

ORIENTATIONS GENERALES POUR L'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS DU FOYER REMOIS



UN LOGEMENT POUR TOUS

Conformément aux dispositions réglementaires et, notamment, l'article R.441-9 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), les orientations et priorités guidant la politique d'attribution des logements du Foyer Rémois sont définies par le Conseil d'Administration dans le présent document.

Les orientations générales définissent et guident la politique d'attribution à mettre en œuvre par les Commissions d'Attribution de Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL). Ces orientations sont rendues publiques, selon des modalités incluant leur mise en ligne. Le présent document vient en complément du règlement Intérieur des CALEOL qui précise leur mode de fonctionnement.

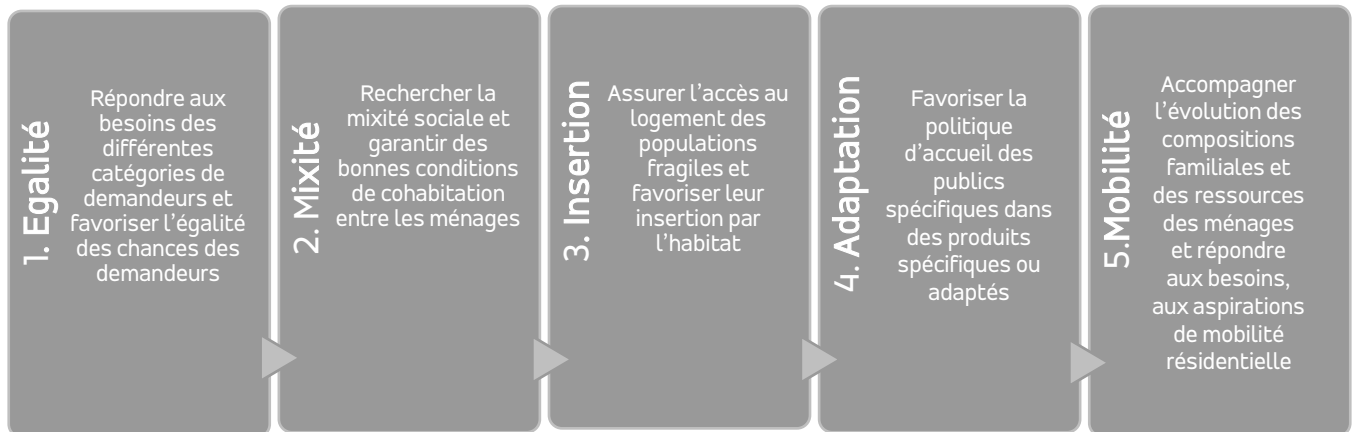
OBJECTIFS GENERAUX

LA POLITIQUE D'ATTRIBUTION DU FOYER REMOIS

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

En application de l'article L.441 du CCH*, les attributions des logements visent à satisfaire les besoins des personnes aux ressources modestes et des personnes défavorisées, en prenant en compte la diversité de la demande constatée localement, tout en favorisant la mixité sociale des territoires.

La politique d'attribution du Foyer Rémois a pour objectifs transversaux :



La finalité : la meilleure adéquation entre le ménage, le logement et l'environnement dans le respect :

- des dispositions réglementaires et contractuelles,
 - des orientations exprimées par les collectivités locales,
- et dans la recherche de l'équilibre social des groupes d'habitation.



PRINCIPES ET MISE EN ŒUVRE

LA POLITIQUE D'ATTRIBUTION, UNE DIMENSION INDIVIDUELLE

Les attributions sont appréciées en fonction du caractère de la demande reconnue prioritaire (par les articles R.441-1 du CCH et précisés par le Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD)), mais aussi en fonction de la composition familiale, du niveau de ressources, des conditions de logement actuel du ménage, de l'éloignement des lieux de travail et de la proximité des équipements répondants aux besoins des demandeurs...

Pour chaque dossier, les éléments suivants seront plus particulièrement étudiés :

- Le respect des plafonds de ressources
- Le respect de la régularité de séjour
- Le caractère prioritaire de la demande
- L'adéquation de la composition du ménage à la typologie de logement
- Le respect des conventions liées au financement des logements
- La capacité d'insertion du ménage et l'adéquation du profil du ménage avec le fonctionnement du groupe d'habitation et son environnement
- La mobilité professionnelle et la prise en compte de la proximité du lieu de travail
- L'ancienneté de la demande
- L'adéquation des ressources du ménage avec le montant du loyer

L'adéquation des ressources du ménage avec le montant du loyer est évaluée ainsi :

Taux d'effort

Taux d'effort = loyer + charges - aides au logement / revenus mensuels nets de toutes les personnes vivant au foyer (arrêté de mars 2011 fixant la méthode de calcul du taux d'effort mentionné à l'article R.441-3-1 CCH).

