

CONDITIONS DE DESIGNATION DES CANDIDATS A LA COMMISSION D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS ET D'EXAMEN DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS DE VOSGELIS

Préambule

Le bon fonctionnement de la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements est garanti par le règlement intérieur, document public.

Les attributions de logements sociaux sont encadrées d'un point de vue réglementaire :

- Les conditions et les critères d'attributions sont régis par le Code de la Construction et de l'Habitation et les règles d'accès au logement social bien définies.
- Les décisions de la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements sont souveraines et également réglementées en cas notamment de non-attribution.

1. Prise en compte du caractère prioritaire de la demande

La désignation des candidats à l'attribution d'un logement par les services de Vosgelis tiendra compte des critères de priorité fixés par la réglementation, le contingent préfectoral, les conventions de réservation avec Action Logement au bénéfice des personnes suivantes :

1/ selon l'article L. 441-1 du Code de la Construction et de l'habitation

- aux personnes bénéficiant d'une décision favorable au titre du droit au logement opposable (DALO) ;
- aux personnes en situation de handicap ou aux familles ayant à leur charge une personne en situation de handicap ;
- aux personnes sortant d'un appartement de coordination thérapeutique (ACT). Les ACT sont des appartements proposant à des malades un hébergement temporaire et une coordination médico-sociale assurée par des professionnels. Ils doivent être de petites capacités (trois à quatre places), banalisés et bien insérés dans la cité. Ils sont gérés par des associations ;
- aux personnes mal logées ou défavorisées et aux 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 ;

- aux personnes hébergées ou logées temporairement dans des établissements ou des logements de transition ;
- aux personnes reprenant une activité après une période de chômage de longue durée (1 an) ;
- aux personnes exposées à des situations d'habitat indigne ;
- aux personnes 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, aux 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, le fait que le conjoint ou le partenaire bénéficie d'un contrat de location au titre du logement occupé par le couple ne peut faire obstacle à cette attribution ;
- aux 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 personnes engagées dans le parcours de sortie de la prostitution et d'insertion sociale et professionnelle ;
- aux 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
- aux personnes victimes de l'une des infractions de traite des êtres humains ou de proxénétisme (Code pénal art. 225-4-1 à 225-4-6 et 225-5 à 225-10) ;
- aux 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 ;
- aux personnes dépourvues de logement, y compris celles qui sont hébergées par des tiers ;
- aux personnes menacées d'expulsion sans relogement ;
- les personnes prioritaires au titre du Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) :
 - Dépourvues de logement ;
 - Menacées d'expulsion sans relogement ;
 - En centres d'hébergement ou sortant d'hébergement ou logées temporairement ;
 - Exposées à des situations d'habitat insalubres ou dans de l'habitat précaire ;
 - Victimes de violences intrafamiliales ;
 - Confrontées à un cumul de difficultés économiques, d'insertion sociale ou de santé (addictions, état psychique...) ;
 - En situation de précarité énergétique, c'est-à-dire ayant des difficultés à disposer de la fourniture d'énergie nécessaire à la satisfaction de leurs besoins élémentaires en raison de l'inadaptation de leurs ressources ou des conditions d'habitat ;
 - Logées dans des conditions insatisfaisantes : les personnes en situation de cohabitation subie ou en situation de surpeuplement dans leur logement ;
 - Agées ou handicapées éprouvant des difficultés économiques, habitant des logements peu confortables dont une majorité de propriétaires occupants ;

- Les jeunes de moins de 25 ans, les jeunes ménages avec enfants, les demandeurs d'asile ou déboutés du droit d'asile ;
- Les gens du voyage.

2/ au titre de la convention de gestion du Contingent Préfectoral signée le 22 juin 2015 avec Mr le Prefet des Vosges pour les années 2015 à 2018.

