

EXTRAIT DU PROCES VERBAL DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
SEANCE DU 28 JUIN 2016

PRESENTS : Le Président Claude DENIS - M. BOUSSETON – M. GIOT - M. GRIVEL – M. IVENS - M. JANSSENS - M. LEJEAU - Mme LEMARCHAND – Mme LHERITIER - Mme MAINCION – M. MEZI – M. PERRUCHOT – M. QUILLOUT - Mme ROMIANT – Mme VANIER.

EXCUSES : M. BRINDEAU (pouvoir à M. PERRUCHOT) – M. DE REDON (pouvoir à M. DENIS) – Mme GAUTIER - M. GERBERON (pouvoir à Mme LHERITIER) – M. JONNARD (pouvoir à Mme VANIER) – M. MARMIROLI (pouvoir à M. QUILLOUT) - M. POITOU (pouvoir à M. LEJEAU) - M. le Préfet de Loir-et-Cher – Mme GIFFAULT représentant le Comité d'Entreprise - La Direction Départementale des Finances Publiques.

ASSISTAIENT EGALEMENT A LA SEANCE :

M. GABRIELI, Trésorier de l'office – M. CHIROL représentant M. le Directeur Départemental des Territoires – M. LEBERT, Directeur Général – Mesdames et Messieurs les Directeurs et Chefs de Services.

03) NOUVELLES ORIENTATIONS DESTINEES A GUIDER L'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS

Conformément aux dispositions de l'article R 441-9-IV du Code de la Construction et de l'Habitation, le Conseil d'Administration de Terres de Loire Habitat définit les orientations qui guident l'attribution des logements financés avec l'aide de l'Etat.

Par délibération en date du 10 décembre 2003 le Conseil d'Administration avait adopté les orientations guidant les attributions. Compte tenu de l'évolution législative et réglementaire, il convient de les mettre à jour. Ce document sera rendu public, selon des modalités incluant sa mise en ligne, conformément à l'article R441-9-IV du Code de la Construction et de l'Habitation.

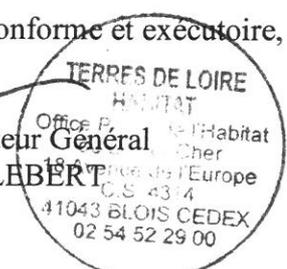
Afin de faciliter la mission de la Commission d'attribution des logements, les orientations rappellent le cadre législatif et réglementaire dans lequel s'inscrit son action.

Après délibération, le Conseil d'Administration adopte les orientations guidant les attributions, figurant dans le document joint en annexe.

Adopté à l'unanimité

Extrait certifié conforme et exécutoire,

Le Directeur Général
Denis LEBERT



ORIENTATIONS DESTINEES A GUIDER L'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS DE TERRES DE LOIRE HABITAT

Adopté par le Conseil d'Administration du 28 juin 2016

SOMMAIRE :

I - CONDITIONS D'ATTRIBUTION	2
A) DELIVRANCE DU NUMERO UNIQUE.....	2
B) REGULARITE DU SEJOUR	2
C) CONDITIONS DE RESSOURCES	2
1) Plafonds de ressources.....	2
2) Dérogations aux plafonds de ressources.....	2
D) TAUX D'EFFORT	3
II – LES CRITERES D'ADMISSION – LES BENEFICIAIRES.....	3
III LES CANDIDATS PRIORITAIRES	3
IV — LES ENGAGEMENTS	4
A) LES CONVENTIONS DE RESERVATION.....	4
B) PARTENARIAT – GESTION DE LA DEMANDE ET ATTRIBUTIONS.....	5
C) MUTATIONS	5
V – CONDITIONS D'ATTRIBUTION.....	5
A) NOMBRE DE CANDIDATS PRESENTES EN CAL ET ORDRE DE PRIORITE.....	5
B) LES DECISIONS PRISES PAR LA CAL	5

Conformément aux dispositions de l'article R 441-9 du Code de la Construction et de l'Habitation, le Conseil d'Administration de Terres de Loire Habitat définit les orientations qui guident l'attribution des logements financés avec l'aide de l'Etat.