Un forfait de charges est intégré au calcul lorsque les consommations de chauffage sont individualisées, il est évalué en fonction de la typologie du logement et du nombre de personnes qui vivront au foyer.

Le taux d'effort ne doit pas excéder 30 % et est à évaluer avec le reste à vivre/jour et par unité de consommation.

Le reste à vivre

Il est primordial de s'assurer d'un reste à vivre qui permette au ménage de subvenir aux besoins quotidiens. Il est calculé ainsi :

RAV : (ressources financières du ménage - loyer - charges) / unité de consommation (UC)/30

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

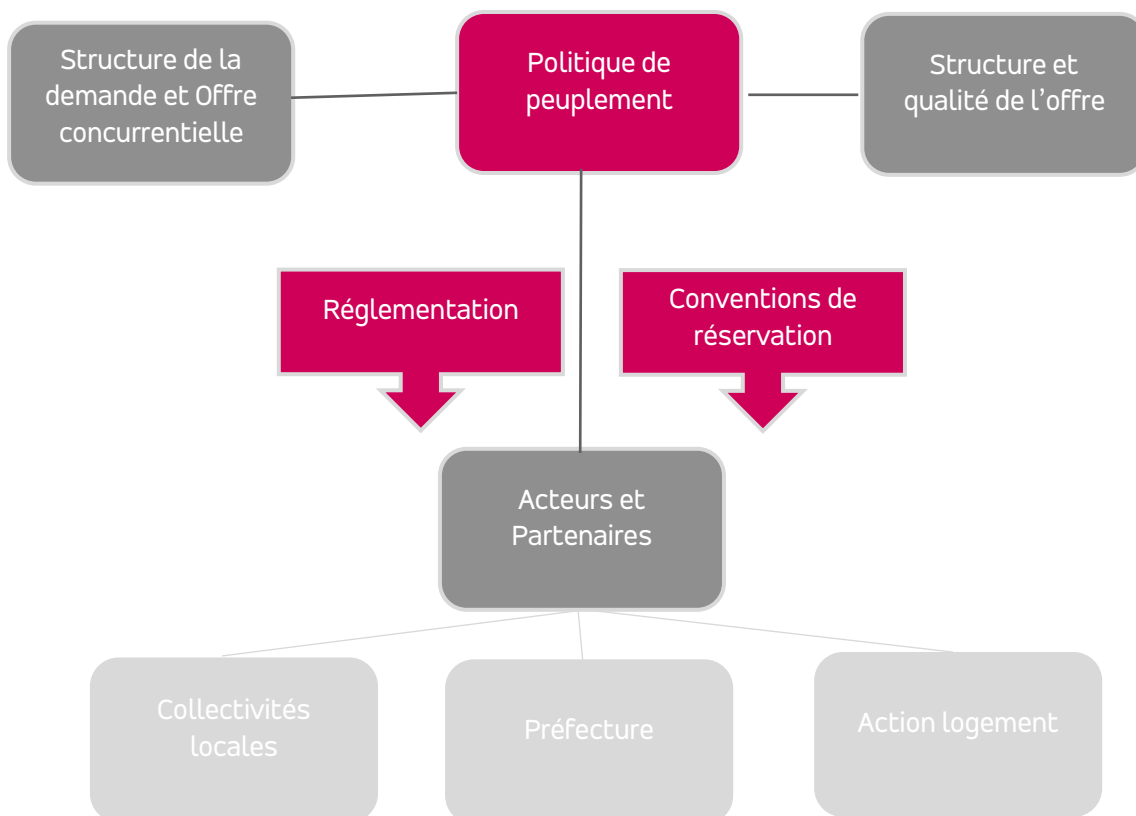
LA POLITIQUE D'ATTRIBUTION, UNE DIMENSION PARTENARIALE ET TERRITORIALE

L'efficacité de la politique de peuplement repose sur l'ajustement de différentes contraintes :

- Logiques des différents acteurs et partenaires (collectivités locales, préfecture, réservataires...)
- Spécificités du marché local : demandes et offres concurrentielles
- Structure et qualité de l'offre (typologies des logements, secteurs géographiques, loyers-charges, attractivité des groupes...)

La politique de peuplement est réalisée localement à l'échelle des résidences, des quartiers, des secteurs.