Le préfet exerce un droit de réservation au profit des personnes prioritaires, notamment mal logées ou défavorisées :

- les ménages de dépassant pas 60 % des plafonds de ressources ;
- les personnes dépourvues de logement ;
- les personnes menacées d'expulsion ;
- les personnes exposées à une situation d'habitat insalubre ou habitat précaire ;
- les victimes de violences intra familiales ;
- les personnes handicapées ;
- les personnes âgées de plus de 70 ans, handicapées ou pour raison de santé ;
- les agents civils et militaires de l'État ;
- les ménages reconnus prioritaires Droit Au Logement Opposable (DALO).

La convention de gestion du contingent préfectoral dans les Vosges a opté pour une gestion en flux et déléguée aux bailleurs, compte tenu du classement de notre territoire en zone tendue. Un avenant annuel est signé chaque année fixant le nombre de logements réservés sur l'exercice.

3/ au titre des conventions de réservation conclues avec ACTION LOGEMENT, précédemment ALIANCE, CILGERE, PLURIAL

En contrepartie de la participation financière des employeurs versée dans le cadre de la construction de logements neufs, Action Logement a contractualisé un certain nombre de logements réservés dans le parc de VOSGELIS.

Si Action Logement présente un ou plusieurs candidats qui respectent les conditions réglementaires d'attribution, ces candidatures seront proposées en priorité en commission d'attribution pour un logement en fonction de la localisation choisie par ceux-ci.

4/ au titre de certaines situations particulières

De plus, dans le choix des candidats, Vosgelis prendra en compte certaines situations particulières considérées comme prioritaires :

- Les personnes dont le logement VOSGELIS est voué à la démolition ;
- Les personnes dont le logement actuel VOSGELIS nécessite une rénovation lourde entraînant un blocage du logement sur une longue durée ;
- Les ménages en situation de danger grave immédiat pour la cellule familiale ;
- Les seniors de plus de 65 ans, hors situation de handicap, dans le cadre de l'anticipation des enjeux liés au vieillissement de la population et aux besoins futurs d'adaptation du logement et de proximité des équipements.

L'ancienneté de la demande ne constitue pas en soi un critère de priorité mais elle constitue un critère d'aide au choix pour la désignation des candidats afin de départager plusieurs demandes de logement ayant les mêmes caractéristiques et en l'absence de caractère prioritaire de la demande.

2. Prise en compte des objectifs de mixité sociale et d'attribution fixés par les établissements publics de coopération intercommunale

Selon la loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017, sur chacun des périmètres de la Communauté d'agglomération d'Epinal, de la Communauté d'Agglomération de Saint-Dié des Vosges et de la Communauté de Communes Porte des Vosges Méridionales :

1/ 25 % des attributions annuelles, suivies de baux signés, doivent être effectuées par la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements dans les logements situés en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) et au bénéfice du 1^{er} quartile des demandeurs les plus modestes ou aux personnes relogées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain.

Un arrêté préfectoral détermine les 1^{ers} quartiles par EPCI :

- CC Porte des Vosges Méridionales : 1^{er} quartile de ressources par unité de consommation inférieur à 6 420 € soit 535 € (valeur 2018) ;
- CAE EPINAL : 1^{er} quartile de ressources par unité de consommation inférieur à 6 143 € soit 512 € (valeur 2018) ;
- CA ST DIE : 1^{er} quartile de ressources par unité de consommation inférieur à 5 925 € soit 494 € (valeur 2018) ;

Ce pourcentage peut être modulé par les EPCI dans les objectifs d'attribution fixés par bailleur dans leurs documents d'orientation.

2/ Dans le quartier prioritaire de la ville présent dans le périmètre de l'EPCI, 50 % à des demandeurs autres que ceux appartenant au 1^{er} quartile des plus modestes sauf si la conférence intercommunale du logement approuvée par l'EPCI modère ce pourcentage.

De manière générale, VOSGELIS s'engage au travers de la désignation des candidats à la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements et des attributions à respecter les objectifs d'attribution fixés à l'organisme par chaque EPCI dans les Conférences Intercommunales du logement, et les accords collectifs intercommunaux.

