

Politique d'attribution de Maisons Claires

Le présent document relatif à la politique d'attribution a pour objet d'intégrer le décret 2015-523 du 12 mai 2015 en application de la loi ALUR et plus particulièrement le dernier alinéa de l'article R 441-3 du CCH, et de dissocier de la politique générale d'attribution de Maisons Claires le règlement intérieur de la commission d'attribution.

ARTICLE 1 - REGLEMENTATION

La commission d'attribution veille au strict respect des conditions réglementaires d'attributions des logements, à savoir :

- les plafonds de ressources des candidats et les titres de séjour (art. R 441-1 du CCH),
- l'enregistrement départemental unique de la demande (Art. R 441-2.1 du CCH).

Elle procède aux attributions en fonction des besoins et capacités des demandeurs, par référence à l'article R441-3 du CCH qui précise les critères à retenir et aux orientations ci-après.

ARTICLE 2 - LA MIXITE SOCIALE

L'attribution des logements locatifs sociaux doit prendre en compte la diversité des demandes constatées localement ; elle doit favoriser l'égalité de traitement des demandeurs et la mixité sociale des résidences et des quartiers.

La commission d'attribution veille à l'équilibre des relations sociales dans les immeubles. Elle favorise la mixité sociale en tenant compte notamment de l'occupation existante, des revenus des ménages au regard du loyer et des charges, de la composition et de la situation des familles.

Elle veille aussi à ne pas concentrer les publics défavorisés en se référant notamment à la proportion de ménages bénéficiaires de minima sociaux, d'actifs en situation d'emploi, à la taille des familles...

ARTICLE 3 – PRINCIPES GENERAUX D'ATTRIBUTION

Conformément à une conception généraliste du logement social, la Commission d'attribution étudie les candidatures présentées en permettant l'accès au logement à tous ceux qui ne peuvent se loger de manière satisfaisante dans les conditions du marché.

La commission d'attribution est particulièrement attentive aux ménages défavorisés relevant des publics réglementairement prioritaires. Pour autant, elle doit favoriser l'accès au logement des catégories sociales et professionnelles les plus larges de la population respectant les plafonds de ressources. Cette diversité d'occupation est jugée essentielle pour assurer la diversité sociale dans l'habitat.

Ces principes généraux doivent faire l'objet d'une note de cadrage contextualisée et territorialisée à l'attention du service opérationnel de Maisons Claires en charge de la préparation des commissions d'attribution.

La Commission d'attribution étudie les candidatures présentées et prend en considération les critères de priorité suivants:

- a) les personnes en situation de handicap ou les familles ayant à leur charge une personne en situation de handicap ;
- b) les personnes mal logées, défavorisées ou rencontrant des difficultés particulières de logement pour des raisons d'ordre financier ou tenant à leurs conditions d'existence ;
- c) les personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition ;
- d) les personnes mal logées reprenant une activité après une période de chômage de longue durée ;
- e) les personnes mariées, vivant maritalement ou liées par un pacte civil de solidarité justifiant de violences au sein du couple ou entre les partenaires, sous réserve que cette situation soit attestée par une décision du juge prise en application de l'article 257 du code civil ou par ordonnance de protection délivrée par un juge aux affaires familiales.

La politique d'attribution tient compte des dispositifs locaux tels que les Accords Collectifs Départementaux pour les ménages cumulant les difficultés et les Plans Départementaux pour l'Accès aux Logements des Plus Démunis. La commission d'attribution se saisit également des candidatures désignées comme prioritaires par les commissions de médiation DALO. Ces dispositifs s'appliquent principalement sur le contingent réservataire du Préfet de Département ainsi que tous autres réservataires associés aux Accords Collectifs Départementaux.

La commission d'attribution tient compte de l'ancienneté des demandes et particulièrement de celles en délai anormalement long ; elles ont un caractère prioritaire.

Elle prend les décisions les plus appropriées en tenant compte de l'aptitude du ménage à vivre en logement autonome. Elle peut orienter, si besoin est, les ménages économiquement, socialement et psychologiquement les plus fragiles vers des structures d'accueil adaptées (hébergement d'urgence, résidences sociales, maisons relais...) en partenariat avec les milieux associatifs d'insertion et les structures adéquates.

ARTICLE 4 - LE TAUX D'EFFORT LOCATIF

La commission d'attribution veille à ce que le loyer résiduel du candidat soit compatible avec ses ressources.

En cas de taux d'effort jugé élevé, elle s'assure de la mise en place d'un engagement de caution, provenant d'une personne morale - type LOCA-PASS ou FSL et apprécie le reste à vivre du demandeur par référence à un seuil minimal acceptable.

ARTICLE 5 - LOGEMENTS TRES SOCIAUX ADAPTES

Pour les familles en grande précarité économique, socialement et psychologiquement fragiles, la commission d'attribution peut solliciter des mesures d'accompagnement social utiles à l'accès et au maintien des ménages dans leur logement.

