

Orientations applicables à l'attribution des logements

Les commissions d'attribution sont seules compétentes pour attribuer nominativement chaque logement locatif appartenant à la SA HLM Coutances Granville (article L 441-2 du code de l'attribution et de l'habitation).

Les commissions prennent et motivent leurs décisions en tenant compte des orientations applicables à l'attribution des logements définies par le conseil d'administration (article R 441-9 du code de construction et de l'habitation) et approuvées par une délibération en date du 22 octobre 2015 (et modifiées le 28 juin 2017), telles qu'elles sont exposées ci-après.

I. Les conditions de séjour et de ressources

Pour bénéficier de l'attribution d'un logement social appartenant à la SA HLM Coutances Granville, la personne ayant déposé une demande de logement doit, par application du 1° de l'article R441-1 du code de la construction et de l'habitation :

- ✓ être de nationalité française ou si elle est étrangère, pouvoir justifier d'un titre de séjour valable sur le territoire français (arrêté du 1er février 2013) ;
- ✓ disposer de ressources inférieures à des plafonds réglementaires (arrêté du 29 juillet 1987).

Par arrêté, Le préfet peut déroger localement et temporairement aux conditions de ressources notamment pour résoudre des problèmes graves de vacance de logements, faciliter les échanges de logements dans l'intérêt des familles ou pour favoriser la mixité sociale (article R 441-1-1 du code de la construction et de l'habitation).

En cas de sous-occupation du logement¹, la commission peut attribuer à un locataire un nouveau logement correspondant à ses besoins, nonobstant les plafonds de ressources (article L 442-3-1 du code de la construction et de l'habitation).

Des logements peuvent être également loués nonobstant les plafonds de ressources à un ou plusieurs étudiants, aux personnes de moins de trente ans ou aux personnes titulaires d'un contrat d'apprentissage ou de professionnalisation (article L 442-8-4 du code de la construction et de l'habitation). Le nombre de logements pouvant être attribués chaque année dans ces conditions a été fixé à 15 dans la convention d'utilité sociale signée par la SA HLM Coutances Granville en date du 23 juin 2011.

II. L'enregistrement des demandes de logement

Aucun logement ne peut être attribué à une personne par les commissions d'attribution si sa demande n'a pas été préalablement enregistrée dans le système national d'enregistrement.

Par arrêté du 17 juin 2014, le Préfet de la Manche a désigné le « fichier partagé de la demande locative sociale du département de la Manche » pour se substituer au système national pour l'enregistrement de toute demande de logement locatif social.

Pour l'attribution du logement, il peut être tenu compte du délai qui s'est écoulé entre la date à laquelle la demande a été enregistrée sur le fichier partagé et la date à laquelle la demande est examinée par la commission d'attribution.

III. Les critères d'attribution des logements

Pour l'attribution des logements, les commissions tiennent notamment compte :

- ✓ du patrimoine détenu par le ménage,
- ✓ du nombre de personnes destinés à vivre dans le logement,
- ✓ du niveau et de la nature des ressources du ménage,
- ✓ des conditions de logement actuelles,
- ✓ de l'éloignement des lieux de travail et de la mobilité géographique liée à l'emploi,
- ✓ de la proximité des équipements répondant aux besoins des demandeurs,
- ✓ des caractéristiques du logement à attribuer.

Il est également tenu compte de l'activité professionnelle des membres du ménage lorsqu'il s'agit d'assistants maternels ou d'assistants familiaux agréés.

