

ORIENTATIONS
APPLICABLES À
L'ATTRIBUTION
DES LOGEMENTS
SOCIAUX
2018



Préambule

L'article R441-9 du Code de la Construction et de l'Habitation prévoit que le conseil d'administration d'office public de l'Habitat définisse les orientations applicables à l'attribution des logements. Ces orientations sont rendues publiques, selon des modalités incluant leur mise en ligne.

Le présent document vient en complément :

- de la Charte déontologique inter-organismes du Tarn (décembre 2015) qui harmonise et fixe l'engagement des bailleurs concernant la gestion de la demande de logement unique et l'information au demandeur.
- du Règlement Intérieur des Commissions d'attribution qui précise leur mode de fonctionnement.

Les orientations définies ci-après sont communes à chacune des cinq Commissions d'Attribution de Logements créées par le conseil d'administration de Tarn Habitat.

1. Attribuer dans le cadre du respect réglementaire

La Commission d'Attribution des Logements (CAL) est seule compétente pour prendre des décisions d'attribution de logements sociaux. Chaque commission exerce sa mission dans le respect des objectifs fixés par la loi.

Selon l'article R441-1, les organismes d'habitations à loyer modéré ne peuvent attribuer les logements visés à l'article L. 441-1 qu'aux seuls bénéficiaires suivants :

1° Les personnes physiques séjournant régulièrement sur le territoire français, dont les ressources n'excèdent pas des limites fixées pour l'ensemble des personnes vivant au foyer, compte tenu des personnes à charge.

2° Dans les conditions fixées à l'article L. 442-8-1, les personnes morales mentionnées à cet article pour loger des personnes remplissant les conditions de ressources et de séjour définies au 1°.

3° Dans les conditions fixées à l'article L. 442-8-4, les étudiants, les personnes de moins de trente ans ou les personnes titulaires d'un contrat d'apprentissage ou de professionnalisation qui séjournent régulièrement sur le territoire dans des conditions de permanence définies par l'arrêté prévu au 1°.

Aucune attribution de logement ne peut être décidée en faveur d'une personne physique, ni aucune candidature examinée par une commission d'attribution si la demande n'a pas fait l'objet d'un enregistrement assorti de la délivrance d'un numéro unique. (L441-2-1, alinéa 9).

2. Répondre aux objectifs des partenaires

Tarn Habitat attribue dans le respect des objectifs partagés et contractualisés avec ses partenaires, en particulier :

- Les contingents réservataires : certains logements sur lesquels des réservataires (Préfecture, Ministère justice, Action logement, CROUS, Écoles,...) disposent d'un droit, peuvent être réservés prioritairement à une certaine catégorie de demandeurs.
- Le Plan Départemental pour l'Accès au Logement et à l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) et l'accord collectif départemental : ils identifient certains demandeurs comme prioritaires.
- Les Conférences Intercommunales du Logement (CIL) : elles fixent les objectifs d'attribution territorialisés des intercommunalités.

3. Proposer un logement en adéquation avec les besoins et capacités financières des ménages

Lors de l'attribution, il est tenu compte des vœux du demandeur mais également de l'adéquation du logement avec ses besoins et de ses capacités financières.

Ces éléments sont appréciés au vu :

- du patrimoine immobilier,
- de la composition familiale,
- du niveau de ressources (taux d'effort),
- des conditions de logement actuelles du ménage,
- de l'éloignement des lieux de travail, de la mobilité géographique liée à l'emploi,
- de la proximité des équipements répondant aux besoins des demandeurs,
- de l'activité professionnelle des membres du ménage lorsqu'il s'agit d'assistants maternels ou d'assistants familiaux agréés.

4. Veiller à l'équilibre territorial et à la mixité sociale

L'attribution des logements locatifs sociaux doit 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.

Objectifs nationaux

La loi Egalité et citoyenneté a rendu obligatoire la gestion des attributions en fonction des revenus des demandeurs et du lieu d'attribution, sur les territoires des intercommunalités ayant ou devant avoir un PLH.

Dans les territoires disposant de quartiers de la politique de la ville (QPV), il faut veiller à l'équilibre des attributions entre ces quartiers et les autres. Il est ainsi demandé que :

- 25% des attributions annuelles suivies de baux signés, soient faites aux demandeurs les plus modestes (appartenant au 1er quartile de ressources (Article L441-1 du CCH)) en dehors des QPV

- 50% des attributions annuelles dans les QPV, soient faites à des demandeurs appartenant aux 2ème, 3ème et 4ème quartiles (Article L441-1-5 du CCH)

Objectifs intercommunaux

Par ailleurs, les intercommunalités dotées d'une Conférence Intercommunale du Logement définissent des orientations d'attributions veillant à l'équilibre territorial et à la mixité des quartiers. Ces orientations sont prises en compte lors de l'attribution et peuvent adapter les taux ci-dessus..

Objectifs de la CAL

La commission peut proposer des objectifs propres destinés à favoriser la mixité au sein des quartiers. Ces objectifs s'appuient sur des diagnostics de peuplement par quartiers (situation sociale, facteurs d'attractivité, problèmes), sur des diagnostics portant sur la demande (délais d'attribution,..) mis à disposition par Tarn Habitat. Pour réduire des

déséquilibres avérés de mixité, la commission peut favoriser, sur le secteur concerné, une certaine catégorie de demandeurs.

La CAL définit également les objectifs de peuplement pour les programmes neufs.

5. Traiter en équité la pluralité des demandes

Tarn habitat met à disposition un outil pour apprécier le caractère prioritaire des demandeurs. (Grille des critères de priorités)

Tarn Habitat met à disposition des membres de la commission un système de cotation de la demande commun à tous les organismes d'ex Midi-Pyrénées qui attribue à chaque demande de logement social un nombre de points et permet de repérer les situations d'urgence ou prioritaires.