3. Politique de fidélisation des locataires

Vosgelis tiendra compte dans le cadre de sa politique de fidélisation des situations particulières de ses locataires notamment au travers des enjeux suivant :

- Favoriser la mixité sociale ;
- Favoriser le maintien dans les lieux des personnes âgées avec un léger handicap avec des adaptations ou proposer une mutation dans un logement plus adapté le cas échéant ;
- Favoriser les mutations sur le parc non réservé du bailleur et pour des motifs avérés de difficultés financières, de santé ou d'insécurité de la part du locataire demandeur, un seul candidat est présenté en Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de

l'Occupation des Logements;

- Favoriser les enfants des locataires en place qui souhaitent décohabiter de chez leurs parents ;
 - Favoriser le parcours résidentiel dans le parc en fonction du changement professionnel, financier ou familial des locataires.
- Objectifs des mutations

Dans le cadre des Conventions d'Utilité Sociale (CUS), Vosgelis s'engage à atteindre un pourcentage de mutations internes parmi ses attributions annuelles tel que défini dans la CUS.

4. Label Habitat sénior services

Les propositions de candidat à la commission d'Attribution devront veiller au respect du taux d'occupation des personnes séniors dans les logements labellisés Habitat Sénior Service.

5. Cadre de la mise en œuvre de la politique d'attribution

Afin de mettre en œuvre sa politique d'attribution, Vosgelis s'appuie sur :

- Les orientations des politiques d'attribution mises en œuvre sur les territoires, principalement les Conventions Intercommunales d'Attribution (CIA) qui définissent des objectifs territorialisés et quantifiés ainsi que la liste des publics ciblés.
- Le diagnostic de l'occupation du parc afin de veiller à l'équilibre de peuplement, à la mixité sociale et au bon fonctionnement des immeubles.
- Une analyse qualitative de la situation des ménages dans l'optique de proposer une solution la plus adaptée possible à sa capacité contributive.

6. Les critères de désignation pour une attribution

Pour désigner les candidats dont le dossier sera présenté en Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements, outre les candidats présentés au titre d'une des différentes filières de réservation, plusieurs critères sont pris en compte.

- Le caractère prioritaire de la demande

La demande peut être prioritaire au titre d'un ou plusieurs publics prioritaires. Dans ce cas-là, ces demandes sont positionnées prioritairement pour passage en Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements.

En cas de ménage reconnu DALO ou de public prioritaire, la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements pourra n'examiner qu'un seul dossier.

- Le caractère porteur de mixité du ménage

Dans le cadre des objectifs de mixité sociale et en cohérence avec les diagnostics de peuplement, un ménage porteur de mixité sur un ensemble pourra être favorisé.

- En cas de mutation interne

Compte-tenu du grand nombre de demandes de mutations internes, seront examinées prioritairement les demandes des locataires :

- Dont le compte est à jour ;
 - Ayant des difficultés de paiement, les demandes pour lesquelles la recherche d'un logement moins cher et plus adapté aux capacités financières du ménage ou en cas de prévention des impayés ;
 - Respectueux de l'engagement de location et du règlement intérieur de l'organisme ;
 - Respectueux de l'entretien de leur logement suite à la visite conseil ;
 - En situation de sur occupation ;
 - En situation d'un accident invalidant ;
 - Victimes de violences nécessitant un relogement en urgence ;
 - Ayant besoin d'un rapprochement des lieux de soins en cas de traitement lourd et de longue durée ;
 - En situation de vieillissement en nécessitant un logement plus adapté ;
 - En situation de sous-occupation ;
 - Occupant un logement adapté au handicap sans qu'un occupant soit handicapé ;
 - Dont la situation familiale ou professionnelle évolue (décohabitation, séparation...) ;
 - En cas d'échec de projet d'accession sociale à la propriété.
- L'analyse de la capacité financière des ménages

Que ce soit en vue de la désignation d'un dossier en Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements ou pour l'examen par la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements, le taux d'effort, reste-à-charge et reste à vivre permettent d'apprécier la capacité financière des ménages et de leur proposer un logement en adéquation avec leur solvabilité.

