



Orientations en matière d'attributions des logements

Approuvé par le Conseil d'administration dans sa délibération en date du 20 octobre 2017
et exécutoire le

Le Conseil d'administration de Pas-de-Calais habitat 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, du III de l'article 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, des orientations fixées par la conférence intercommunale mentionnée à l'article L. 441-1-5, si elle est créée, et du contenu du plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs mentionné à l'article L. 441-2-8.

1) L'accueil des demandeurs dans le respect du droit au logement

- ✚ Les demandes sont traitées sans discrimination.

- ✚ Pas-de-Calais habitat attribue les logements aux personnes physiques de nationalité française et aux personnes physiques admises à séjourner régulièrement sur le territoire français, dont les ressources n'excèdent pas des limites fixées pour l'ensemble des personnes vivant au foyer ainsi qu'aux personnes morales décrites dans l'article L442-8-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

- ✚ Conformément à l'article L.441-1 du Code de la construction et de l'habitation, Pas-de-Calais habitat tient compte pour l'attribution des logements notamment :
 - du patrimoine ;
 - de la composition ;
 - du niveau de ressources ;
 - des conditions de logement actuelles du ménage ;
 - de l'éloignement des lieux de travail ;
 - de la mobilité géographique liée à l'emploi et de la proximité des équipements répondant aux besoins des demandeurs
 - du taux d'effort (poids de la dépense pour le logement sur le budget du foyer en tenant compte des aides au logement) ;
 - des critères généraux de priorité définis par le même article.

- ✚ Pas-de-Calais habitat étudie les demandes présentées par les réservataires :
 - en fonction de critères communs de respect du Code de la construction et de l'habitation, du Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) et du Droit au Logement Opposable;
 - en fonction du contenu de chacune des conventions passées avec les réservataires

2) L'accueil des demandeurs dans le respect des équilibres sociaux

- ✚ En application des articles L.441-1-1 et L.441-1-2 du Code de la construction et de l'habitation, dans le cadre des engagements annuels conclus avec le représentant de l'Etat et avec les établissements publics de coopération intercommunale, l'attribution des logements disponibles se fait par priorité au profit des personnes connaissant des difficultés économiques et sociales, notamment aux personnes et-familles mentionnées à l'article 4 de la loi n°90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, dont les besoins ont été identifiés dans le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées.
- ✚ Pas-de-Calais habitat tient compte dans ses orientations d'attributions des éléments apportés 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 mentionné à l'article L. 441-2-8.
- ✚ Pas-de-Calais habitat participe à la réussite du Plan Logement Hébergement du Pas-de-Calais qui, au-delà du public règlementaire, a défini deux publics cibles rencontrant des difficultés liées au logement spécifique :
 - les jeunes de moins de 30 ans
 - les personnes âgées et/ou en situation de handicapen proposant un accompagnement et des services particuliers
- ✚ Pas-de-Calais habitat propose des solutions adaptées aux associations œuvrant dans l'hébergement en proposant :
 - des conventions d'occupation avec sous-location,
 - des baux dits glissants,
 - des attributions avec un suivi social adapté.
- ✚ Les demandes de changement de logement (mutations) sont examinées et une réponse est apportée aux demandes justifiées par des besoins réels.
- ✚ L'analyse du peuplement et la classification des demandes de logements sociaux peut être instaurée en tenant compte de critères établis par les groupes inter-bailleurs et l'Association Régionale de l'Habitat.

3) Un processus d'attribution transparent

- ✚ Les commissions examinent au moins trois demandes pour un même logement à attribuer (Article R.441-3 du CCH), sauf en cas d'insuffisance du nombre de candidats.

Il est fait exception à la présentation de trois candidats pour l'attribution d'un logement quand la commission d'attribution examine les candidatures de personnes désignées par le Préfet en application du 7^{ème} alinéa du II de l'article L.441-2-3 du CCH. (Recours devant la Commission de médiation au motif du caractère impropre à l'habitation, insalubre, dangereux ou ne répondant pas aux caractéristiques de la décence des locaux occupés par le requérant) ou les candidatures présentées pour l'attribution de logements ayant bénéficié de la subvention mentionnée à l'article R. 331-25-1.

Dans le cadre des droits de réservation de l'Etat sur des logements identifiés, le Préfet propose à Pas-de-Calais habitat, simultanément et avec un ordre de priorité trois candidats de sa liste. Si les services de l'Etat n'ont proposé que 1 ou 2 candidats, Pas-de-Calais habitat devra compléter par 1 ou 2 candidats pour atteindre une liste maximum de 3 candidats.

