

POLITIQUE D'ATTRIBUTION D'AUVERGNE HABITAT

Préambule

Conformément à l'article R441-9 du Code de Construction et de l'Habitation, le Conseil d'administration d'Auvergne Habitat définit la politique d'attribution qui constitue le cadre de travail de la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL).

Ces dernières années, les évolutions législatives et réglementaires en matière d'attribution de logements locatifs sociaux ont fortement réduit le degré de liberté des organismes pour fixer leur politique d'attribution. Des textes majeurs sont intervenus modifiant le régime des attributions, précisant les demandeurs prioritaires et imposant au bailleur de nouvelles contraintes de fonctionnement.

Dans le respect des contingents de réservation de logements, la mise en œuvre de la politique d'attribution d'Auvergne Habitat se fait dans un contexte de partenariat étroit avec les collectivités locales (communes, EPCI), et ce afin de permettre à chacun d'accéder au droit à un logement de son choix dans le respect de la mixité sociale des villes et des quartiers.

Auvergne Habitat participe également aux dispositifs partenariaux (Convention de gestion du contingent préfectoral, Plan Départemental d'Action pour le logement des personnes défavorisées (P.D.A.L.P.D.), Conventions Intercommunales du Logement...) visant à faciliter l'accueil des ménages défavorisés cumulant handicaps économiques et sociaux.

Auvergne Habitat veille à remplir sa mission au bénéfice de l'ensemble des salariés des entreprises assujetties au 1% Logement et plus particulièrement en situation de mobilité de recrutement, de parcours résidentiel lié à l'emploi, ou rencontrant des difficultés liées au logement.

La vocation sociale d'Auvergne Habitat est affirmée, elle se concrétise dans les attributions de logements caractérisées par l'accueil de ménages économiquement fragiles : en 2014, 70% de ménages attributaires d'un logement avaient des ressources inférieures de 60% des plafonds de ressources (source - rapport d'activité 2014).

Cette vocation se combine à la recherche d'équilibre locaux de peuplement dans l'esprit de l'article 8 de la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine.

Les orientations définies ci-après garantissent l'encadrement nécessaire à la mise en œuvre du droit au logement, dans le respect de la mixité des villes et des quartiers, et de la diversité des besoins des candidats à un logement social.

I. Les axes prioritaires d'attribution

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

- Favoriser l'accès au logement des ménages prioritaires
- Favoriser le logement des ménages salariés
- Favoriser la mixité sociale
- Favoriser le parcours résidentiel des locataires de logements sociaux

A. Favoriser l'accès au logement des ménages prioritaires

1. Les critères de priorité nationaux

Les critères réglementaires nationaux sont les suivants :

a) L'article L441-1 du Code de la Construction et de L'habitation et suivants

Peuvent bénéficier d'une attribution de logement Hlm :

- 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 L365-4 ;
- Les associations déclarées et certains établissements publics qui sous-louent les logements à des jeunes ou à des étudiants, dans certaines conditions ;
- 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, à des personnes présentant un handicap

Ces articles définissent également les critères généraux auxquels doivent répondre les attributions de logements. Ces critères font référence notamment :

- à la composition du foyer, au niveau des ressources et aux conditions de logement du ménage demandeur ;
- à l'éloignement du lieu de travail et à la proximité des équipements répondant aux besoins des demandeurs, et de leur activité professionnelle pour les assistants maternels ou familiaux agréés.

Ces articles déterminent les critères de priorité pour l'attribution des logements, notamment au profit des personnes :

- en situation de handicap ou familles ayant à leur charge une personne en situation de handicap,
- mal logées, défavorisées ou rencontrant des difficultés particulières de logement pour des raisons d'ordre financier ou tenant à leurs conditions d'existence,
- hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou logement de transition,
- mal logées ou reprenant une activité après une période de chômage de longue durée,
- mariées ou pacsées faisant l'objet de violences conjugales attestées par le juge.
- Les personnes connaissant des difficultés économiques et sociales visées dans les conventions préfectorales et les PDALPD,

- Les personnes ayant fait une demande de logement social depuis un délai supérieur au délai anormalement long et n'ayant pas reçu de proposition adaptée.

b) Le Droit Au Logement Opposable (DALO),

Tout ménage désigné prioritaire par la Commission Départementale de Médiation bénéficie d'une priorité, dont l'Etat est directement responsable.

