

Règles d'attribution



Conseil d'Administration – 21 mai 2019



Liste des pièces permettant l’instruction d’un dossier
(Arrêté du 06 août 2018 relatif au formulaire de demande de logement social)

Il est bien entendu que ces pièces ne sont pas toutes nécessaires mais s’apprécient en fonction de la situation du demandeur.

Pièces à fournir au dossier par le demandeur, le codemandeur et les occupants :

1 – Pour l’enregistrement du dossier :

- * Pièce d’identité (carte nationale d’identité ou passeport) pour les personnes majeures
ou
- * Titre de séjour ou récépissé de demande de renouvellement pour toutes les personnes majeures qui vivront dans le logement

2 – Pièce obligatoire :

- * Avis d’impôt sur les revenus ou de non-imposition de l’année N-2 complet, laissant apparaître le revenu fiscal de référence ou à défaut un avis de situation déclarative. (Les documents rédigés en langue étrangère doivent être traduits en français et les revenus convertis en euros)

3 - Pièces complémentaires à joindre en fonction de la situation du demandeur :

A- Situation familiale :

- * Livret de famille pour les personnes mariées - divorcées - veuves ou avec enfant(s) à charge,
- * enfant attendu : certificat de grossesse attestant que la grossesse est supérieure à douze semaines
- * Titre de séjour ou récépissé de demande de renouvellement pour toutes les personnes majeures qui vivront dans le logement
- * Attestation d’enregistrement de PACS
- * Jugement de divorce (paragraphe commençant par l’énoncé «par ces motifs...») ou ordonnance de non-conciliation ou toute pièce justificative
- * Jugement de tutelle ou de curatelle

B- Les ressources mensuelles

- * Justificatifs de toutes les ressources :
 - salaires : trois derniers bulletins de salaire y compris pour les apprentis ou Attestation d’emploi datée de moins de trois mois (imprimé Nièvre Habitat)
 - prestations familiales : justificatifs CAF ou MSA
 - chômage : trois derniers avis de paiement ASSEDIC
 - retraites ou pensions : bulletins de pension ou de retraite
 - pension alimentaire reçue : extrait de jugement
 - étudiant : notification de bourses

C- La situation professionnelle

- * Attestation d’emploi datée de moins de trois mois (imprimé Nièvre Habitat) en l’absence de bulletins de salaires

D- Le logement actuel

*Trois dernières quittances de loyers (avis d'échéance non valable) ou attestation de propriétaire justifiant le paiement du loyer

* Attestation d'hébergement (imprimé Nièvre Habitat)

* Pour les personnes en accession à la propriété: une copie du tableau d'amortissement et une attestation bancaire indiquant que le demandeur est à jour de ses remboursements ou un justificatif de propriété

E- Motivation de la demande de logement :

* sans logement : attestation d'un travailleur social, d'une association ou certificat de domiciliation ou autre document démontrant l'absence de logement ;

* logement non décent : document établi par un service public, un travailleur social,

* logement insalubre ou dangereux : document établi par un service public, un travailleur social, * local impropre à l'habitation : document établi par un service public,

* logement repris ou mis en vente par son propriétaire : lettre de congé du propriétaire ou jugement prononçant la résiliation du bail ;

* procédure d'expulsion : commandement de payer ou assignation à comparaître ou jugement prononçant l'expulsion ou commandement de quitter les lieux;

* violences familiales : récépissé de dépôt de plainte ;

* raisons de santé : certificat médical ;

* divorce : jugement de divorce ou convention homologuée en cas de divorce par consentement mutuel ;

* regroupement familial : attestation de dépôt de demande de regroupement familial ;

* mutation professionnelle : attestation de l'employeur actuel ou futur ;

* accédant à la propriété en difficulté : plan d'apurement de la dette ; démarches en cours attestées par un travailleur social ou une association ou autre document démontrant les difficultés ;

Certaines pièces complémentaires peuvent être demandées pour l'instruction du dossier.

Les dossiers incomplets ne pourront être examinés en Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements

Instruction des demandes de logement

Le Service Location instruit chaque dossier de demande de logement afin de vérifier les pièces fournies et de déterminer le logement le mieux adapté.

Le montant global des ressources brutes est calculé de la manière suivante :

- Le montant des ressources mensuelles est calculé sur la base des 3 derniers revenus fiscaux mensuels pour les salariés
- Les saisies sur rémunérations constatées sur les bulletins de salaire (le cas échéant) sont déduites du montant global des ressources,
- La mensualité indiquée sur un dossier de surendettement (le cas échéant) est déduite du montant global des ressources,
- Les pensions versées indiquées sur les Avis d'Imposition sont déduites du montant global des ressources,
- Les pensions reçues ne sont pas ajoutées aux ressources globales lorsqu'elles n'apparaissent pas sur les Avis d'Imposition,

Les attestations de propriétaires fournies doivent être « propres » (pas de ratures, pas de blanc correcteur...), si ce n'est pas le cas, Nièvre Habitat considère le dossier incomplet et demande une nouvelle attestation. En cas de doute, Nièvre Habitat se réserve la possibilité de prendre contact avec les propriétaires.