- ✚ Lorsque la commission d'attribution utilise, parmi les informations dont elle dispose pour proposer un logement adapté au demandeur selon les critères fixés aux articles L.441 et L.441-1, le taux d'effort des personnes qui vivront au foyer, ce taux est calculé selon la méthode définie par l'arrêté du ministre chargé du logement du 10 mars 2011

$$\text{Taux d'effort} = \frac{\text{Loyer principal} + \text{loyer des annexes} + \text{charges récupérables}^* + \text{contribution énergétique} - \text{APL}}{\text{Ressources des personnes vivant au foyer}}$$

**Lorsque les consommations d'eau et de chauffage sont individualisées, intégrer un forfait tenant compte de la taille du logement et du nombre des personnes vivant au foyer.*

4) Les décisions de la Commission d'Attribution de Logement

La commission peut prendre les décisions reprises à l'article R441-3 du CCH :

- Attribution du logement proposé à un candidat ;
- 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 pièce justificative, relevant de la liste limitative mentionnée à l'article R. 441-2-4-1, est manquante au moment de l'examen de la demande par la commission d'attribution ; ce type de décision emporte l'obligation pour Pas-de-Calais habitat de signer un bail avec l'attributaire sur le logement objet de l'attribution si la fourniture de la pièce dans le délai fixé par la décision d'attribution ne remet pas en cause le respect des conditions d'accès à un logement social du candidat ;

d) Non-attribution au candidat du logement proposé ;

e) Rejet pour irrecevabilité de la demande au regard des conditions législatives et réglementaires d'accès au logement social, prononcée par la commission d'attribution d'un organisme bailleur ;

La radiation d'une demande de logement social du système national d'enregistrement est opérée par le gestionnaire départemental selon les règles du Système National d'Enregistrement (SNE).

En application de l'article R.441-2-8 du CCH, la radiation ne peut intervenir que pour l'un des motifs suivants :

a) Attribution d'un logement social suivie d'un bail signé au demandeur ; l'organisme qui a attribué le logement procède à la radiation dès la signature du bail, sous peine des sanctions pécuniaires prévues au a du 1° du I de l'article L. 342-14 ;

b) Renonciation du demandeur adressée par écrit à une personne morale ou un service mentionné à l'article R. 441-2-1, qui procède sans délai à la radiation ;

c) Absence de réponse du demandeur à un courrier envoyé à la dernière adresse indiquée par l'intéressé ; le service expéditeur du courrier, après en avoir avisé l'intéressé, procède à la radiation un mois après cet avertissement ;

d) Rejet pour irrecevabilité de la demande au regard des conditions législatives et réglementaires d'accès au logement social, prononcée par la commission d'attribution d'un organisme bailleur ; l'organisme bailleur, après en avoir avisé l'intéressé, procède à la radiation un mois après cet avertissement ;

e) Absence de renouvellement de la demande dans le délai imparti par la notification adressée au demandeur en application de l'article R. 441-2-7 ; le gestionnaire du système procède à la radiation.

f) Fusion de plusieurs demandes disposant d'un numéro unique départemental ou, en Ile-de-France, régional, en une demande disposant d'un numéro unique national, l'ancienneté des demandes radiées acquise dans chacun des départements étant conservée.

L'avertissement mentionné aux c et d ci-dessus est effectué par lettre recommandée avec accusé de réception ou tout autre moyen permettant d'attester de la remise.

Une autre demande peut être déposée à nouveau à tout moment.

En application de l'article L.441-2-2 du Code de la construction et de l'habitation, tout rejet par Pas-de-Calais habitat d'une demande d'attribution de logement social est notifié par écrit au demandeur, dans un document exposant le ou les motifs du rejet d'attribution.

5) - Renforcement de l'information des demandeurs dans la proposition de logement lorsque celle-ci est faite au titre du DALO.

(article.7, 8 et 9 du décret N° 2011-176 du 15 février 2011 relatif à la procédure d'attribution des logements sociaux et au droit au logement opposable.)

En application de l'article R441-16-3 du Code de la construction et de l'habitation, la proposition de logement qui est faite au demandeur suite à la décision de la Commission de Médiation reconnaissant le caractère prioritaire et urgent de la requête, doit comporter l'information que cette offre est faite au titre du droit au logement opposable.

Les conséquences du refus d'une offre sont notifiées au ménage DALO.

L'attention du demandeur est attirée sur le fait qu'en cas de refus d'une offre de logement tenant compte de ses besoins et capacités, il risque de perdre le bénéfice de la décision de la Commission de Médiation en application de laquelle l'offre lui a été faite.

La même information est assurée, le cas échéant, auprès de la personne assurant l'assistance du demandeur dans l'exercice de son recours.

L'offre de logement doit tenir compte des besoins et capacités du demandeur qui sont appréciés à la date de la proposition, en prenant en considération les changements dans la taille ou la composition du foyer, portés à leur connaissance ou survenus postérieurement à la décision de la Commission de Médiation. (Article R.441-16-2 du CCH).