Au titre de l'article L. 441-2-3 du Code de la Construction et de l'Habitat, pour pouvoir bénéficier du droit au logement opposable, les ménages doivent se trouver dans l'une des situations suivantes :

- être dépourvu de logement (sans domicile fixe ou hébergé par une autre personne),
- être menacé d'expulsion sans possibilité de relogement,
- être hébergé dans une structure d'hébergement ou logé de manière temporaire dans un logement ou logement-foyer en attendant un logement définitif,
- être logé dans des locaux impropres à l'habitation, insalubres ou dangereux,
- être logé dans un local manifestement sur-occupé ou non décent, à condition d'avoir à charge au moins un enfant mineur ou une personne handicapée ou de présenter soi-même un handicap,
- être en attente d'un logement social depuis un délai supérieur à celui fixé par le préfet et ne pas avoir reçu de proposition adaptée à ses besoins à l'issue de ce délai dit « anormalement long ».

Lors de l'examen d'un logement pouvant répondre aux besoins et capacités d'un demandeur reconnu prioritaire DALO, la commission d'Attribution des logements d'Auvergne Habitat pourra également examiner pour l'attribution de ce logement jusqu'à 4 autres dossiers.

Le dossier reconnu DALO conservera sa priorité au regard des autres candidatures. La présentation d'autres dossiers vise uniquement à se prémunir d'un éventuel refus du demandeur reconnu prioritaire DALO.

2. Les critères de priorité locaux

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

a) La « fusion » du PDALPD et du PDAHI

Dans le Puy de Dôme, les actions identifiées dans le PDAHI ont été intégrées dans le Plan Départemental D'action Pour Le Logement Des Personnes Défavorisées 2012-2016.

Le PDALHPD sera réactualisé courant 2016 en tenant compte des pistes issues du diagnostic à 360°; son contenu devra être conforme au Plan Départemental D'action Pour Le Logement Et L'hébergement Des Personnes Défavorisées prévu par la loi du 24/03/2014 (loi ALUR) :

« le plan établit les priorités au niveau départemental à accorder aux personnes et familles sans aucun logement, menacées d'expulsion sans relogement, hébergées ou logées temporairement ou exposées à des situations d'habitat indigne, ainsi qu'à celles qui sont confrontées à un cumul de difficultés, en incluant les personnes reconnues prioritaires en application des I et II de l'article L 441-2-3-1 et du II de l'article L521-3-1 du CCH et en tenant compte des critères mentionnés à l'article L 441-1 du même code. »

b) La convention relative à la mise en œuvre du droit de réservation de logements sociaux au bénéfice de l'Etat dans le Puy de Dôme (2015-2019)

La convention de réservation du patrimoine du Puy de Dôme (contingent préfectoral) constitue le droit de réservation du préfet s'appliquant sur les logements du parc des bailleurs sociaux.

Des conventions sont signées avec chacun des bailleurs sociaux du département et concerne 17% des logements mis en service ou remis à la location de l'année n-1.,

95% de ce contingent est géré en flux par les bailleurs sociaux par délégation du Préfet. Un bilan semestriel est établi par la DDCS 63 qui assure le suivi de chacune des conventions. 5% du contingent préfectoral reste de l'initiative du Préfet.

Les publics prioritaires que doivent loger les bailleurs sont désignés comme suit :

1. Les ménages DALO :

- Les ménages désignés prioritaires et devant être logés en urgence par la commission de médiation
- Les ménages reconnus éligibles au dispositif DALO par la commission d'attribution de logement du bailleur social conformément à l'article R 441-3 du code de la construction et de l'habitat et qui se trouvent dans l'une des situations définies par l'article L. 441-2-3 du code de la construction et de l'Habitat (voir ci-dessus b))
- Le ménage doit avoir effectué une demande de logement social, et la demande doit renouvelée chaque année et toujours en attente d'une proposition.