IV. Les critères de priorité

L'article L 441-1 du code de la construction et de l'habitation détermine plusieurs catégories de priorités d'attribution au profit des demandeurs :

- ✓ en situation de handicap ou ayant à leur charge une personne en situation de handicap ;
- ✓ sortant d'un appartement de coordination thérapeutique ;
- ✓ mal logés ou défavorisés ;
- ✓ rencontrant des difficultés particulières de logement pour des raisons d'ordre financier ou tenant à leurs conditions d'existence ou confrontées à un cumul de difficultés financières et de difficultés d'insertion sociale ;
- ✓ hébergés ou logés temporairement dans un établissement ou logement de transition,
- ✓ mal logés ou reprenant une activité après une période de chômage de longue durée,
- ✓ exposés à des situations d'habitat indigne ;
- ✓ mariés, vivant maritalement ou liés par un PACS faisant l'objet de violences conjugales attestées par le juge ;
- ✓ engagés dans un parcours de sortie de la prostitution ;
- ✓ victimes de l'une des infractions de traite des êtres humains ou de proxénétisme ;
- ✓ ayant à leur charge un enfant mineur et logés dans des locaux manifestement sur-occupés ou ne présentant le caractère d'un logement décent ;
- ✓ dépourvus de logement, y compris ceux qui sont hébergés par des tiers ;
- ✓ menacés d'expulsion sans relogement.

Certaines demandes peuvent être également reconnues comme prioritaires par la commission de médiation au titre du droit au logement opposable (DALO). Pour en bénéficier, les demandeurs doivent :

¹ Pour déroger aux conditions de ressources en cas de sous-occupation, le nombre de pièces principales du logement doit être supérieur de plus de 1 au nombre de personnes vivant dans le logement.

- ✓ être dépourvu de logement (sans domicile fixe ou hébergé par une autre personne),
- ✓ être menacé d'expulsion sans possibilité de relogement,
- ✓ être hébergé dans une structure d'hébergement ou logé de manière temporaire dans un logement ou logement-foyer en attendant un logement définitif,
- ✓ être logé dans des locaux impropres à l'habitation, insalubres ou dangereux,
- ✓ être logé dans un local manifestement sur-occupé ou non décent, à condition d'avoir à charge au moins un enfant mineur ou une personne handicapée ou de présenter soi-même un handicap,
- ✓ ne pas avoir reçu de proposition adaptée à leurs besoins et capacités dans un délai qualifié d'« anormalement long »².

Le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD), élaboré en application de la loi n°90-449 visant à la mise en œuvre du droit au logement, vise à garantir ce droit à toute personne ou famille éprouvant des difficultés financières, ou un cumul de difficultés financières et de difficultés d'insertion sociale pour accéder à un logement décent et indépendant ou s'y maintenir. L'actuel plan du département de la Manche, établi pour une période de 6 ans (2012 / 2017), développe un programme d'action en faveur des demandeurs suivants :

- ✓ ménages sans logement ou en habitation précaire : personnes hébergées, en habitation mobile, caravane, sans domicile fixe ;
- ✓ ménages en sortie de logement temporaire ou de foyer ou de logement d'urgence ;
- ✓ ménages ayant obtenu le statut de réfugié, y compris les personnes bénéficiaires de la carte de séjour temporaire portant la mention « vie privée et familiale » de l'article L 313-11 mentionnée au code de l'entrée et du séjour des étrangers et du droit d'asile ;
- ✓ ménages menacés d'expulsion sans relogement ;
- ✓ ménages occupant un logement insalubre ou inconfortable (menaçant la santé des occupants, ou taudis menaçant ruine) ;
- ✓ ménages appartenant à la communauté des « gens du voyage » en voie de sédentarisation ;
- ✓ ménages occupant un logement surpeuplé, ou inadapté quant au mode de vie ;
- ✓ ménages présentant des difficultés financières pour l'accès ou le maintien dans un logement ;
- ✓ autres catégories de ménages présentant des difficultés sociales et financières et en attente d'une solution de logement : violence conjugale, problème de santé, handicap...

Les logements construits ou aménagés en vue de leur occupation par des personnes handicapées sont attribués à celles-ci ou, à défaut de candidat, en priorité à des personnes âgées dont l'état le justifie ou à des ménages hébergeant de telles personnes (article R 441-4 du code de la construction et de l'habitation).

Lorsque le bénéficiaire du transfert du bail est un descendant remplissant les conditions de ressources mais pour lequel le logement est inadapté à la taille du ménage³, la commission peut attribuer à l'intéressé un autre logement, plus petit, pour lequel il est prioritaire (article 40 de la loi 89-462 du 6 juillet 1989).