Elle choisira l'habitat le mieux adapté à la situation en orientant prioritairement les ménages vers les logements spécifiques aptes à favoriser leur insertion, avec des services et équipements de proximité. Elle tiendra aussi compte du mode de vie et de la composition de la famille au regard des caractéristiques du logement proposé et de l'occupation environnante pour garantir la jouissance paisible des lieux.

ARTICLE 6 - L'EMERGENCE LOCALE

Afin de répondre aux besoins de logements sociaux exprimés par les communes et les EPCI, la commission d'attribution favorise l'émergence des candidatures présentées par ces collectivités en liaison avec les réservataires et dans le respect de leurs règles de fonctionnement et contraintes (précision étant faite qu'elle ne peut toutefois exiger des candidats de résider sur la commune concernée).

ARTICLE 7 - MUTATIONS INTERNES ET MOBILITE RESIDENTIELLE

La commission d'attribution étudie les demandes de relogement exprimées par les locataires en place. Pour ce faire, elle veille au bien-fondé de ces mutations et tout particulièrement aux coûts de remise en état des logements libérés.

La Commission d'attribution examine les changements de logement intervenant dans le cadre d'une opération de démolition-reconstruction conduite par Maisons Claires. Elle étudie aussi les mutations découlant des dispositifs d'accession aidée à la propriété destinés le cas échéant aux locataires.

La commission d'attribution traite aussi les demandes de mobilité interne des personnes âgées ou handicapées, des familles en situation de sur ou sous occupation. Elle peut également favoriser le transfert vers un nouveau logement des familles en situation d'impayés, sous réserve des modalités du règlement de la dette et des coûts susvisés.

ARTICLE 8 - RESERVATAIRES

Des réservations de logements sont consenties par Maisons Claires en contrepartie d'apport de terrains, de garanties d'emprunts ou d'accompagnement financier au profit notamment des collectivités locales, territoriales, des collecteurs du 1%, ou autres financeurs. La commission d'attribution statue sur les candidats présentés par ces réservataires.

La politique d'attribution de Maisons Claires s'inscrit dans ce dispositif et favorise chaque fois que nécessaire son application.

ARTICLE 9 - LA COHERENCE DES ATTRIBUTIONS – SECTEURS GEOGRAPHIQUES

La commission d'attribution doit tenir compte de l'éloignement des candidats par rapport à leur lieu de travail et à la proximité des équipements et services nécessaires à leurs besoins.

ARTICLE 10 - LES PROPOSITIONS DE CANDIDATURES MULTIPLES

En application de la loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014 et du décret 2015-523 correspondant du 12 mai 2015, le dernier alinéa de l'article R. 441-3 du CCH est remplacé par les alinéas ainsi rédigés. Pour chaque candidature la commission d'attribution prend l'une des décisions suivantes :

- a) Attribution du logement proposé à un candidat ;
- b) Attribution du logement proposé en classant les candidats par ordre de priorité, l'attribution du logement étant prononcée au profit du candidat suivant en cas de refus de l'offre faite dans les conditions de l'article R. 441-10 par le ou les candidats classés devant lui ;
- c) Attribution du logement proposé à un candidat sous condition suspensive, lorsqu'une des conditions d'accès à un logement social prévues par le présent code n'est pas remplie par le candidat au moment de l'examen de la demande par la commission d'attribution ; ce type de décision emporte l'obligation pour le bailleur de signer un bail avec l'attributaire sur le logement objet de l'attribution si la condition est remplie dans le délai fixé par la décision d'attribution ;
- d) Non-attribution au candidat du logement proposé ;
- e) Décision mentionnée au d) de l'article R. 441-2-8 notifiée dans les conditions prévues à l'article L. 441-2-2.

ARTICLE 11 - LES TRAITEMENTS DISCRIMINATOIRES

La commission d'attribution s'abstient de toutes observations, décisions ou refus d'attributions qui pourraient être interprétés comme étant des marques ou des décisions discriminatoires au sens de l'article L 225-1 du Code Pénal (*Loi n°2001-1066 du 16/11/2001 art. 1 JO du 17/11/2001 – Loi n° 2002-303 du 04/03/2002 art. 4 JO du 05/03/2002*) :

« 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 apparence physique, de leur patronyme, de leur état de santé, de leur handicap, de leurs caractéristiques génétiques, de leurs mœurs, de leur orientation 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.

ARTICLE 12 – BILAN ANNUEL

La Commission d'attributions rend compte annuellement au Conseil d'Administration de son activité, pour les demandes de logement examinées et les attributions décidées.

La Commission d'attributions procède également à l'examen annuel particulier des demandes de logement en délai anormalement long. Elle apprécie les conditions de traitement de ces demandes et les difficultés spécifiques d'accès au logement afin de mobiliser des réponses adaptées (logement, accompagnement social et / ou psychologique,...).