2. Les autres ménages éligibles :

- à titre exceptionnel et lorsqu'il ne relève pas déjà des catégories de ménages définis à l'article L.441-2-3 du CCH, les ménages dont les difficultés particulières, d'ordre financier ou tenant à leur condition d'existence, ne leur permettent pas de se loger dans le parc privé.
- Les ménages, à l'égard desquels le Préfet se trouve débiteur d'une obligation de relogement au titre de l'article L 521-3-2 du CCH (locaux impropres à l'habitation, logements insalubres, ...).

3. Les ménages ANRU

- Les ménages relogés par les bailleurs sociaux conformément à la convention de mise à disposition de logement du contingent préfectoral au bénéfice des associés collecteurs de l'UESL au titre de la reconstitution de l'offre ou de réhabilitation en zone ANRU signé entre le Préfet et les CIL (Action Logement) le 20 septembre 2012.

c) **Délai anormalement long**

Conformément à l'article L441-1-4 du CCH, après avis du comité responsable du PDALPD et des représentants des bailleurs sociaux, le délai « anormalement long » a été fixé à 15 mois, applicable à l'ensemble du département et quel que soit la typologie du logement demandé.

B. Favoriser le logement des ménages salariés

AUVERGNE HABITAT est une filiale du groupe Action Logement, à ce titre, elle s'engage à mieux répondre aux besoins des salariés des entreprises au travers de :

- la mise en oeuvre des objectifs, fixés par Action Logement, d'attributions de logements aux salariés d'entreprises
- l'accès à un logement aux salariés éloignés de leur lieu de travail actuel pour améliorer leurs conditions de vie et de travail (amélioration du pouvoir d'achat, diminution des temps de trajet)
- le soutien à la mobilité professionnelle des salariés des entreprises

- l'accès au logement des jeunes salariés de moins de 30 ans (décohabitation, développement d'une offre en petits logements, proposition de logements en colocation).
- l'accompagnement des salariés en difficultés financières en leur proposant un logement mieux adapté à leur situation que ce soit dans le cadre de l'accès ou du maintien dans logement.

C. Favoriser la mixité sociale

La recherche de la mixité sociale fait partie des orientations d'Auvergne Habitat, conformément aux objectifs fixés par la loi (article L441 du code de la construction et de l'habitation) : 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.

Dans cette perspective, pour les immeubles situés dans la nouvelle géographie prioritaire de la politique de la ville, la commission d'attribution des logements d'Auvergne Habitat 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 les orientations d'attribution qui pourront être déterminées dans le cadre des conférences intercommunales du Logement.

Dans le cadre de la livraison de programmes neufs, Auvergne Habitat recherchera avec ses partenaires (Mairie, 1^{er} logement, Préfecture) un peuplement équilibré lors de sa 1^{ère} mise en location.

D. 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'Auvergne Habitat avec un objectif de mutation de :

- 30% sur le département du Puy de Dôme
- 18% sur le département de l'Allier
- 20% sur le territoire d'intervention d'Auvergne Habitat en Haute-Loire.

Par ailleurs, environ 11% des locataires d'Auvergne Habitat sur le Puy de Dôme ont une demande de mutation en cours sur le fichier partagé de la demande, 5% sur l'Allier, 9% sur le territoire d'intervention d'Auvergne Habitat en Haute-Loire.

Le taux de mutation d'Auvergne Habitat varie entre 13% et 15%. En incluant les ménages locataires d'autres bailleurs ayant bénéficié d'une attribution au sein du parc, le taux de mutation se situe aux environs des 30%. Le parcours résidentiel s'entend non seulement au sein du parc de logements d'un même bailleur mais aussi entre les différents patrimoines des bailleurs sociaux du département.

a) La mobilité au sein du parc d'Auvergne Habitat

La mobilité au sein du patrimoine d'Auvergne Habitat doit permettre de :

- fidéliser les locataires
- adapter le logement à la situation familiale ou sociale du locataire
- faciliter le maintien à domicile des personnes âgées
- adapter le coût du logement aux revenus des ménages