V. Les réservations de logement

Les candidats à l'attribution d'un logement sont proposés par les bénéficiaires des réservations mentionnés à l'article R 441-5 du code de la construction et de l'habitation, dans les conditions prévues par la convention obligatoirement signée avec la SA HLM Coutances Granville.

La commission examine les demandes dans l'ordre présenté par le bénéficiaire des réservations. Cet ordre ne constitue pas un ordre de priorité, la commission restant libre de classer différemment ces demandes quand elle prononce ses décisions d'attribution, conformément à l'article R441-3 du code de la construction et de l'habitation.

VI. Le contingent préfectoral

La convention-cadre 2013-2018 régit les réservations de logements dont bénéficie l'Etat au profit des personnes prioritaires (contingent préfectoral).

Les publics relevant du contingent préfectoral sont principalement constitués de personnes ou de ménages cumulant les difficultés économiques, financières et sociales, qui rendent difficiles leur accès à un logement ordinaire ou leur maintien dans ce logement.

L'article 4 de la convention-cadre énumère les publics suivants :

- ✓ les publics prioritaires identifiés par le plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD) ;
- ✓ les publics visés par les articles L 441 et suivants et les articles R 441 et R 441-14-1 du code de la construction et de l'habitation ;
- ✓ les publics désignés prioritaires par la commission de médiation (DALO).

Ces publics sont identifiés soit à la suite d'une décision favorable de la commission de médiation, soit après la transmission à la SA HLM Coutances Granville d'une demande de logement par les services de l'Etat, soit par les commissions d'attribution.

Les commissions précisent la catégorie de publics prioritaires dont relève chaque candidat lorsqu'elles prennent des décisions d'attribution.

VII. Le niveau des ressources

L'attribution des logements locatifs sociaux participe à la mise en œuvre du droit au logement, afin de satisfaire les besoins des personnes de ressources modestes et des personnes défavorisées.

Les commissions veillent cependant à ne pas attribuer à ces personnes des logements dont le coût global (loyer et charges afférentes au logement) ne serait pas en adéquation manifeste avec les capacités financières communiquées par le candidat, conformément à la charte de prévention des expulsions signée le 21 septembre 2010.

Pour apprécier les capacités du candidat à remplir ses obligations de paiement, la commission peut calculer un taux d'effort ou un reste à vivre.

Le taux d'effort est calculé dans les conditions prévues par l'article R 441-3-1 du code de la construction et de l'habitation.

Le reste à vivre correspond au rapport entre d'une part, la somme des ressources des personnes qui vivront au foyer, diminuée des charges liées à l'occupation du logement (loyer et charges) et le cas échéant de l'aide au logement et d'autre part, le nombre de personnes destinés à vivre dans le logement. Le reste à vivre dont le candidat doit disposer pour accéder à un logement peut varier en fonction de la nature du logement (individuel ou collectif).

Le niveau des ressources tient compte, le cas échéant, du montant de l'aide personnalisée au logement ou des allocations de logement à caractère social ou familial auxquelles le ménage peut prétendre et des dépenses engagées pour l'hébergement de l'un des conjoints ou partenaires en établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes.

La commission peut également prendre en compte, pour évaluer les possibilités du candidat, l'état descriptif de la situation du débiteur établi par la commission de surendettement des particuliers, ou les conditions dans lesquelles il a respecté ses obligations de paiement dans un logement précédent.

² Le délai à partir duquel les personnes qui ont déposé une demande de logement locatif social peuvent saisir la commission de médiation, en application de l'article L 441-1-4 du code de la construction et de l'habitation. Ce délai qualifié d'« anormalement long » est fixé par le Préfet de la Manche à dix-huit (18) mois.

VIII. Les objectifs de mixité sociale

Les attributions doivent prendre en compte la diversité de la demande constatée localement et favoriser l'égalité des chances des demandeurs et la mixité sociale des villes et des quartiers. Elles permettent l'accès à l'ensemble des secteurs d'un territoire de toutes les catégories de publics éligibles au parc social et favorisent l'accès des ménages dont les revenus sont les plus faibles aux secteurs situés en dehors des quartiers prioritaires de la ville.