Par délibération en date du 10 décembre 2003 le Conseil d'Administration avait fixé les orientations destinées à guider l'attribution des logements. Compte tenu de l'évolution législative et réglementaire, il convient de les mettre à jour.

Afin de faciliter la mission de la Commission d'attribution des logements, le présent document rappelle le cadre législatif et réglementaire dans lequel s'inscrit son action.

La commission d'attribution veillera au respect des conditions et des critères de priorité d'attribution prévus par la réglementation, conformément aux dispositions des articles L441 et suivants et R441-1 et suivants du CCH.

L'article L 441 du CCH stipule que « *L'attribution des logements locatifs sociaux participe à la mise en oeuvre 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* ».

Les conditions et modalités d'attribution sont régies par les articles L.441 et suivants, R.441-1 et suivants du CCH.

I - CONDITIONS D'ATTRIBUTION

A) DELIVRANCE DU NUMERO UNIQUE

Art R441-2-1 et suivants du CCH.

Arrêté du 24 juillet 2013 : relatif au nouveau formulaire de demande de logement locatif social et aux pièces justificatives fournies pour l'instruction de la demande de logement locatif social.

Toute demande de logement social se fait à partir du formulaire unique CERFA 14069-02. L'enregistrement auprès du système national d'enregistrement (SNE) donne lieu à la délivrance d'un numéro unique par le service d'enregistrement. Toute demande déposée auprès d'un lieu d'enregistrement doit se voir attribuer un numéro unique dans un délai d'un mois suivant le dépôt de la demande. Une demande qui n'a pas de numéro unique ne pourra être présentée en commission d'attribution.

B) REGULARITE DU SEJOUR

Arrêté du 1er février 2013 fixant la liste des titres de séjour prévue au 1° de l'article R. 441-1 du CCH.

L'absence de titre de séjour ne permet pas l'enregistrement de la demande.

C) CONDITIONS DE RESSOURCES

1) Plafonds de ressources

- Arrêté du 29 juillet 1987 modifié, relatif aux plafonds de ressources des bénéficiaires de la législation sur les habitations à loyer modéré et des nouvelles aides de l'Etat en secteur locatif.

- personnes vivant au foyer : art L442-12 du CCH.

- Instruction du 9 Juillet 2008 relative à l'accès aux logements locatifs sociaux des Français établis à l'étranger rentrés en France sans ressources (attestation d'indigence).

2) Dérogations aux plafonds de ressources

- Art R331-12 du Code de la Construction et de l'Habitation, permettant l'attribution de certains logements financés à l'aide de Prêt Locatif à Usage Social à des personnes dont les ressources sont supérieures de 20% au plus aux plafonds fixés par l'arrêté ministériel.

- Art L442-3-1 et L621-2 : dérogation en cas de sous-occupation.

- Art L442-3-2 : dérogation en cas d'occupation d'un logement adapté au handicap sans présence de personne handicapée.

- Art R441-1-1: dérogations Préfectorales locales et temporaires :

- **arrêté préfectoral du 28 mai 1997** (reconduit par arrêtés des 16 octobre 2001, 17 octobre 2006, 4 mars 2009, 5 avril 2012 et 1^{er} juillet 2015) applicable aux échanges en cas de sur ou sous-occupation du logement, de diminution durable des revenus de plus de 30% et en cas de perte de mobilité jusqu'à concurrence de 40% de dépassement,

- **arrêté préfectoral du 26 juin 1997** (reconduit par arrêtés des 6 juillet 2000, 16 octobre 2001, 17 octobre 2006, 4 mars 2009 et 9 mai 2012 et 1^{er} juillet 2015) applicable aux Zones Urbaines Sensibles, puis aux Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville de Blois, Vendôme et Romorantin, jusqu'à concurrence de 100% de dépassement,

- **arrêté préfectoral du 9 mai 2012** (reconduit par arrêté du 1^{er} juillet 2015) instituant un régime dérogatoire aux plafonds de ressources des bénéficiaires de la législation sur les habitations à loyer modéré en cas de vacance structurelle.