L'application de la cotation intervient après vérification de l'adéquation entre le profil des ménages et le logement proposé, du besoin de mixité, et après traitement des priorités d'attributions réglementaires (DALO, Accords collectifs, Réservataires, Relogement,...).

La cotation n'a qu'une valeur indicative. La commission est informée du classement sans être tenue de respecter l'ordre qui lui est présenté.

Grille de cotation (cf. annexe ci-contre)

Elle attribue des points aux demandes :

- qui relèvent des critères généraux de priorité (CCH article L441-1),
- qui font suite à des problèmes d'insécurité avérés,
- qui témoignent d'une inadéquation forte entre le logement actuel et le besoin du ménage (taux d'effort trop important, éloignement de son lieu de travail, logement inadapté à un problème de santé, sur-occupation, sous-occupation),
- qui font suite à un changement de situation (mutation professionnelle, divorce, perte de logement),
- les plus anciennes.

6. Favoriser les parcours résidentiels qualitatifs

Tarn habitat porte une attention particulière aux demandes de mutations.

Les demandes de mutation feront l'objet d'une attention particulière pour évaluer le caractère prioritaire et conseiller sur les avantages/inconvénients (taux d'effort, éventuelles réparations locatives...).

Les demandes de mutation qui apparaissent prioritaires sont surcotées. C'est notamment le cas pour les locataires :

- situés dans un immeuble à démolir,
- en situation de difficultés de paiement (pour muter vers un logement moins cher et plus adapté à la situation du ménage),
- lorsque le logement devient inadapté face à un problème de handicap, de vieillissement, de santé,
- en situation de sur ou sous-occupation,
- face à une situation d'urgence pour un problème personnel d'insécurité.

Pour favoriser les parcours résidentiels, l'ancienneté en qualité de locataire à Tarn Habitat confère également des points. Enfin, les maisons individuelles sont prioritairement réservées aux locataires actuels dans le cadre de parcours résidentiels. Les programmes neufs font l'objet d'une attention particulière pour des raisons de mixité sociale et de réservations.

Annexe 1. Cotation de la demande

CRITÈRES	CAS GÉNÉRAL	MUTATION INTERNE
Dépourvu de logement	40	40
Ménage pour lesquels des violences au sein du couple ont été constatées par décision judiciaire	40	40
Insécurité dans le logement en raison de sa localisation et du voisinage	40	40 + 10
Occupant un logement insalubre. Logé dans des locaux impropres à l'habitation (cave, sous-sol, garage, combles, cabane). Occupant un logement non décent sans confort minimum. Habitat mobile (camping, caravane)	30	30
Logé temporairement dans un établissement ou un logement de transition – hôtel	30	30
Menacé d'expulsion sans relogement (avec décision de justice). Démolition (hors bailleur social)	30	30
Logement inadapté aux besoins d'accessibilité ou de santé ne permettant pas le maintien dans le logement actuel	30	30 + 10
Ménage en situation de handicap ou ayant à charge une personne en situation de handicap	30	30
Localisation trop éloignée du lieu de travail ou d'études (délai à définir au niveau départemental)	30	30
Changement de situation professionnelle ou d'études en dehors du bassin de vie (formation, études, mutation professionnelle, reprise d'activité)	30	30
Sur-occupation (écart entre le nombre de pièces et le nombre de personnes > 2)	20	20 + 10
Hébergé par un particulier (hors décohabitation)	20	20
Taux d'effort trop élevé ou incapacité à court terme à faire face au loyer (> 40 %). Accédant en difficulté	20	20 + 20
Changement de situation personnelle (séparation, divorce)	20	20
Demande en délai dépassé (> 1 an)	20	20
Ancienneté de la demande	1 point/mois	1 point/mois
Grande sous-occupation (écart entre nombre de pièces et nombre de personnes > 2)	-	+ 10
Ancienneté dans le logement	-	1 point/an
Relogement pour une démolition par un bailleur social	20	20 + 30

Annexe 2. Informations sur les EPCI et le taux d'effort

Les Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) concernés par la loi Egalité et Citoyenneté dans le Tarn, sont les suivants :

- Communauté d'Agglomération de Castres-Mazamet (CACM)
- Communauté d'Agglomération de l'Albigeois (C2A)
- Communauté de communes Carmausin-Ségala
- Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet
- Communauté de communes Tarn-Agoût

Ces EPCI comportent un certain nombre de Quartiers prioritaires de la Ville (QPV) :

- Communauté d'Agglomération de Castres-Mazamet (CACM)
 - > Aillot Bisséous Lardailé
 - > Laden petit Train
 - > Lameilhé
 - > Centre ville

Tarn Habitat ne possède pas de logements dans ces quartiers.

- Communauté d'Agglomération de l'Albigeois (C2A)
 - > Cantepau
 - > Lapanouse St-Martin
 - > Verrières-Rayssac

- Communauté de communes Carmausin-Ségala
 - > Rajol Cérrou Gourgatieux Bouloc Verrerie

- Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet
 - > Lentajou Catalanis
 - > Crins En Gach

Définition du taux d'effort :

$$\text{Taux d'effort} = \frac{(\text{Loyers} + \text{Charges}) - \text{APL}}{\text{Ressources mensuelles des personnes vivant au foyer}}$$



Tarn Habitat - Office Public de l'Habitat
2, rue Général Galliéni - 81011 Albi Cedex 9
tél. 05 63 77 81 81



www.tarnhabitat.fr