Lorsque la commission motive une décision d'attribution ou de non attribution en se rapportant à un objectif de mixité sociale, elle ne doit tenir compte que de la nature et du niveau des ressources du candidat, en les comparant à ceux de l'ensemble des ménages résidant dans la même commune (ou groupement de communes), le même quartier ou le même ensemble immobilier.

En dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville, la commission peut ainsi favoriser l'attribution d'un logement à un candidat dont les ressources sont plus modestes, lorsque le nombre de ménages dont les ressources sont inférieures à 60% des plafonds réglementaires est inférieur à 30% des logements détenus par la SA HLM Coutances Granville dans une commune (ou groupement de communes), un quartier, un ensemble immobilier ou un programme financé par un prêt locatif à usage social (PLUS).

Des logements peuvent être également attribués en priorité à des ménages dont les ressources sont moins modestes, voire dépassent les plafonds réglementaires, dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville ou dans les programmes financés par un prêt locatif à usage social (PLUS).

Le caractère plus ou moins modeste des ressources s'apprécie sur le territoire des établissements publics de coopération intercommunale tenus de se doter d'un programme local de l'habitat ou ayant la compétence en matière d'habitat et au moins un quartier prioritaire de la ville par référence à un montant constaté annuellement par arrêté du Préfet.

IX. Les décisions de la commission

Conformément à l'article R 441-3 du code de la construction et de l'habitation, la commission d'attribution peut décider :

- ✓ l'attribution du logement proposé à un seul candidat,
- ✓ l'attribution du logement proposé à plusieurs candidats, classés par ordre de priorité,
- ✓ l'attribution du logement proposé à un candidat, sous condition suspensive, lorsqu'une des conditions d'accès à un logement social n'est pas remplie,
- ✓ la non-attribution du logement proposé au candidat,
- ✓ le rejet de la demande pour irrecevabilité de la demande au regard des conditions d'accès au logement social.

La décision de rejet pour irrecevabilité est prononcée si le candidat ne remplit les conditions de séjour ou de ressources pour l'accès à un logement social,

Lorsque le logement est attribué sous condition suspensive, la commission fixe le délai dans lequel le candidat devra communiquer la (ou les) pièce(s) justificative(s) qui lui est (sont) réclamée(s). Ce délai ne peut être inférieur à 10 jours à compter de la notification de la décision de la commission ou de la proposition de logement.

X. Les motifs de non attribution

Lorsqu'elle n'attribue pas un logement à un candidat, la commission d'attribution motive sa décision.

Le logement n'est pas attribué en particulier lorsque :

- ✓ le logement n'est pas adapté à la taille du logement³ ;
- ✓ le candidat ne dispose pas des ressources suffisantes pour payer le loyer et les charges du logement ;

- ✓ les ressources du candidat dépassent les plafonds fixés pour l'accès au logement ;
- ✓ un logement mieux adapté aux besoins et capacités du ménage pourrait lui être proposé ;
- ✓ le candidat n'a pas complété son dossier de demande de logement ;
- ✓ il est nécessaire ou impossible de mettre en œuvre un accompagnement social permettant une bonne intégration du candidat dans le logement ;
- ✓ aucun logement correspondant aux souhaits ou aux besoins du candidat n'est disponible dans la commune ;
- ✓ le candidat a refusé, avant même que la commission ne se réunisse, le logement qui aurait pu lui être proposé ou exprime le souhait de radier sa demande de logement ;
- ✓ le candidat occupe déjà un logement correspondant à ses besoins et capacités ;
- ✓ le candidat n'a pas respecté une ou plusieurs de ses obligations en tant que locataire,
- ✓ le candidat sera dans l'incapacité de signer le contrat de location,
- ✓ les informations figurant sur la demande de logement sont inexacts.

Le dossier est considéré comme incomplet lorsque le candidat n'a pas communiqué toutes les pièces justificatives qui lui ont été réclamées, malgré une relance.

