

ORIENTATIONS GÉNÉRALES POUR L'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS DU FOYER RÉMOIS

I. Orientations générales

La vocation sociale du Foyer Rémois se traduit par la volonté d'assurer une vocation large d'accueil des populations : « Le logement pour tous ».

Les orientations d'attribution qui guident les décisions de la Commission d'Attribution des Logements sont déclinées par un ensemble d'objectifs transversaux.

1. Assurer l'accès au logement des populations fragiles

Prendre en compte les priorités d'attribution déclinées par le CCH et les accords collectifs départementaux, ainsi que les situations prioritaires au regard du droit au logement opposable.

2. Répondre à l'expression des besoins exprimés par les acteurs du territoire

Répondre aux besoins socio-démographiques exprimés sur les territoires (décohabitations, logements des étudiants, des apprentis, des personnes âgées, en mobilité professionnelle).

Faciliter les orientations exprimées par les collectivités locales, dans le cadre de leurs participations aux Commissions d'Attribution des Logements.

Favoriser le potentiel économique des territoires en offrant des solutions logements aux salariés des entreprises constituant le tissu économique local.

3. Soutenir l'accès au logement des salariés des entreprises assujetties à l'Action Logement

Assurer la mise en œuvre des conventions de réservation établies au bénéfice des salariés des entreprises assujetties à l'Action Logement.

4. Accompagner les parcours résidentiels

Accompagner l'évolution des compositions familiales et des ressources des ménages.
Répondre aux besoins, aux aspirations de mobilité résidentielle.

II. Les priorités de la politique d'attribution

1. Les demandes relevant des critères de priorité du CCH et du PDALPD

En l'absence d'autre contributeur que l'Etat, l'accord collectif départemental est un dispositif qui se superpose au contingent préfectoral. L'objectif annuel est donc de 30% réparti de la façon suivante :

- ✓ 25% aux démunis,
- ✓ 5% aux agents de l'Etat.

a. Les publics prioritaires/ CCH.

- Les personnes en situation de handicap (y compris les personnes handicapées psychiques).
- Les personnes hébergées ou logées temporairement, par une structure d'hébergement (HU, CHRS, ALT) par un tiers (hors parents).
- Les personnes mal logées reprenant une activité après une période de chômage de longue durée.
- Les personnes mal logées, défavorisées ou rencontrant des difficultés particulières de logement.
- Les personnes mariées, vivant maritalement ou liées par un PACS victimes de violence avérée au sein du couple.
- Les personnes menacées d'expulsion sans relogement.
- Les personnes logées dans des locaux impropres à l'habitation (insalubrité et dangerosité constatées).
- Les demandeurs de logement en délai anormalement long (15 mois).
- Les demandeurs présentés dans le cadre du Droit au Logement Opposable.

Caractère : prioritaire.

b. Autres publics prioritaires précisés par le PDALHPD

- Personnes relevant de l'ASLL.
- Personnes en sous-location par une association œuvrant pour l'insertion par le logement.
- Personnes en sous ou sur occupation (Typologie > ou < à 2 par rapport au nombre d'occupants).
- Personnes disposant de moins de 15% de ressources du plafond de ressources PLUS.

Caractère : prioritaire

L'ensemble des publics énoncés dans le point 1, compte dans le total des logements réservés par le préfet au bénéfice des personnes prioritaires qui doit représenter 30 % du total des logements, dont au plus 5 % au bénéfice des agents civils et militaires de l'Etat.

L'ensemble de ces priorités sont contraintes par la recherche d'un équilibre de peuplement et de cohésion sociale et peut permettre de sursoir à l'installation de certaines familles, dites prioritaires qui ne sauraient trouver dans un environnement déterminé les conditions requises pour une insertion réussie.

2. Les demandes présentées par les réservataires bénéficiant de réservation de logement/convention de parc

- Le contingent préfectoral lorsqu'il est identifié.
- Les collecteurs Action Logement dans le cadre des réservations sur parc (DS /DU).
- Les collectivités locales dans le cadre des garanties d'emprunt.
- Les structures œuvrant pour l'accès au logement dans le cadre des engagements contractualisés par voie de convention (malades psychiques, foyer Noël/ Milo etc..).

Caractère : à respecter.

3. Les mutations

a. Les mutations / ventes

Caractère : à favoriser

b. Les mutations pour raison financière

Taux d'effort > 40%.

Reste à vivre < à 8€/jour/unité de consommation (1 U.C. au premier adulte du ménage – 0.5 U.C. aux personnes de 14 ans ou plus – 0.3 U.C. aux enfants de moins de 14 ans).

Sont à l'initiative du service contentieux dans le cas d'une procédure en cours.

Caractère : prioritaire

c. Les mutations troubles de voisinage

Sont à l'initiative du service contentieux, des agences de proximité et du service ASLL.
Elles font suite à une médiation.

Caractère : prioritaire si échec de la médiation.

d. Les mutations ANRU/démolitions

Caractère : prioritaire

e. Les mutations suite sinistre.

Caractère : prioritaire

f. Les mutations commerciales/ de confort

10 % des plus anciennes et dans une logique de traitement de la vacance.

Caractère : à favoriser dans le cadre d'une politique de fidélisation.

g. Les mutations handicaps/santé

Caractère : à favoriser

h. Les mutations pour sous ou sur occupation

2 personnes >< type.

Caractère : à favoriser

Le volume des mutations doit s'opérer dans le respect des engagements pris dans le cadre de la Convention d'Utilité Sociale.

III. La dimension individuelle de la politique d'attribution

Sur le plan individuel, les attributions doivent être appréciées en fonction :

- Des conditions réglementaires d'accès au logement (plafonds de ressource, prise en compte des dérogations, titre de séjour valable).
- De la situation du demandeur au regard des priorités évoquées précédemment.
- Des besoins, des souhaits et des capacités financières.
- Raisonnablement le taux d'effort doit tenir compte des charges qui pèsent sur le ménage.

T.E. = loyers + charges - aides au logement / Revenus mensuels nets de toutes les personnes vivant au foyer (arrêté du mars 2011 fixant la méthode de calcul du taux d'effort mentionné à l'article R.441-3-1 CCH).

Lorsque les consommations d'eau et de chauffage sont individualisées, le bailleur intègre dans le calcul du taux d'effort au titre des charges, un forfait qui tient compte de la taille du logement et du nombre des personnes qui vivront au foyer au sens de l'article L. 442-12 du code de la construction et de l'habitation.

- De la mobilité professionnelle et de la prise en compte de la proximité du lieu de travail.
- Le cas échéant, de l'ancienneté de la demande.

- Enfin, il est nécessaire de s'assurer d'un Reste à vivre qui permette au ménage de subvenir aux besoins du quotidien. Le Reste à vivre est calculé de la manière suivante :

$RE = (\text{Ressources financières du ménage} - \text{loyer} - \text{charges}) / \text{Unité de consommation (UC)}$

A noter : UC : 1 pour l'occupant principal, 0,5 pour tout occupant de + de 14 ans et 0,3 pour tout occupant de - de 14 ans