

Préambule

La Commission d'Attribution Logement, instance décisionnaire du processus d'attribution des logements de NOREVIE, a pour objet d'attribuer nominativement chaque logement de la société ayant bénéficié de l'aide de l'État ou ouvrant droit à l'Aide Personnalisée au Logement (APL).

Elle attribue selon les réglementations en vigueur, et conformément à la politique d'attribution des logements fixée par le Conseil d'Administration.

La commission d'attribution prendra les décisions dans le respect :

- La transparence et l'égalité des chances des demandeurs,
- La non-discrimination,
- La mixité sociale des villes et des quartiers,
- La vocation sociale de la société,

Critères généraux d'attribution (L441-1CCH)

Pour l'attribution des logements, il est tenu compte notamment :

- du patrimoine, de la composition,
- du niveau de ressources et des conditions de logement actuelles du ménage,
- de l'éloignement des lieux de travail,
- de la mobilité géographique liée à l'emploi,
- de la proximité des équipements répondant aux besoins des demandeurs,
- de l'activité professionnelle des membres du ménage lorsqu'il s'agit d'assistants, maternels ou d'assistants familiaux agréés.

Conditions d'attribution (R441-1CCH)

Peuvent bénéficier d'une attribution de logement social :

- les personnes physiques de nationalité française ou admises à séjourner sur le territoire à condition que les ressources de l'ensemble des personnes composant le ménage n'excèdent pas les plafonds réglementaires fixés par arrêté ;
- les organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'intermédiation locative et à la gestion locative sociale ;
- Les associations déclarées et certains établissements publics qui sous-louent les logements à des jeunes ou à des étudiants, dans certaines conditions ;
- les centres communaux ou intercommunaux d'action sociale, dans le cadre de leurs compétences en vue de les sous-louer à titre temporaire à des personnes physiques ;
- les organismes déclarés ayant pour objet de les sous-louer à titre temporaire à des personnes âgées, à des personnes présentant un handicap.

Typologie adaptée

Lors de l'attribution, il est tenu compte du nombre de personne vivant au foyer pour définir la typologie afin d'être entre la sous-occupation et la suroccupation.

Les personnes vivant aux foyers sont (L442-12 CCH) :

- Le demandeur,
- Le(s) codemandeur(s)
- Les personnes rattachées fiscalement :
 - o Les enfants de moins de 18 ans
 - o Les enfants entre 18 et 21 ans
 - o Les enfants entre 21 et 25 ans en scolarité
 - o Toutes personnes ayant une carte d'invalidité
- Les enfants qui font l'objet d'un droit de visite et d'hébergement

Les personnes qui vivront dans le logement et n'entrant pas dans les catégories ci-dessus ne seront pas prises en compte pour l'appréciation de la typologie.

La sous-occupation est ainsi définie (L621-2 CCH) :

Les locaux insuffisamment occupés sont définis comme des locaux comportant un nombre de pièces habitables supérieur de plus d'un au nombre de personnes qui y ont effectivement leur résidence principale.

La suroccupation est ainsi définie (D542-14 CSS) :

Un logement est en suroccupation s'il présentant une surface habitable globale au moins égale à 16 m² pour un ménage sans enfant ou deux personnes, augmentée de neuf mètres carrés par personne en plus dans la limite de soixante-dix mètres carrés pour huit personnes et plus.

Parcours résidentiel

Dans le cadre de la Politique Générale orientée vers la satisfaction des locataires, NOREVIE porte une attention particulière aux demandes visant au maintien dans le logement social et à faciliter les parcours résidentiels dans les cas suivants lorsque :

- Le loyer est trop élevé compte tenu de la situation financière du locataire,
- Il s'agit de mettre en adéquation la taille du logement avec la composition de la famille,
- Le défaut de mobilité, le handicap du locataire ou d'un membre du ménage, nécessite un logement plus adapté.

Sauf cas de mutation pour cause d'impayé, le locataire devra respecter ses engagements contractuels pour bénéficier de cette mutation.

Pour toute autre demande de mutation, une occupation du logement de 12 mois sera exigée avant l'examen de la commission d'attribution logement.

NOREVIE étudiera prioritairement les locataires ayant fait une demande de mutation sur les programmes de logements neufs.

L'objectif quantitatif pour répondre aux demandes de mutations pourrait être de manière raisonnable de réserver :

- 30 % des logements dans les programmes neufs individuels ou collectifs,
- 1 logement sur 3 réservés aux mutations dans les logements individuels du parc existant,
- 20 % des libérations sur le parc collectif existant.

Solvabilité

Pour l'appréciation de la solvabilité des demandeurs, il sera défini une estimation APL, calcul d'un taux d'effort et d'un reste à vivre.

L'estimation du montant de l'APL sera faite sur la base des déclarations des demandeurs et codemandeurs.