Quand le logement n'est pas adapté à la taille du ménage ou le candidat ne dispose pas de ressources suffisantes, la commission peut lui attribuer un autre logement disponible à la location et correspondant à ses besoins et capacités.

L'absence de lien avec la commune d'implantation ne peut constituer à soi seul le motif pour ne pas attribuer un logement adapté aux besoins et aux capacités du candidat (article L 441 du code de la construction et de l'habitation).

La commission est également en droit de refuser l'attribution d'un logement lorsque l'un des membres du ménage candidat est propriétaire d'un logement adapté à ses besoins et capacités ou susceptible de générer des revenus suffisants pour accéder à un logement du parc privé (article L 441-2-2 du code de la construction et de l'habitation).

XI. Le classement des candidats

Les commissions examinent au moins trois demandes pour un même logement à attribuer (article R 441-3 du code de la construction et de l'habitation).

Lorsque le logement est attribué à plusieurs candidats, ceux-ci sont classés par ordre de priorité. Pour effectuer ce classement, la commission tient compte du degré d'urgence et du caractère prioritaire de chaque demande, des dates d'enregistrement, des rangs de priorité qui ont été donnés précédemment aux différentes candidatures, des ressources des candidats et des objectifs poursuivis en matière de mixité sociale.

Le degré d'urgence d'une demande s'apprécie le cas échéant au regard des propositions de logement qu'à déjà reçues le candidat et de la diligence avec laquelle il a complété son dossier et communiqué les pièces justificatives qui lui ont été réclamées.

Les commissions peuvent, en motivant leurs décisions, limiter le nombre de demandes à examiner pour un même logement à attribuer, notamment lorsque :

- ✓ le nombre des candidats est insuffisant,
- ✓ le logement est déjà occupé par le candidat,
- ✓ le logement fait l'objet d'une réservation dans les conditions prévues à l'article R 441-5 du code de la construction et de l'habitation,
- ✓ le candidat a été considéré comme prioritaire par la commission de médiation et qu'il a été désigné par le préfet en application du septième alinéa du II de l'article L 441-2-3,

- ✓ le candidat doit être relogé en urgence,
- ✓ le logement à attribuer est vacant depuis plus de trois mois.

Le nombre de candidats est jugé comme insuffisant lorsque le rapport entre d'une part le nombre de premières demandes ou de demandes en instance et d'autre part le nombre de logements attribués par les organismes bailleurs au cours d'un exercice, dans une commune et pour un type de logement, est inférieur à 3.

XII. Les échanges de logement

Tout locataire peut bénéficier d'un échange, à condition qu'il respecte l'ensemble de ses obligations :

- ✓ le logement qu'il occupe doit correctement entretenu,
- ✓ le loyer et les charges doivent être payés de manière régulière,
- ✓ les personnes occupant le logement ne doivent pas être à l'origine de troubles de voisinage,
- ✓ le titulaire du bail doit avoir souscrit une police d'assurances le garantissant contre les risques qu'il encourt en tant que locataire.

La commission d'attribution peut fixer une durée d'occupation minimale avant d'attribuer un nouveau logement à un locataire. Cette durée ne saurait être inférieure à un an, sauf en cas d'urgence manifeste.

Un échange de logement peut être accepté par la commission notamment lorsque :

- ✓ le locataire occupe un logement depuis plusieurs années et sollicite l'attribution d'un logement plus coûteux et correspondant à ses souhaits (par exemple un logement individuel),
- ✓ l'état de santé d'une des personnes occupant le logement le justifie,
- ✓ le logement actuel est sous-occupé ou sur-occupé³,
- ✓ le départ du locataire permet de résoudre des problèmes de voisinage,
- ✓ des travaux importants doivent être entrepris dans le logement.

Les commissions ont la faculté d'attribuer un logement à un locataire qui rencontre des difficultés de paiement lorsque l'échange lui permet de résoudre ces difficultés par une réduction significative du loyer et des charges qu'il doit supporter pour se maintenir dans les lieux.

