

POLITIQUE D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS ET D'EXAMEN DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS DE NOALIS

PREAMBULE

La politique d'attribution de NOALIS, définie par son Conseil d'Administration, s'attache à répondre à la diversité de la demande, à favoriser l'égalité des chances en matière d'accès au logement tout en préservant la mixité sociale au sein de son patrimoine. Ces dernières années, les évolutions législatives et réglementaires en matière d'attribution de logements locatifs sociaux ont fortement impacté les politiques d'attribution. Des textes majeurs sont intervenus modifiant le régime des attributions et imposant aux bailleurs de nouvelles contraintes de fonctionnement.

Article 1 – Les Dispositions Règlementaires

Conformément à l'article R. 441-9 du Code de la Construction et de l'Habitation, le Conseil d'Administration de NOALIS définit les orientations applicables à l'attribution des logements dans le respect du cadre législatif et réglementaire : la loi ENL du 17/07/2006, la loi instituant le DALO du 05/03/2007, la loi MOLLE du 25/03/2009, la loi ALUR du 24/03/2014, la loi LEC du 27/01/2017 et la loi ELAN du 23/11/2018.

D'autres dispositifs tenant compte notamment du contexte local et de la situation des ménages complètent le dispositif général, tels que : les accords collectifs départementaux, les PDALHPD, les CIL et CIA, les PPGD ...

Enfin, les différents réservataires, collectivités locales, préfetures et Action Logement sont largement investis dans le processus de gestion de la demande et des attributions de logements.

Aucune attribution de logement ne peut être décidée, ni aucune candidature examinée par une commission d'attribution si la demande n'a pas fait l'objet d'un enregistrement et de la délivrance d'un numéro unique national qu'il s'agisse des personnes physiques ou morales mentionnées à l'article L. 442-8-1 du CCH.

Conformément aux objectifs de la Loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté et de la Loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, les attributions annuelles seront affectées à des personnes bénéficiant d'une décision favorable DALO, puis attribués prioritairement aux catégories de personnes définies à l'article L. 441-1 du CCH, dans l'ordre suivant :

Les publics prioritaires :

- a) Personnes en situation de handicap, au sens de l'article 114 du code de l'action sociale et des familles, ou familles ayant à leur charge une personne en situation de handicap ;
- b) Personnes sortant d'un appartement de coordination thérapeutique mentionné au 9° de l'article L. 312-1 du même code ;
- c) Personnes mal logées ou défavorisées et personnes 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 ;
- d) Personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition ;
- e) Personnes reprenant une activité après une période de chômage de longue durée ;
- f) Personnes exposées à des situations d'habitat indigne ;
- g) 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, et personnes menacées de mariage forcé. Ces situations sont attestées 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 Ier du même code ;
- g bis) Personnes victimes de viol ou d'agression sexuelle à leur domicile ou à ses abords, lorsque l'autorité judiciaire a imposé à la personne suspectée, poursuivie ou condamnée et pouvant être à l'origine d'un danger encouru par la victime de l'infraction, une ou plusieurs des interdictions suivantes :
 - une interdiction de se rendre dans certains lieux, dans certains endroits ou dans certaines zones définis dans lesquels la victime se trouve ou qu'elle fréquente ;
 - une interdiction ou une réglementation des contacts avec la victime ;
- h) 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 ;
- i) Personnes victimes de l'une des infractions de traite des êtres humains ou de proxénétisme prévues aux articles L. 225-4-1 à 225-4-6 et 225-5 à 225-10 du code pénal ;
- j) Personnes ayant à leur charge un enfant mineur et logées dans des locaux manifestement sur occupés ou ne présentant pas le caractère d'un logement décent ;

- k) Personnes dépourvues de logement, y compris celles qui sont hébergées par des tiers ;
- l) Personnes menacées d'expulsion sans relogement.

Objectifs quantitatifs :

L'attribution des logements doit favoriser l'égalité des chances et la mixité sociale en permettant l'accès à l'ensemble des secteurs d'un territoire de toutes les catégories de publics éligibles au parc social et en favorisant l'accès des ménages dont les revenus sont les plus faibles aux secteurs situés en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV).

Les acteurs qui sont les réservataires de logements doivent contribuer à l'atteinte des objectifs fixés.