Le taux d'effort est calculé suivant la formule défini par l'arrêté du 10 mars 2011 :

- numérateur : somme du loyer principal, du loyer des annexes, des charges récupérables, diminuée, le cas échéant, de l'aide personnalisée au logement ;
- dénominateur : somme des ressources des personnes qui vivront au foyer au sens de l'article L. 442-12 du code précité, figurant dans la demande de logement.

Le reste à vivre est calculé en retirant le loyer et les charges des ressources. La somme est divisée par 30 et par le nombre de personne constituant le foyer.

La capacité financière globale de la famille sera prise en compte par la commission d'attribution logement, le taux d'effort et le reste à vivre n'étant que des indicateurs d'aide à la décision. Les seuils d'alerte pour NOREVIE étant fixés à 45 % pour le taux d'effort et 6.5 euros par jour et par personne pour le reste à vivre.

Cependant si un taux d'effort est supérieur à 33%, le reste à vivre doit être supérieur à 10 euros par jour et par personne et si le taux de d'effort est supérieur à 40 % le reste à vivre doit être supérieur à 15 euros par jour et par personne.

Réservataires

Conformément à l'article R441-3 CCH, il sera présenté 3 candidats sauf insuffisance de candidature caractérisée ou candidat dont le relogement a été reconnu prioritaire et urgent par la commission de médiation DALO.

En cas de présentation d'un seul candidat par un réservataire, NOREVIE se réserve le droit d'ajouter un ou deux candidats pour respecter cette règle.

Le classement de priorité fait par un réservataire n'engage pas la commission d'attribution logement.

Engagements quantitatifs d'attribution

La commission d'attribution devra tenir compte et respecter les engagements quantitatifs d'attribution que NOREVIE est tenue de remplir, notamment au titre :

- Du contingent préfectoral
- Du PDAHLPD
- Au moins 25 % attributions annuelles de logements non réservés de la société ou pour lesquels l'attribution à un candidat présenté par le réservataire a échoué est destiné aux personnes bénéficiant d'une décision favorable commission de médiation DALO à défaut, aux personnes prioritaires au sens de l'article L441-1 CCH
- au moins 25 % des attributions annuelles, suivies de baux signés, de logements situés en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville, sont consacrées aux ménages défavorisés définis par arrêté préfectoral (1^{er} quartile) ou à des personnes relogées au titre de la nouvelle politique de rénovation urbaine.

- 50% des attributions dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville, doivent être proposées à des demandeurs autres que les ménages défavorisés (1er quartile).

Publics prioritaires

Les personnes prioritaires dans l'attribution de logements sociaux sont définies par l'article L441-1 CCH, il s'agit des :

- Personnes bénéficiant d'une décision favorable de la commission de médiation DALO.
- 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 mentionné au 9° de l'article L. 312-1 du même code.
- 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.
- Personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition.
- 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, 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.
- 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.
- Personnes victimes de viol ou d'agression sexuelle à leur domicile ou à ses abords.
- Personnes victimes de l'une des infractions de traite des êtres humains ou de proxénétisme prévu aux articles 225-4-1 à 225-4-6 et 225-5 à 225-10 du code pénal.

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

Orientations d'attribution

NOREVIE détient des logements sur les Etablissement de coopération intercommunale (EPCI) suivants :

- La communauté d'agglomération du Douaisis
- La communauté de Communes de Cœur d'Ostrevent
- La Communauté d'Agglomération de Cambrai
- La Métropole Européenne de Lille
- La Communauté d'Agglomération d'Hénin-Carvin
- La Communauté d'Agglomération de Lens-Liévin
- La Communauté de Communes du Pévèle Carembault
- La Communauté Urbaine d'Arras

Ces EPCI dans le cadre de la politique intercommunale d'attribution doivent définir par le biais de la conférence intercommunale du logement, des orientations d'attribution. Ces orientations doivent être respectées par la Commission d'attribution logement de NOREVIE.

Mixité sociale

Une attention particulière de la commission d'attribution de logement sera apportée sur l'étude de l'occupation sociale de l'ensemble immobilier afin de tenir compte des difficultés ou non rencontrées et de définir le(s) candidat(s) dont l'attribution permettrait un rééquilibrage ou un maintien du bien vivre ensemble.

Critères de priorisation

Outre les publics prioritaires et les engagements contractuels voire légaux de NOREVIE, il est défini d'autres critères de priorisation notamment pour distinguer deux **candidatures de même urgence et priorité** :

- Le relogement dans le cadre des opérations NPNRU, de déconstruction interne ou de Réhabilitation
- Les mutations dans le cadre de la politique de vente Norevie
- La candidature a déjà été positionnée en suppléant lors d'une précédente CAL
- L'ancienneté de la demande
- L'éloignement du travail
- L'éloignement de la famille

Après délibération de la commission d'attribution, qui est souveraine, les refus et les non-attributions sont notifiés et motivés par écrit aux candidats. Les propositions de logements comprenant les caractéristiques du logement proposé des dossiers retenus en rang 1 seront envoyées. Les acceptations sous réserves seront notifiées par écrit en reprenant la ou les pièces manquantes ou illisibles avec le délai d'obtention raisonnable.