Un logement peut également être attribué à un locataire qui n'a pas respecté ses obligations d'entretien dès lors que celui-ci a partiellement remis les lieux en état et s'engage à payer, le cas échéant au moyen d'un plan d'apurement, le coût des travaux qui resteront à sa charge.

XIII. Les résiliations de baux

Lorsque le bail de l'occupant d'un logement appartenant à la SA HLM Coutances Granville a été résilié par décision judiciaire pour défaut de paiement de loyer et de charges, la signature d'un nouveau bail est conditionnée à l'accord préalable de la commission d'attribution.

Cette signature est conditionnée au respect par l'occupant de l'ensemble de ses obligations, notamment celles qui figurent dans le protocole d'accord qu'il a signé avec la SA HLM Coutances Granville, par application de l'article L 353-15-2 du code de la construction et de l'habitation.

XIV. La sous-location

La commission peut attribuer un logement à un organisme bénéficiaire de l'agrément relatif à l'intermédiation locative et à la gestion locative sociale prévu à l'article L 365-4 du code de la construction et de l'habitation ou à un centre communal ou intercommunal d'action

sociale, pour être sous-loué de manière transitoire, dans les conditions prévues à l'article L 442-8-2 du code de la construction et de l'habitation, à un candidat qui n'est pas en capacité d'occuper le logement de manière autonome.

La personne qui signe le contrat de sous-location doit disposer de ressources inférieures aux plafonds réglementaires à l'entrée dans les lieux et pendant toute la durée du contrat de location principal.

Le logement qu'il occupe ne peut être attribué au sous-locataire par la commission aux fins de signature d'un bail à son nom que si celui-ci respecte les conditions de séjour et de ressources pour l'accès à un logement ainsi que les obligations qui figurent dans le contrat de sous-location ou la convention visée à l'article L 442-8-3 du code de la construction et de l'habitation.

La commission peut également attribuer des logements aux organismes mentionnés à l'article L 442-8-1-1 du code de la construction et de l'habitation, en vue de fournir des places d'hébergement à des personnes ou familles éprouvant des difficultés particulières pour accéder à un logement décent et indépendant ou pour s'y maintenir, en raison notamment de l'inadaptation de leurs ressources ou de leurs conditions d'existence, dès lors que les besoins ont été identifiés dans le PDALHPD. Les personnes ou familles hébergées par ces organismes ne sont pas assimilés à des sous-locataires et les conditions de ressources ne leur sont donc pas applicables.

XV. Le transfert du bail

En cas d'abandon du domicile ou de décès du locataire, le transfert du bail à l'une des personnes mentionnées à l'article 14 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 est régi par l'article 40 de ladite loi.

La commission d'attribution peut autoriser ce transfert à deux conditions :

- ✓ le bénéficiaire du transfert ou de la continuation du contrat doit remplir les conditions d'attribution mentionnées au 1° de l'article R441-1 du code de la construction et de l'habitation ;
- ✓ le logement doit être adapté à la taille du ménage³.

Ces deux conditions ne sont pas requises envers :

- ✓ le conjoint,
- ✓ le partenaire lié au locataire par un pacte civil de solidarité ou le concubin notoire,
- ✓ lorsqu'ils vivaient effectivement avec le locataire depuis plus d'un an, les ascendants, les personnes présentant un handicap ou de plus de soixante-cinq ans.

XVI. Les demandes de co-titularisation

Toute personne peut demander à ce qu'un droit au bail du logement qu'elle occupe conjointement avec une autre personne titulaire du contrat de location lui soit reconnu.

Ce droit est accordé lorsque le logement sert effectivement à l'habitation de deux époux, quel que soit leur régime matrimonial, ou de deux partenaires liés par un pacte civil de solidarité, dès lors que les partenaires en font la demande conjointement. Dans tous les autres cas, il est refusé par la commission d'attribution quand les conditions de séjour et de ressources du ménage ne sont pas remplies.

³ L'état de sous-occupation ou de sur-occupation d'un logement ou l'inadaptation du logement à la taille du ménage s'apprécie en comparant le nombre de pièces principales du logement au nombre de personnes destinés à y vivre.