Elle est mise en œuvre lors de l'instruction de chaque dossier et est évolutive, elle nécessite des ajustements en continu.



ATTRIBUTION DES LOGEMENTS AU TITRE DES CONVENTIONS

En contrepartie des subventions, de prêts ou de garanties d'emprunts et dans le but de favoriser la construction de nouveaux logements sociaux, Le Foyer Rémois a mis en place des conventions de réservations de logements avec les collectivités, l'Etat et Action logement.

La réservation de logement consiste à ouvrir le droit à une proposition de demandes par les collectivités, l'état ou Action logement lors de la libération ou de la livraison d'un logement.

Ces réservations sont gérées en stock (logements définis) ou en flux (nombre de réservations à gérer sur l'ensemble du patrimoine).

ATTRIBUTION DES LOGEMENTS AUX MENAGES PRIORITAIRES AU TITRE DE LA REGLEMENTATION

Le CCH définit une liste de priorités pour l'accès au logement social. Le caractère prioritaire de ces demandes peut être lié à une situation personnelle et de logement, à un handicap, à une difficulté sociale ou de santé.

La liste des publics prioritaires du CCH est précisée par le Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD).

NB : 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.

CCH

- Personnes en situation de handicap, au sens de l'article L. 114 du code de l'action sociale et des familles, ou familles ayant à leur charge une personne en situation de handicap
- Personnes sortant d'un appartement de coordination thérapeutique
- Personnes mal logées ou défavorisées et personnes rencontrant des difficultés particulières de logement
- Personnes hébergées ou logées temporairement par une structure d'hébergement ou chez un tiers (hors parents)
- Personnes reprenant une activité après une période de chômage de longue durée
- Personnes exposées à des situations d'habitat indigne
- Personnes mariées, vivant maritalement ou liées par un pacte civil de solidarité justifiant de violences au sein du couple ou entre les partenaires
- Personnes victimes de viol ou d'agression sexuelle à leur domicile ou à ses abords
- Personnes engagées dans le parcours de sortie de la prostitution et d'insertion sociale et professionnelle
- Personnes ayant à leur charge un enfant mineur et logées dans des locaux manifestement suroccupés ou ne présentant pas le caractère d'un logement décent (insalubrité et dangerosité constatées)
- Personnes menacées d'expulsion sans relogement
- Les demandeurs de logement anormalement long (15 mois)
- Les demandeurs présentés dans le cadre du Droit au logement Opposable

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 ou ne présentant pas le caractère d'un logement décent (insalubrité et dangerosité constatées)
- Personnes menacées d'expulsion sans relogement
- Les demandeurs de logement anormalement long (15 mois)
- Les demandeurs présentés dans le cadre du Droit au logement Opposable

La loi fixe **4 objectifs d'attribution** qui visent à permettre une solidarité dans l'accueil des publics prioritaires et à limiter les déséquilibres socio-territoriaux.



1.

30 % des attributions de logements conventionnés doivent être réservés au public relevant du contingent prioritaire préfectoral (25% aux publics prioritaires + 5% aux agents de l'état).

2.

25 % des attributions annuelles de l'ensemble des réservataires (y compris le contingent bailleur) doivent être affectées aux personnes bénéficiant d'une décision favorable au titre du DALO ou à défaut au public prioritaire.

3.

25 % des attributions réalisées en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) doivent être consacrées au quart des demandeurs les plus pauvres de la demande intercommunale. Il s'agit des demandeurs dits « du 1^{er} quartile »

4.

A contrario, en QPV, a minima 50% des attributions doivent bénéficier à des demandeurs autres que ceux du 1^{er} quartile.

ORIENTATIONS D'ATTRIBUTION DU FOYER RÉMOIS

ORIENTATIONS PAR TERRITOIRE ET PAR RESIDENCE

Le Foyer Rémois est présent sur la Marne, l'Aisne, la Haute Marne et sur la Seine et Marne. La situation de tension de la demande de logements est très différente en fonction des territoires.

C'est pourquoi, en sus, des attributions au titre des conventions et de la réglementation, Le Foyer Rémois s'adapte à la spécificité du marché local tant au niveau de la structure de la demande qu'à celui de la réalité de l'offre concurrentielle. De ce fait, la politique d'attribution s'adapte aux territoires du Foyer Rémois (par exemple la notion de sous occupation doit être contextualisée au marché local, en fonction de la vacance, de la tension de l'offre sur une typologie spécifique...)