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

- le relogement dans le cadre d'opérations de démolition ou de réhabilitation lourde d'immeubles de la société,
- les demandes motivées par l'inadaptation du logement aux situations de handicap, de vieillissement ainsi qu'aux personnes confrontées à des problèmes de santé graves,
- les demandes motivées par un taux d'effort trop important pour le ménage compte-tenu de l'évolution de ses ressources, après avis du service suivi social et contentieux sur l'opportunité de la mutation
- les demandes motivées par l'inadaptation du logement à la composition familiale

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

- ancienneté de la demande,
- composition familiale,
- type de logement actuel et type de logement demandé,
- respect par le locataire du bail (assurance, paiement du loyer, entretien du logement, absence de troubles de voisinage, ...).

Au bout de trois refus par le locataire d'offres adaptées à sa demande, le dossier de demande de mutation pourrait ne plus être positionné en commission d'attribution des logements.

Hormis sur les secteurs détendus ou problématiques, les mutations dites de confort, logement équivalent à celui actuellement occupé, ne seront pas prioritaires.

b) La mobilité au sein du parc des filiales ESH du groupe Action Logement

Dans le cadre du groupe ACTION LOGEMENT, un socle commun d'engagements de service est mis en place au sein des filiales ESH.

Parmi les engagements qualité, chaque ESH s'engage à accompagner la mobilité professionnelle des locataires en traitant toute demande de mutation intra-groupe dans le cadre d'une mobilité professionnelle au même niveau de priorité qu'une mutation interne.

Afin de bénéficier de cet engagement, le locataire doit répondre aux conditions cumulatives suivantes :

- être titulaire d'un bail avec Auvergne Habitat et se déclarer potentiellement intéressé par un autre logement du parc du groupe Action Logement ;
- être à jour de son loyer depuis 1 an, ou depuis 6 mois si le locataire n'a eu qu'une seule situation d'impayés sur la dernière année écoulée ou s'il a bénéficié d'un retour à l'emploi après avoir mis en place un dispositif de résorption de sa dette ;
- utiliser paisiblement son logement (absence de plainte pour trouble de voisinage avérée et répétée à son encontre) ;
- avoir un projet de mobilité professionnelle durable (hors mission temporaire, CDD, ...) lié à une nouvelle embauche, à une première embauche ou à une mutation géographique, générant une distance d'au moins 70 km entre le nouveau lieu de travail et son logement actuel ;
- être salarié d'une entreprise du secteur marchand (hors secteur public uniquement) ou susceptible de le devenir dans le cadre d'un projet de mobilité professionnelle, qu'elle soit cotisante ou non à la PEEC.

Ces demandes de mutation intra-groupe dans le cadre d'une mobilité professionnelle bénéficient du même niveau de priorité qu'une demande de mutation interne. En tout état de cause, la CALEOL de l'ESH d'emménagement reste souveraine.

II. Les principes de mise en œuvre de la politique d'attribution

A. La souveraineté de la commission d'attribution des logements

Toutes les attributions réalisées sur le patrimoine d'Auvergne Habitat relèvent exclusivement d'une décision de la CALEOL dans le respect du cadre réglementaire et des critères de priorité retenus dans la présente politique d'attribution.

La décision d'attribution en application de l'article L 441-2 du Code de la Construction et de l'Habitation est de la compétence de la CALEOL d'Auvergne Habitat, les réservataires (1%, Préfecture, Mairie,...) ont vocation à présenter des propositions de candidats.

B. Les critères de décision de la commission d'attribution des logements

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

- au caractère prioritaire de la demande (mutation professionnelle, violences conjugales, ...)
- à l'adéquation de la composition familiale avec la typologie du logement
- à l'adéquation des ressources disponibles avec le montant résiduel du loyer et des charges
- à 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 du logement (faux T4, faux T5, ...), mais aussi de la tension du marché du logement.

La grille suivante est un guide pour la décision d'attribution.