La méthode du calcul du taux d'effort est définie à l'article R 441-3-1 du code de la construction et de l'habitation

- $Taux\ d'effort = [(loyer\ principal + loyer\ annexe + charges) - APL/AL]/ressources\ personnes\ vivant\ dans\ le\ foyer\ (au\ sens\ du\ CCH)]$
- $Reste\ à\ charge = [(loyer\ principal + loyer\ annexe + charges) - APL/AL]$
- $Reste\ à\ vivre = \{[Ressources\ totales - (loyer + charges - APL)]/UC\} / 30\ jours$

Unités de Consommation = méthode INSEE/OCDE : adulte = 1, + 14 ans = 0,5, -14 ans = 0,3

En adéquation avec la méthode de calcul du taux d'effort et du reste à vivre :

- Le taux d'effort ne doit pas dépasser 35%. La Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements pourra être amenée dans certaines situations à dépasser ce pourcentage notamment au regard du montant du reste à vivre.
- Le reste à vivre est un indicateur d'aide à la décision, il doit être suffisant : d'une manière générale, le reste à vivre ne doit pas être inférieur à 300€/mois/personne ou 10€/jour/unité de consommation tel que défini par l'INSEE.

Pour les demandeurs et selon les ressources et la stabilité financière du ménage, Vosgelis peut être amené à solliciter :

- Des garanties telles que le Fonds de Solidarité pour le logement et le LOCAPASS ;
- Un accompagnement social ;
- Des aides complémentaires selon les dispositifs locaux en vigueur.

7. Nombre de candidats désignés en Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements

Les services de Vosgelis présenteront, dans la mesure du possible, au moins 3 demandes pour un même logement à attribuer. Cette obligation s'applique à tous les logements passés en Commission d'Attribution des Logements.

Il est fait exception à cette obligation dans les cas suivants :

- candidatures de personnes désignées par le Préfet en application de la procédure relative aux commissions de médiation et logement d'urgence (candidat DALO: article L.441-2-3 du CCH) ;
- personne relevant d'un public prioritaire, au sens du Code de la Construction et de l'Habitation, du contingent préfectoral, du PDAPLD ;
- en cas d'insuffisance du nombre des candidats sur la commune ;
- lorsque les réservataires ne présentent pas 3 dossiers ;
- en cas de mutation interne présentant un critère énoncé comme prioritaire.

8. Les situations non prioritaires pour être désignées en Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements

Ne sont pas considérées comme étant prioritaires :

- Les demandeurs qui sont en situation d'impayés de loyers ou de troubles de voisinage et dont la procédure d'expulsion est engagée ;
- Les demandes mentionnant l'insécurité ou le souhait de changer de quartier sans que la nécessité de mutation soit avérée ;
- Le logement ou relogement des demandeurs ayant insulté, menacé ou agressé verbalement ou physiquement le personnel de Vosgelis (en cas de passage en Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements, cette situation peut entraîner une décision de non attribution à ce motif si dépôt de plainte) ;
- Les anciens locataires partis qui sont encore redevables d'une dette de loyers, charges, indemnités d'occupation ou réparations locatives, envers VOSGELIS (en cas de passage en Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements, cette situation peut éventuellement entraîner une décision de non attribution) ;
- Les demandeurs dont le dossier a déjà été examiné en Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements ;
- Les demandeurs ayant accepté un logement dans un premier temps puis ayant refusé (quel qu'en soit le motif sauf extrême urgence) ;
- Les demandes de mutation exprimées pour une typologie similaire à l'actuelle (sauf raisons de santé) ;
- Les demandes de mutation dont l'attribution date de moins d'un an et dont le logement actuel correspond aux besoins actuels du ménage ;
- Les demandeurs ayant refusé plusieurs propositions adaptées à leur situation.