D) TAUX D'EFFORT

Arrêté du 10 mars 2011 fixant la méthode de calcul du taux d'effort mentionné à l'article R.441-3-1 du CCH.

II – LES CRITERES D'ADMISSION – LES BENEFICIAIRES

Conformément aux dispositions de l'article R441-1 du code de la Construction et de l'Habitation, les logements sont attribués aux bénéficiaires suivants :

- 1° Les personnes physiques séjournant régulièrement sur le territoire français dans des conditions de permanence définies par un arrêté conjoint du ministre chargé de l'immigration, du ministre chargé des affaires sociales et du ministre chargé du logement (*arrêté du 1^{er} février 2013*), dont les ressources n'excèdent pas des limites fixées pour l'ensemble des personnes vivant au foyer, compte tenu des personnes à charge, par arrêté conjoint du ministre chargé du logement, du ministre chargé de l'économie et des finances et du ministre chargé de la santé (*arrêté du 29 juillet 1987 modifié*), ces plafonds de ressources sont révisés chaque année au 1^{er} janvier en tenant compte de la variation de l'indice de référence des loyers appréciée par comparaison entre le troisième trimestre de l'antépénultième année et le troisième trimestre de l'année précédente ; Pour apprécier ces plafonds, les dépenses engagées pour l'hébergement de l'un des conjoints ou partenaires en établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes sont déduites des ressources du demandeur dans la limite du montant annuel donnant droit à réduction d'impôt défini à l'article 199 quinquies du code général des impôts ;
- 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°.

III LES CANDIDATS PRIORITAIRES

De plus, conformément aux dispositions de l'article R 441-3 du CCH, la Commission d'attribution attribue les logements, en veillant à la mixité sociale des villes et quartiers selon les critères et au bénéfice, notamment, des demandeurs prioritaires définis aux articles L.441-1, L.441-1-1 et L. 441-1-2, ainsi qu'au bénéfice des personnes visées au plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées « plan habitat pour tous en Loir et Cher ».

Art L.441-1 :

- « a) *les personnes en situation de handicap ou de 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, sans que la circonstance que le conjoint ou le partenaire lié par un pacte civil de solidarité bénéficie d'un contrat de location au titre du logement occupé par le couple puisse y faire obstacle. Cette situation est attestée par une décision du juge prise en application de l'article 257 du code civil ou par une ordonnance de protection délivrée par le juge aux affaires familiales en application du titre XIV du livre 1er du même code ;

f) les personnes engagées dans le parcours de sortie de la prostitution et d'insertion sociale et professionnelle prévu à l'article L. 121-9 du code de l'action sociale et des familles ;

g) les personnes victimes de l'une des infractions de traite des êtres humains ou de proxénétisme prévues aux articles 225-4-1 à 225-4-6 et 225-5 à 225-10 du code pénal. »

Art L. 441-1-1 et L. 441-1-2 :

Les personnes prioritaires au profit desquelles est fixé un engagement annuel quantifié de logements à attribuer, listées sous les articles L441-1-1 (accord collectif intercommunal) et L441-1-2 (accord collectif départemental conclu avec le Préfet) du CCH sont :

- les 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 (loi Besson) dont les besoins ont été identifiés dans le PLALHPD. Il s'agit de personnes :
- dépourvues de logement ou mal logées,
- dont la difficulté d'accès ou de maintien dans un logement provient de difficultés financières ou du cumul de difficultés financières et de difficultés d'insertion sociale, victimes de violences au sein de leur couple ou de leur famille, menacées de mariage forcé ou contraintes de quitter leur logement après des menaces de violence ou des violences effectivement subies.

Art L441-2

La commission exerce sa mission d'attribution des logements locatifs dans le respect des objectifs fixés à l'article L. 441 et des priorités définies aux premier à dixième alinéas de l'article L. 441-1 en faveur des personnes défavorisées et de celles qui rencontrent des difficultés de logement.