Taille du ménage	Occupation minimale	Occupation maximale
Une personne	Type 1	Type 3
Deux personnes	Type 1	Type 4
Trois personnes	Type 2	Type 5
Quatre personnes	Type 3	Type 6
Cinq personnes et plus	Type 4	Type 7

L'analyse de la capacité financière du ménage par rapport au logement proposé est analysée en tenant compte du loyer, des charges facturées par le bailleur, et d'une estimation des charges d'eau, d'électricité ou de gaz lorsque les installations sont individuelles.

Tableau estimatif des charges individuelles d'eau

	1 personne	1 couple	+ 1 enfant	+ 2 enfants	+ 3 enfants et plus
Consommation d'eau	3 m ³	7 m ³	10 m ³	12 m ³	+ 14 m ³
Coût	9 €	21 €	30 €	36 €	42 €

Tableau estimatif des charges individuelles de chauffage

	Type 1	Type 2	Type 3	Type 4	Type 5 et +
Chauffage électrique	30 €	50€	70€	90 €	110€
Chauffage gaz	30 €	40 €	50 €	70 €	80€

Une simulation des droits à une aide personnalisée au logement est réalisée. Deux notions sont présentées dans la fiche demandeur :

- Le taux d'effort $[(\text{loyer} + \text{charges} - \text{allocation logement}) / \text{ressources}]$, calculé conformément aux dispositions du code de la construction et de l'habitation.
- Le reste à vivre $[(\text{ressources} - \text{loyer} - \text{charges} + \text{allocation logement}) / 30 / \text{nombre d'unités de consommation}]$.

Le taux d'effort ne devrait pas dépasser le seuil de 35 %. Lorsque ce taux est dépassé, la commission apprécie la situation au regard du reste à vivre.

L'ancienneté de la demande est également prise en compte pour arbitrer entre des candidatures présentant des caractéristiques similaires.

C. Les règles d'attribution spécifiques

a) Les demandes de logement de propriétaire

La CALEOL examine les demandes de logement social de propriétaire de logement à la lumière des éléments suivants :

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

En revanche, la vente de son logement par le demandeur dans la perspective de la construction d'une maison ne sera pas considérée comme une demande prioritaire.

b) Les demandes « poulidor »

Les demandes de logements ayant obtenu un rang 2 à 5 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 soumis à l'examen de la CALEOL dès lors qu'un logement aux caractéristiques similaires viendrait à se libérer

c) Les conséquences de refus successifs de proposition de logement

Les demandeurs ayant refusé 3 propositions adaptées de logement, que ce soit d'Auvergne Habitat ou d'un autre bailleur social, ne seront plus considérés comme prioritaire par la CALEOL.

D. Le rôle des réservataires

Une part des logements gérés par Auvergne Habitat fait l'objet de droits de réservation. Ce droit consiste, pour le réservataire, en la faculté, lors de la relocation ou de la mise en service d'un logement, de sélectionner et de proposer à la CALEOL des candidats. Ces réservataires sont principalement l'Etat, les collectivités locales, les collecteurs d'Action logement. L'exercice de ce droit de réservation sur leur contingent contribue à la réalisation des axes prioritaires de la présente politique d'attribution.

Ces partenaires sont donc invités à partager les pratiques et axes prioritaires définis par la présente politique d'attribution dans les propositions d'attribution qu'ils formulent notamment au travers de :

- la présentation de candidatures multiples sur un même logement,
- l'adéquation de la composition familiale à la typologie

E. La non-discrimination

Il est rappelé l'article L225-1 du Code Pénal : « Constitue une discrimination toute distinction opérée entre les personnes physiques à raison de leur origine, de leur sexe, de leur situation de famille, de leur grossesse, de leur apparence physique, de leur patronyme, de leur lieu de résidence, de leur état de santé, de leur handicap, de leurs caractéristiques génétiques, de leurs mœurs, de leur orientation ou identité sexuelle, de leur âge, de leurs opinions politiques, de leurs activités syndicales, de leur appartenance ou de leur non-appartenance, vraie ou supposée, à une ethnie, une nation, une race ou une religion déterminée. »

III. La publicité et la révision

A. Communication

La présente politique d'attribution est mise en ligne sur le site internet d'Auvergne Habitat. Elle peut être remise à toute personne le demandant auprès des antennes ou du siège.

B. Modification de la politique d'attribution

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