

ORIENTATIONS A DESTINATION DES COMMISSIONS D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS ET D'EXAMEN DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS

En application des dispositions prévues par l'article R 441-9 du Code de la Construction et de l'Habitation, il appartient au Conseil d'Administration de Moselis (OPH de la Moselle), de fixer les orientations qui guident l'attribution des logements et qui constituent le document de référence de la CALEOL.

A ce titre, le présent document est soumis à l'assemblée pour discussion et approbation.

PREAMBULE

Si en 2007 le législateur a consacré pleinement le droit au logement en le rendant pour la première fois opposable (DALO), des récentes lois sont venues **réformer en profondeur** la gestion de la demande, et les attributions de logement social :

- la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24 mars 2014 (ALUR)
- la loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017 (LEC)
- la loi pour l'Evolution du logement, de l'aménagement et du numérique du 23 novembre 2018 (ELAN)

Dans leur **finalité** ces récentes lois concourent à :

- rendre les demandeurs acteurs de leur demande et à accorder de nouveaux droits aux locataires,
- améliorer la lisibilité et l'efficacité des politiques publiques de par davantage de transparence et une territorialisation des politiques d'attribution.
- cadrer les champs d'action des différents acteurs de l'habitat, et impliquer de nouveaux acteurs, notamment les Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI).
- objectiver la sélection des candidats sur la base d'un dispositif de cotation de la demande
- mieux répondre à la demande de logement social et faciliter la mobilité résidentielle grâce au passage d'une gestion des contingents réservataires en stock à une gestion en flux

Dans ce contexte législatif et réglementaire dense, et dans le cadre des grandes lignes d'une politique d'attribution équilibrée et diversifiée, le Conseil d'Administration de Moselis, demande aux membres des 6 Commissions

d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL) de prendre leurs décisions en s'appuyant sur les **axes majeurs** suivants :

- la concrétisation du Droit au logement comme droit fondamental et opposable,
- favoriser l'accès au logement aux personnes les moins favorisées hors Quartier Prioritaire Politique de la Ville,
- mener une politique d'équilibre de peuplement et de mixité sociale dans le cadre de la territorialisation des attributions selon les orientations définies par les Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI).

1- MISE EN ŒUVRE DU DROIT AU LOGEMENT, DROIT FONDAMENTAL

La volonté du législateur en matière d'attribution de logements sociaux est très clairement exprimée dans l'**article L 441 du Code de la Construction et de l'Habitation** :

« L'attribution des logements locatifs sociaux participe à la mise en œuvre du droit au logement, afin de satisfaire les besoins des personnes de ressources modestes et des personnes défavorisées.

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, 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 collectivités territoriales et les réservataires de logements locatifs sociaux concourent, en fonction de leurs compétences, à la réalisation des objectifs mentionnés aux alinéas précédents.

Les bailleurs sociaux attribuent les logements locatifs sociaux dans le cadre des dispositions de la présente section, et peuvent pratiquer, le cas échéant, des loyers différents selon les secteurs ou au sein des immeubles, afin de remplir ces objectifs ».

Sur la base de ce cadrage, et de par sa mission sociale, MOSELIS contribuera ainsi en étroite concertation avec les Services de l'Etat, du Département, des EPCI, des collectivités locales, d'Action Logement, ainsi que tous les autres partenaires sociaux, à **concrétiser le droit au logement** au niveau des attributions de son parc de logements.

1-1 UN PUBLIC PRIORITAIRE HARMONISE

Pour concrétiser le droit au logement, Moselis s'appuiera sur les **dispositifs publics** favorisant l'accès des ménages cumulant des difficultés spécifiques d'accès au logement.

Le Code de la Construction et de l'Habitation consacre désormais une seule liste de personnes prioritaires dans son article L441-1.