La loi d'adaptation de la société au vieillissement du 28 décembre 2015 crée une dérogation aux conditions d'attribution des logements sociaux **au profit des personnes en perte d'autonomie**, en complétant l'article L441-2 du CCH :

- Pour les logements non réservés « Préfet » : la commission d'attribution peut attribuer en priorité tout ou partie des logements construits ou aménagés spécifiquement pour cet usage à des personnes en perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap, dans le cadre de programmes bénéficiant d'une autorisation spécifique délivrée par le représentant de l'Etat dans le département. Les modalités d'octroi de cette autorisation spécifique sont définies par décret.
- Pour les logements réservés « Préfet », celui-ci peut, en fonction des besoins locaux de logements adaptés à ce type de population, proposer prioritairement les logements construits ou aménagés spécifiquement pour cet usage à des personnes en perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap. »

A ce jour, le décret qui définira l'autorisation spécifique et ses modalités d'octroi par le Préfet n'est pas publié.

IV — LES ENGAGEMENTS

A) LES CONVENTIONS DE RESERVATION

Réservations de logements : L441-1 et R441-5 du CCH.

- Contingent préfectoral : convention de réservation du 1^{er} octobre 2011 :

TDLH s'engage à réserver 30 % des logements de son parc au profit des personnes prioritaires, notamment mal logées ou défavorisées, dont la candidature est présentée par le Préfet.

- Réserve collective/mairie (en contrepartie de garantie d'emprunt)
- Réserve avec action logement (organismes collecteurs 1% logements)

B) PARTENARIAT – GESTION DE LA DEMANDE ET ATTRIBUTIONS

Terres de Loire Habitat participe au plan partenarial de gestion de la demande et s'engage à respecter les conditions d'accueil des demandeurs.

Plan partenarial de gestion de la demande de logement social, Conférence Intercommunale du Logement : art L441-1-5, L441-2-7 à L441-2-9, art R441-2-10 à R441-2-14 du CCH

Engagement TDLH au titre de la Convention d'Utilité Sociale pour la période 2011-2016 :

- Fluidité du parcours résidentiel avec un engagement de 15% par an de mutation à l'intérieur du parc locatif de TDLH.
- Attribution des logements à minima à 63% de candidats n'excédant pas les 60% des plafonds de ressources HLM (démunis) sur les segments Quartier Prioritaire de la Ville et individuels/collectifs urbains tendus.
- Mobilisation du parc locatif en vue de l'accueil des ménages reconnus prioritaires par la commission de médiation créée par la loi DALO.

C) MUTATIONS

La Commission d'Attribution de Terres de Loire Habitat étudie avec attention les demandes de changement de logement exprimées par les locataires en place. Dans ce cadre, il a été mis en place une procédure interne entre la Direction de la Clientèle et de la Proximité et la Direction des Relations Sociales afin d'analyser au mieux chaque demande. Sont consignés dans une fiche récapitulative le motif de la demande, la situation du compte locataire, le résultat de la visite préalable de mutation. En fonction de tous ces éléments, une décision est prise en concertation entre les deux directions avec éventuellement des actions à mener pour que le changement de logement se passe dans de bonnes conditions.

V – CONDITIONS D'ATTRIBUTION

A) NOMBRE DE CANDIDATS PRESENTES EN CAL ET ORDRE DE PRIORITE

Sauf en cas d'insuffisance de candidats, la Commission d'Attribution des Logements examine au moins 3 candidats pour un même logement à attribuer et elle peut statuer selon un ordre de priorité. Il est fait exception à cette obligation quand elle examine les candidatures de personnes désignées par le préfet (contingent).

B) LES DECISIONS PRISES PAR LA CAL

Le décret n° 2015-523 du 12 mai 2015 a modifié l'article R441-3 du CCH, relatif aux décisions rendues par la CAL.

La CAL peut prendre 5 types de décisions :

- 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 par le candidat classé 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 CCH 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 de rejet pour irrecevabilité de la demande (au regard des conditions législatives et réglementaires d'accès au logement social).