée de la demande de logement social et à l'information du demandeur (article R. 441-2-1 du CCH) : *« lors du dépôt de la demande, le demandeur reçoit les informations mentionnées au deuxième alinéa de l'article L. 441-2-6 du CCH et est informé des modalités selon lesquelles il pourra obtenir ultérieurement des informations sur l'état d'avancement de sa demande ».*

Il lui sera également transmis une attestation d'enregistrement avec indication du numéro unique départemental dans le délai de 15 jours à compter du dépôt.

EKIDOM OPH de Grand Poitiers vérifie la cohérence et l'exactitude des données fournies par le demandeur et saisit dans le système les informations correspondantes (complétude de la demande).

### B – Instruction de la demande de logement

Dans le cadre de l'instruction de la demande, un entretien doit être réalisé avec le candidat.

Le délai de 10 jours entre la date d'enregistrement de la demande et la date de passage du candidat à la CAL, sera respecté conformément à la charte de déontologie de la Vienne (sauf en cas d'urgence à l'appréciation des membres de la dite commission).

Dans la mesure du possible, une visite du logement doit être réalisée en amont de la présentation du dossier au regard de la non tension du marché, afin d'optimiser au maximum les délais d'instruction.

## **C– Renouvellement de la demande de logement**

La demande de logement a une durée de validité d'un an à compter de sa date d'enregistrement ou, le cas échéant, de son dernier renouvellement (article R. 441-2-7 du CCH).

Un mois au moins avant la date d'expiration de validité de la demande, le demandeur reçoit une notification de la date à laquelle sa demande cessera d'être valide, si elle n'est pas renouvelée. Elle l'informe qu'à défaut de renouvellement dans le délai imparti, sa demande sera radiée.

## **D – Radiation de la demande de logement**

La radiation de la demande est réalisée dans les cas suivants (article R. 441.2.8 du CCH) :

- Au rejet pour irrecevabilité de la demande au regard des conditions législatives et règlementaires d'accès au logement social,
- A l'attribution d'un logement social suivie d'un bail signé,
- A la demande du demandeur (renonciation adressée par écrit par le demandeur),
- Au non renouvellement de la demande,
- A l'absence de réponse du demandeur à un courrier envoyé à la dernière adresse indiquée par l'intéressé. Le service expéditeur de ce courrier, après en avoir avisé le demandeur, procède à la radiation dans un délai de un mois après cet avertissement.

## **E – Relations avec les réservataires**

Les candidatures transmises par le réservataire seront soumises aux mêmes règles d'attribution que les autres candidats mais seront présentées en priorité sur le bien, au regard du financement initial des programmes.

## **F – Les critères de décision de la Commission d'Attribution des Logements**

La CAL est chargée d'attribuer nominativement les candidats par ordre de priorité et sur présentation des éléments afférents au dit candidat par les Responsables de pôle social et commercial et/ou le Directeur de chaque territoire.

Dans le cadre des critères généraux fixés par le Code de la Construction et de l'Habitation et des critères locaux, la CAL est particulièrement attentive pour sa prise de décision :

- Au caractère urgent de la demande (mutations professionnelles, violences conjugales..),
- A l'adéquation de la composition familiale avec la typologie du logement,
- A l'adéquation des ressources disponibles avec le montant résiduel du loyer et des charges,
- A l'adéquation du profil du ménage avec le fonctionnement du groupe d'habitation.

**L'adéquation de la typologie du logement** à la composition familiale du ménage est appréciée au cas par cas, en fonction notamment de l'âge et du sexe des enfants, de leur mode de garde, de l'occupation du groupe immobilier, de la surface et du type de logement, mais aussi de la tension du marché.

**La solvabilité du ménage** par rapport au logement proposé est analysée au regard de deux critères d'appréciation que sont le taux d'effort et le reste à vivre actuel et futur. Une simulation des droits à une aide personnalisée au logement est réalisée. Les deux critères de solvabilité sont présentés dans la fiche demandeur :

- **Le taux d'effort** [(loyer + charges – allocation logement) / ressources], calculé conformément aux dispositions du C.C.H.,
- **Le reste à vivre** [ressources – (loyer + charges – allocation logement)].

**Le taux d'effort** ne doit pas dépasser le seuil de 35 % charges comprises. Lorsque ce taux est supérieur, la Commission apprécie la situation au regard du reste à vivre.

**L'ancienneté de la demande** ne constitue pas un critère de priorité au regard de la réglementation mais elle peut cependant aider à arbitrer entre des demandes présentant des caractéristiques similaires.

## G – Les règles d'attribution spécifiques

### 1) Les demandes validées en rang 2 et suivant

Les demandes de logement ayant obtenu une validation en rang 2 à 3 lors de l'attribution d'un logement mais n'ayant pu bénéficier d'une proposition du fait de l'acceptation du demandeur précédent, pourront être de nouveau soumises à l'examen de la CAL dès lors qu'un logement aux caractéristiques similaires viendrait à se libérer.

## **2) Les demandes d'échanges**

Pour favoriser la mobilité au sein du parc, la CAL examine les demandes d'échanges formulées par les locataires d'EKIDOM OPH de Grand Poitiers.

Une enquête logement avec estimation des travaux de remise en état hors vétusté doit être effectuée obligatoirement avant l'examen de la demande en CAL.

Les locataires d'EKIDOM OPH de Grand Poitiers devront être en mesure de restituer un logement dont l'état est conforme à l'état des lieux d'entrée, hormis la vétusté dont ils ne sauraient être tenus responsables. Si l'enquête logement laisse apparaître des différences hors vétusté générant une facturation, ces situations resteront à l'appréciation des membres de la CAL.

Le locataire devra être en place depuis au moins un an, sauf cas exceptionnel restant à l'appréciation des membres de la CAL.

## **3) Les demandes de logement de propriétaires**

La CAL examine les demandes de logement social de propriétaires de logement non adapté à leurs besoins au regard des éléments suivants :

- L'âge du demandeur,
- Les problèmes de santé ou de handicap,
- Les situations de séparation, de divorce, de rupture de pacs,
- L'éloignement des services et des commerces.

Pour l'analyse de la situation, EKIDOM OPH de Grand Poitiers prendra en compte les montants de remboursements des crédits restants dus dans le calcul de la solvabilité, le cas échéant.

En revanche, la vente de son logement par le demandeur qui souhaite être relogé pendant les travaux de construction d'une nouvelle maison, ne sera pas considérée comme une demande prioritaire.

## **4) Les conséquences de refus successifs de proposition de logement**

Les demandeurs ayant refusé au moins trois propositions de logements adaptées à leur situation ne seront plus considérés comme prioritaires par la CAL, sauf en cas de changement dans la demande (composition familiale, ressources, séparation ...).

### III. COMMUNICATION ET REVISION DE LA POLITIQUE D'ATTRIBUTION

---

#### **A – Communication**

La présente politique d'attribution est mise en ligne sur le site internet d'EKIDOM OPH de Grand Poitiers.

#### **B – Modification de la politique d'attribution**

Toute modification de la présente politique d'attribution sera soumise à l'approbation du Conseil d'Administration d'EKIDOM OPH de Grand Poitiers.

#### **C – Evolutions réglementaires**

La présente politique d'attribution tiendra compte des évolutions réglementaires éventuelles.