Les CALEOL de Moselis dans leurs décisions prendront particulièrement en compte les situations suivantes énumérées par la loi, tout en respectant le principe de **mixité sociale** :

- Les ménages dont le relogement a été reconnu prioritaire par la **Commission de Médiation DALO** et qui constituent la priorité absolue,
- Les ménages prioritaires au sens de l'**article L441-1 du CCH** :
 - a) Les personnes en situation de handicap
 - b) Les personnes sortant d'un appartement de coordination thérapeutique (9° de l'article L.312-1 du code de l'action sociale et des familles)
 - c) Les 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 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 justifiant de violences au sein du couple
 - h) Personnes engagées dans le parcours de sortie de la prostitution et d'insertion sociale et professionnelle
 - i) Personnes victimes de l'une des infractions de traite des êtres humains ou de proxénétisme
 - j) 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,
 - k) Personnes dépourvues de logement, y compris celles qui sont hébergées par des tiers,
 - l) Personnes menacées d'expulsion sans relogement
- Les ménages prioritaires du **Plan Départemental d'Action pour le logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD)** sont tous les ménages éprouvant des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de leurs ressources ou leurs conditions d'existence. Aujourd'hui les critères du CCH et ceux du PDALHPD sont également unifiés au travers de l'article L441-1 du CCH mis à jour.

1-2 POLITIQUE DEPARTEMENTALE DE L'HABITAT

Moselis s'appuiera également sur les termes de la **convention triennale signée avec le Conseil Départemental** qui est sa collectivité de rattachement.

En l'espèce, outre les dossiers relevant du PDALHPD et à la demande expresse du Conseil Départemental, Moselis accordera une attention toute particulière aux publics prioritaires suivants :

- Les **jeunes de moins de 30 ans** à la recherche d'un logement,
- Logement des personnes **en perte d'autonomie**

Les locations peuvent s'envisager dans le cadre du dispositif de sous location/bail glissant.

Les locations au profit de jeunes peuvent également faire l'objet de colocation.

1-3 LES RESERVATAIRES

Moselis instruirá toutes les demandes de logement émanant des **bénéficiaires de réservations de logements** prévues à l'article L.441-1, et qui peuvent être l'Etat, les collectivités territoriales, leurs établissements publics, les établissements publics de coopération intercommunale, les employeurs, Action logement.

Ces réservations peuvent porter sur :

- des logements **identifiés** dans des programmes,
- un **flux annuel** de logements portant sur un ou plusieurs programmes ou sur l'ensemble du patrimoine de logements locatifs du bailleur,
- ou encore sur une **combinaison** entre ces deux formules.

Dans le cadre de la mise en œuvre des dispositions de la loi ELAN, l'ensemble des réservations devront faire l'objet d'une gestion en flux.

Les logements réservés au profit des services relevant de la défense nationale ou de la sécurité intérieure, ne sont pas concernés par ces dispositions.

Dans tous les cas, ces réservations s'exercent lors de la **première mise en location des logements ou au fur et à mesure qu'ils se libèrent**. Le réservataire peut confier au bailleur le soin de proposer des candidats pour son compte à la CALEOL (flux délégué).

Contingent Préfectoral

Le total des logements réservés par le préfet au bénéfice des personnes bénéficiant d'une décision favorable mentionnée à l'article L.441-2-3 ou prioritaires en application de l'article L. 441-1 représente **30 % dont au plus 5 % au bénéfice des agents civils et militaires de l'Etat**.

Les critères d'attribution au profit des publics prioritaires sont définis par **convention**, à l'échelle départementale, avec le Préfet.

Contingent Conseil Départemental

En sus du public mentionné au paragraphe 1-2, Moselis instruirá les demandes de logement des agents du Conseil départemental de la Moselle (y compris les assistants familiaux) **en contrepartie de l'octroi de la garantie financière des emprunts**.

Le total des logements réservés représente **20 % des logements par programme**.

Contingent Action Logement

Dispose de réservations **en contrepartie de l'apport de financement** contribuant à l'équilibre des programmes immobiliers.

Contingent Défense Nationale

Moselis instruirá les demandes de logement émanant du ministère de la défense dans le cadre de leurs réservations **en contrepartie de l'apport de financement ou de prêts complémentaires** à l'équilibre des opérations.

Des logements sont ainsi réservés aux militaires en vertu de dispositions conventionnelles.

Autres réservataires

Moselis instruira également les demandes de logement émanant de **toutes les institutions avec qui elle a contracté une convention de réservation en contrepartie d'un apport financier.**

2 - POLITIQUE D'ATTRIBUTION ET TRANSPARENCE

La volonté des pouvoirs publics est d'une part, de **favoriser l'accès au logement social des personnes les plus défavorisées** à tous les segments du parc locatif en quantifiant les objectifs d'attribution, et d'autre part, d'introduire de la **transparence dans les attributions**, tant en amont que pendant le processus d'attribution.