- Au moins 25% des attributions annuelles de logements est destiné aux personnes bénéficiant d'une décision favorable (DALO) ou, à défaut, aux personnes prioritaires. En cas de manquement d'un bailleur social à cette obligation, le représentant de l'Etat dans le département procède à l'attribution. Ces attributions s'imputent sur les logements réservés.
- Au moins 25% des attributions annuelles de logements non réservés ou pour lesquels l'attribution à un candidat présenté par le réservataire a échoué est destinée aux DALO ou à défaut aux personnes prioritaires. En cas de manquement le représentant de l'Etat dans le département procède à l'attribution.

Sur le territoire des EPCI dotés d'un PLH (ou ayant la compétence habitat et au moins un quartier prioritaire de la politique de la ville) :

- au moins 25 % des attributions annuelles, suivies de baux signés, doivent être faites à des demandeurs du 1^{er} Quartile dans des logements situés en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV)
- au moins 50 % des attributions annuelles doivent être consacrés à des demandeurs ne relevant pas du 1^{er} Quartile, dans des logements situés en Quartiers Prioritaires de la politique de la Ville (QPV).

Article 2 – Les Orientations spécifiques d’Attribution

Réparti sur 5 départements, le patrimoine de NOALIS offre une large gamme de logements en habitat individuel et collectif. Cette offre permet de répondre aux différents besoins des demandeurs : jeunes, seniors, familles avec ou sans enfants

Au-delà de ses obligations réglementaires et contractuelles (contingents de réservations), NOALIS veille à **préserver l’équilibre de peuplement** de chaque résidence et attache une attention particulière et donne un caractère prioritaire aux situations suivantes :

- **Les salariés** : tout demandeur titulaire d’un contrat de travail et ne disposant pas de logement, ou en situation de mobilité professionnelle ou à la recherche d’un logement permettant de se rapprocher de son lieu de travail
- **Les jeunes actifs** : notamment les résidents en sortie de structure collective type YELLOME
- **Les seniors** : tout locataire en place ou demandeur ne pouvant plus se maintenir dans son logement actuel pour des questions de santé, de mobilité ou d’accès aux soins.
- **Les mutations internes**, pouvant relever de différentes situations spécifiques :
 - Mutation économique : sur proposition du service contentieux, tout locataire acceptant une mutation vers un logement plus adapté et moins cher permettant d’améliorer sa situation financière et de résorber une dette éventuelle
 - Mutation technique : sur proposition du chargé de mission ORU, tout locataire devant quitter son logement actuel du fait d’une Opération de Renouvellement Urbain ou d’une décision de NOALIS de démolir le bâtiment et devant être relogé dans un logement similaire et adapté. Sur proposition du service technique, tout locataire victime d’un sinistre rendant le logement actuel inhabitable.
 - Mutation par mesure de sécurité : sur proposition du service médiation, tout locataire dont la sécurité est mise en jeu du fait de l’environnement (voisinage, quartier ...)
 - Mutation pour vente : tout locataire demandant une mutation et dont le logement actuel est mis en vente.

Article 3 – Les Orientations sur l’Examen de l’Occupation des Logements

Afin d’encourager la mobilité au sein du parc social, la loi ELAN du 23/11/2018 prévoit que le bailleur doit procéder à un examen des conditions d’occupation du logement tous les 3 ans (à compter de la date de signature du bail). Cela concerne les logements situés dans les zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre important entre l’offre et la demande de logements définies par décret (zones dites tendues A, A bis et B1).

Cet examen périodique des locataires est réalisé par la CALEOL, et a pour objectif de proposer "un logement adapté aux souhaits de l’occupant et à ses capacités".

La CALEOL formule des avis sur les offres de relogement à faire aux locataires et peuvent conseiller l’accession sociale dans le cadre du parcours résidentiel.

Les situations devant faire l’objet de cet examen sont les suivantes :

- sur-occupation, telle que définie à l’article L. 542-2 du code de la sécurité sociale,
- sous-occupation, telle que définie à l’article L. 621-2 du CCH,
- départ de l’occupant présentant un handicap, lorsqu’il s’agit d’un logement adapté au handicap,
- reconnaissance d’un handicap ou d’une perte d’autonomie, nécessitant l’attribution d’un nouveau logement adapté,
- dépassement des plafonds de ressources applicables au logement occupé.

Si la Commission constate que le locataire est bien dans l’une de ces situations, elle formule un avis établissant les caractéristiques d’un logement adapté au locataire.

Cet avis est notifié au ménage concerné. NOALIS pourra examiner avec le locataire les possibilités d’évolution de son parcours résidentiel, et l’accompagner dans cette mobilité.