ORIENTATIONS PAR TYPE DE PRODUITS

Le Foyer Rémois accompagne ses locataires tout au long de leur parcours résidentiel.

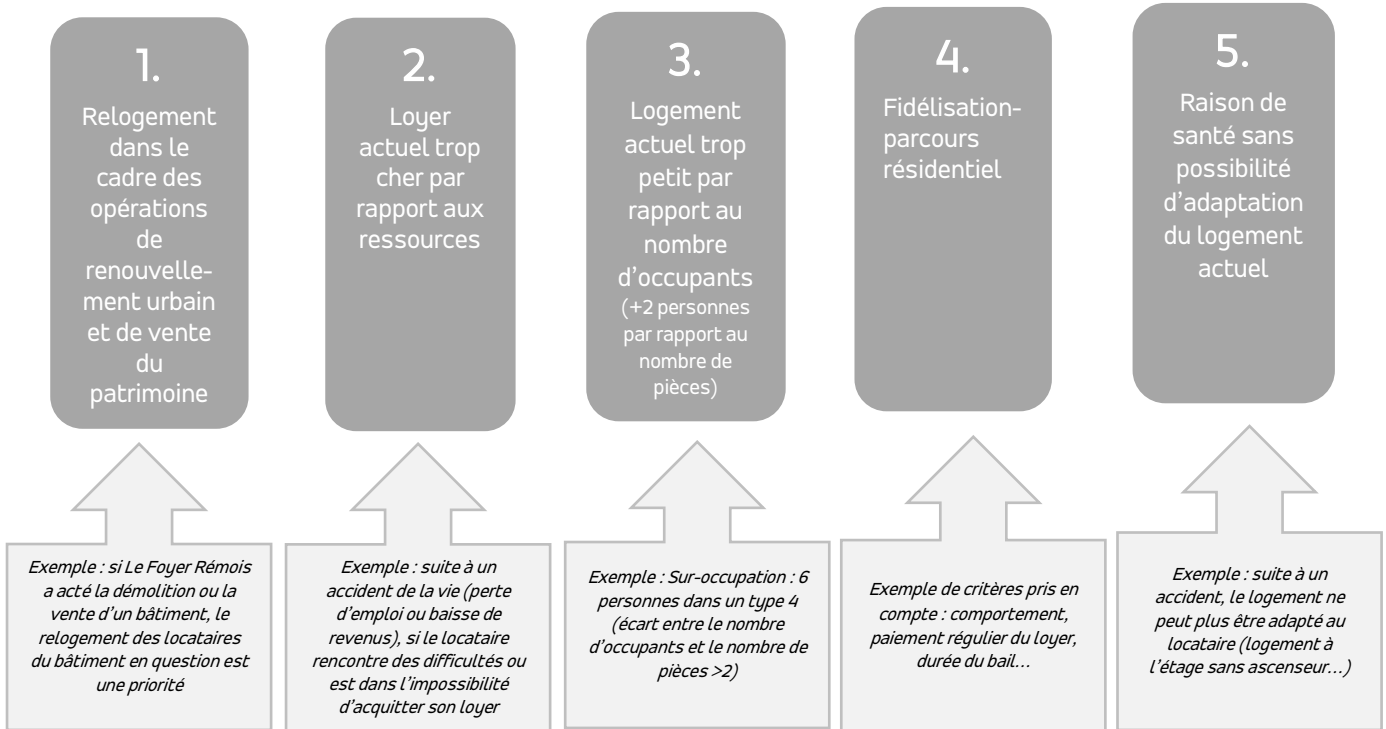
Pour cela, Le Foyer Rémois a construit des logements pour des publics spécifiques ou adapté certains logements familiaux à certains publics (par exemple, résidence étudiante, résidence intergénérationnelle, logements dits seniors ou adaptés à des situations d'handicap...).

Les dossiers de demande spécifique présentés lors des CALEOL doivent par conséquent répondre aux critères de spécificités de ces logements et seront prioritaires à toute autre demande.

ORIENTATIONS PAR PARCOURS RESIDENTIEL

Lorsque l'on devient locataire dans le parc du logement social, le logement est adapté à la composition familiale et à ses revenus. Avec le temps, les besoins des locataires évoluent. Le Foyer Rémois s'attache à proposer un parcours résidentiel adapté aux besoins et situations de ses locataires.

Toutefois, à la vue du nombre de demandes de mobilité interne, Le Foyer Rémois a établi des critères de priorités des demandes de mutation.



Le volume des mutations est opéré dans le respect des engagements pris dans le cadre de la Convention d'Utilité Sociale.