2- 1 LA POLITIQUE D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS

2-1-1 OBJECTIFS D'ATTRIBUTION

- Dans le cadre de l'accueil des **publics prioritaires**, Moselis veillera à atteindre les objectifs fixés dans la convention de mobilisation du contingent préfectoral géré en flux délégué ainsi que les objectifs concertés avec les services de l'Etat dans le cadre de la Convention d'Utilité Sociale (CUS).
- S'agissant des **réservataires**, Action Logement et les collectivités territoriales, en concertation avec Moselis, devront consacrer 25% de leurs réservations annuelles au relogement de personnes appartenant au public prioritaire.
- Sur le territoire des **EPCI tenus de se doter d'un PLH, ou ayant la compétence habitat et comportant au moins un quartier QPV** (pour l'heure en Moselle 12 EPCI concernés listés à l'Annexe 4), Moselis devra réaliser au moins 25% de ses attributions annuelles, suivies de baux signés, à « des demandeurs du premier quartile » de ressources en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV), c'est-à-dire aux 25% des ménages les plus pauvres, demandeurs d'un logement social, ou aux personnes relogées dans le cadre d'une opération de rénovation urbaine. Pour ce faire l'organisme peut éventuellement adapter sa politique de loyer pour remplir ces objectifs de mixité sociale.

Les "demandeurs du premier quartile" sont les demandeurs d'un logement social dont le niveau de ressources par unité de consommation est inférieur au montant correspondant au niveau de ressources le plus élevé des 25% de demandeurs aux ressources les plus faibles. Ce montant par Unité de Consommation est fixé chaque année à l'échelle de l'EPCI par arrêté ministériel.

La CALEOL s'attachera également à **favoriser le parcours résidentiel des locataires** à travers les mutations internes au sein du patrimoine dans les situations suivantes :

- pour des **raisons familiales, financières ou de santé** :
 - Logement devenu inadapté aux ressources et/ou à la composition familiale ;
 - Logement devenu inadapté au handicap ou aux difficultés de mobilité pour les personnes vieillissantes.
- pour proposer un parcours résidentiel aux locataires dans l'objectif d'**améliorer leur confort**
- pour le relogement de ménages dans le cadre d'opérations d'urbanisme spécifiques : **démolition-reconstruction**

- pour le relogement à titre temporaire ou définitif suite à des **situations urgentes liées à des sinistres**
- pour relogement de ménages dans le cadre du **dispositif partenarial inter-bailleurs élaboré dans le cadre du NPRU** et faciliter ainsi les relogements.

L'accès au parcours résidentiel suppose que les locataires :

- Soient **à jour du paiement de leurs loyers et charges** ; toutefois la mutation ne doit pas être empêchée dans le cas d'un loyer actuel trop élevé eu égard aux ressources.
- Respectent le **règlement intérieur** de Moselis
- Assurent un **entretien d'usage conforme** de leur logement (Pré-état des lieux)

2-2 TRANSPARENCE DES ATTRIBUTIONS

2-1-1 CRITERES DE DESIGNATION DES DEMANDES POUR PASSAGE EN CAL

- **Immatriculation** du dossier au Service National d'Enregistrement (SNE)
- Caractère **prioritaire** de la demande
- Adéquation de la **composition familiale** avec la **typologie** du logement
- Adéquation des **ressources disponibles** avec le montant du loyer et charges, déduction faite de l'APL (*la méthode de calcul du taux d'effort prévue par l'arrêté ministériel du 11 mars 2011*)
- **Ancienneté** de la demande

2-1-2 CRITERES D'ATTRIBUTION

Les dossiers de candidatures seront examinés sans qu'ils puissent être subordonnés à **aucune condition de résidence sur le territoire** de la collectivité d'implantation du logement.

Tous les demandeurs devront toutefois satisfaire aux **conditions d'éligibilité** au logement locatif social prévues aux termes des articles R 441-1 et L442-3-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, et en l'espèce :

- aux conditions de **séjour** sur le territoire français
- aux conditions de **ressources**
(Les plafonds de ressources sont publiés par les pouvoirs publics et actualisés au 1^{er} janvier de chaque année. L'éligibilité est appréciée sur la base des ressources de l'année N-2)
- aux conditions d'**occupation** (composition familiale)
A noter que la notion de sous-occupation a été redéfinie et figure à l'alinéa 2 de l'article 621-2 du CCH. Ainsi un logement est désormais sous-occupé lorsqu'il comporte un nombre de pièces habitables supérieur de plus de un au nombre de personnes y ayant leur résidence principale.

