

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

Préambule

En vertu de l'article L 441-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, les bailleurs sociaux doivent rendre publics les conditions dans lesquelles ils procèdent à la désignation des candidats dont les demandes sont examinées par la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements, ainsi qu'un bilan annuel, réalisé à l'échelle départementale, des désignations qu'ils ont effectuées.

Pour l'appréciation des ressources du demandeur, les processus de désignation des candidats et d'attribution des logements sociaux prennent en compte le montant de l'Aide Personnalisée au Logement ou des Allocations de Logement à caractère social ou familial auxquelles le ménage peut prétendre et appliquent la méthode de calcul du taux d'effort prévue par décret.

Le Conseil d'administration de Vosgelis définit les orientations applicables à l'attribution des logements dans le respect des dispositions de l'article L. 441-1, du II de l'article L. 441-2-3, des orientations fixées par les conférences intercommunales mentionnées à l'article L. 441-1-5, si elles sont créées, et du contenu des plans partenariaux de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs mentionnés à l'article L. 441-2-8.

Les présentes conditions dans lesquelles Vosgelis procède à la désignation des candidats dont les demandes sont examinées par la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation, doivent respecter les orientations en matière d'attribution, approuvées par le Conseil d'administration.

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.

1/ 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.

2/ 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, la convention de gestion du contingent préfectoral, les conventions de réservation avec Action Logement au bénéfice des personnes visées dans les orientations applicables à l'attribution des logements approuvées par le Conseil d'Administration.

Dans ce cas, 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.

3/ 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 de la Porte des Vosges Méridionales :

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 7 137 € soit 595 €/mois (valeur 2020) ;
- CAE EPINAL : 1^{er} quartile de ressources par unité de consommation inférieur à 6 937 € soit 578€/mois (valeur 2020)
- CA ST DIE : 1^{er} quartile de ressources par unité de consommation inférieur à 6 685 € soit 557€/mois (valeur 2020) ;

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

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.

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.

4/ Label Habitat sénior services

Les propositions de candidats à la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements, devront veiller au respect du taux d'occupation des personnes séniors dans les logements labellisés Habitat Sénior Service, selon les exigences du label.

5/ Prise en compte de certaines situations particulières

De plus, dans le choix des candidats, Vosgelis prendra en compte certaines situations particulières telles que :

- 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 séniors de plus 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, pour les logements labellisés Habitat Sénior Services dans le patrimoine.

6/ Les critères de désignation pour les demandeurs déjà locataires

Pour désigner les candidats déjà locataires de Vosgelis dont le dossier sera présenté en Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements, plusieurs critères sont pris en compte.

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, quand le relogement permet d'occuper un logement moins cher et plus adapté aux capacités financières du ménage ;
- 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.

7 / 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 à examiner la situation de candidats qui dépassent 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 pour les candidats :

- 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.

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 :

- 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 demandeurs de mauvaise foi 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 ;
- 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 avec un avis favorable ;
- 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.