Lors de l'examen de la demande il sera également tenu compte :

- du **patrimoine**
- des **conditions actuelles de logement** du ménage
- de l'**éloignement du lieu de travail**

- De la **mobilité géographique** liée à l'emploi
- De la **proximité des équipements** répondant aux besoins des demandeurs.

2-1-3 AUTRES MESURES DE TRANSPARENCE DES ATTRIBUTIONS

- Moselis et les réservataires de logements sociaux **rendront publics les conditions dans lesquelles ils procèdent à la désignation des candidats** dont les demandes sont examinées par les commissions mentionnées à l'article 441-2 du CCH, ainsi qu'un **bilan annuel**, réalisé à l'échelle départementale, des désignations qu'ils ont effectuées.
- Les **demandeurs sont informés** de leur passage en CALEOL, ainsi que des décisions.
- Moselis **rend publique son offre de logements à louer** en publiant les offres de logements sur le site BIENVEO et sur son portail internet notamment.

3 - TERRITORIALISATION DES ATTRIBUTIONS

La loi ALUR a confié la gouvernance de la politique d'attribution aux Etablissements Publics de Coopération Intercommunale. A ce titre, la CALEOL de Moselis dans ses décisions d'attribution de logements devra **suivre scrupuleusement les orientations des EPCI**.

Les EPCI tenus de faire un **PLH** ou ayant la **compétence habitat** et comportant **au moins un QPV** sont tenus de satisfaire à **3 obligations** :

- mise en place d'un **Plan Partagé de la Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information du Demandeur** (PPGDLSID)
- installer une **Conférence Intercommunale du Logement** (CIL) coprésidée par l'Etat et l'EPCI
- formaliser une **Convention Intercommunale d'Attribution** (CIA)

Le Plan Partagé de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information du Demandeur

La loi ALUR prévoit que le plan partenarial définit les orientations destinées à assurer la **gestion partagée des demandes** de logement social et à **satisfaire le droit à l'information**, en fonction des besoins en logement social et des circonstances locales.

La Conférence Intercommunale du Logement est co-présidée par le représentant de l'Etat dans le département et par le président de l'EPCI. Elle fixe les **orientations de la politique d'attribution sur le territoire communautaire**. Elle fixe notamment :

- par bailleur, les objectifs en matière d'**attribution** de logement et de **mutation**
- elle a la possibilité de **moduler l'objectif de 25% d'attribution au profit du public du 1^{er} quartile**, sur la base de l'occupation actuelle du parc du bailleur sur le territoire communautaire
- un **objectif quantifié d'attribution en QPV à des demandeurs autres que le quartile le plus pauvre des demandeurs**. A défaut d'une telle disposition, cet objectif est fixé réglementairement à 50%.

- Elle définit les **modalités de relogement des personnes prioritaires** en application de l'article 441-1 et des personnes relevant des projets de renouvellement urbains
- Elle définit les **modalités de coopération** entre les bailleurs sociaux et les titulaires de droit de réservation.

Toutes ces orientations et objectifs quantifiés sont formalisés dans une **Convention Intercommunale d'Attribution** (CIA) signée avec chaque bailleur et dont la validité est fixée à 3 ans.

La CIA peut prévoir la **possibilité de créer une commission de coordination** présidée par l'EPCI et associant les représentants de l'Etat, des maires, du Département, des bailleurs, des réservataires, et d'associations d'insertion, dont la mission est d'examiner et rendre un avis à destination de la CALEOL sur les dossiers des demandeurs de logement locatif social concernés par la CIA.

Enfin **dans chaque QPV**, une commission est constituée et chargée de **désigner d'un commun accord les candidats** pour l'attribution des logements disponibles selon les modalités définies par les orientations.

Le Conseil d'Administration charge la Direction Générale et les Services de Moselis d'une **mission permanente visant à l'exécution des présentes orientations à destination des CALEOL**.

Ils s'assureront du respect des présentes dispositions et de la réglementation en vigueur, en veillant par ailleurs à une répartition judicieuse dans le parc de l'organisme des candidats sélectionnés par la CALEOL, de manière à aboutir à un **équilibre sociologique** permettant de conduire une **politique de mixité sociale**, et ce, en vue d'assurer une **cohabitation aussi harmonieuse que possible des locataires de Moselis**.