Dans le cadre d'une séparation sans engagement de procédure, une Attestation sur l'honneur du demandeur est demandée.

Les enfants à naître seront assimilés à des personnes à charge sur présentation d'un certificat de grossesse.

Critères d'attribution

1 - Adaptation du type de logement (Nombre de pièces) à la situation familiale du demandeur :

Nb Personnes de la demande	Type Logement														
	Studio	T1		T2		T3		T4		T5		T6		T7	
		I	C	I	C	I	C	I	C	I	C	I	C	I	C
1	x	x	x	x	x		x								
2	x	x	x	x	x	x	x		x						
3				x	x	x	x	x	x		x				
4						x	x	x	x	x	x		x		
5								x	x	x	x	x	x		
6								x	x	x	x	x	x	x	x
7										x	x	x	x	x	x
8										x	x	x	x	x	x
9												x	x	x	x
10												x	x	x	x

Une dérogation aux critères définis ci-dessus concernant la typologie attribuée par rapport à la situation familiale est acceptée dans le cadre du **parcours résidentiel**. (Attribution d'un I3 à une personne seule) – En effet :

- Certains locataires occupent un logement de type 2 en centre ville de NEVERS souvent plus cher qu'un type 3 individuel
- Peu de logements disponibles en type 2 d'où l'intérêt d'ouvrir sur une typologie supérieure dans un souci de répondre à la demande dans un territoire détendu
- La majorité des demandes de personnes seules pour un type 3 individuel est motivée par la nécessité d'avoir une chambre supplémentaire pour recevoir

2 - Seuils des Restes à vivre par jour et par unité de consommation :

Le calcul des unités de consommation du ménage est effectué sur la base de calcul de l'INSEE :

- Signataire principal : 1 unité de consommation
- Co signataire ou occupant de plus de 14 ans : 0.5 unité de consommation
- Tous occupants de moins de 14 ans : 0.3 unité de consommation

Le reste à vivre par jour et par unité de consommation est calculé de la manière suivante :

$(\text{Ressources totales du ménage} - \text{Loyer et charges} + \text{APL}) / \text{Nombre unités de consommation} / 30$

- Ce montant devra être supérieur ou égal à 13€ pour une attribution d'un logement dont les charges sont collectives (chauffage et eau inclus). Entre 10€ et 13€, il sera apprécié en fonction du taux d'effort
- Ce montant devra être supérieur ou égal à 23€ pour une attribution d'un logement dont les charges sont individualisées (chauffage exclus). Entre 20€ et 23€, il sera apprécié en fonction du taux d'effort

3 - Taux d'effort maximum moyen au regard du reste à vivre par jour et par unité de consommation :

Le taux d'effort est calculé de la manière suivante :

$(\text{Loyer et charges} - \text{APL}) / \text{Ressources totales du ménage}$

Le taux d'effort maximum accepté est de 33%. Il est apprécié en fonction du reste à vivre par jour et par unité de consommation

4 - Liste des motifs d'attribution usuels :

- Publics prioritaires :
 - Reconnue prioritaire par la commission de médiation du droit au logement opposable et devant être logée,
 - Logement précaire (en situation d'hébergement identifié par les structures type CHRS et CADA et relevant du logement autonome),
 - Violences familiales,
 - En situation de handicap ou ayant à leur charge une personne en situation de handicap,
 - Expulsion (inexécution des obligations),
 - Logement insalubre (relevant d'un caractère de dangerosité),
 - Logement non décent (ne répondant pas aux caractéristiques fixées par le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002),
 - Ressources annuelles par unité de consommation inférieures ou égales au montant précisé par arrêté Préfectoral annuel (1^{er} quartile).

- Raisons familiales :
 - Séparation/Divorce (couple marié et en union libre),
 - Procédure de regroupement familial (personne résidant en France et qui souhaite faire venir leur famille : conjoint et enfants) – Procédure officielle gérée par la DDCSPP),
 - Rapprochement familiale,
 - Futur mariage ou PACS.
 - Décohabitation (jeune quittant la famille ou personne hébergée dans sa famille ou par des tiers),

- Raisons économiques :
 - Loyer trop cher (par rapport aux ressources : reste à vivre par jour et par unité de consommation),
 - Accédant à la propriété en difficultés,

- Raisons professionnelles :
 - Rapprochement lieu de travail (faciliter l'accès au travail et en limiter les coûts induits),
 - Mutation professionnelle (mutation dans notre Département), rapprochement du lieu de travail,
 - Profession du demandeur ou son conjoint (assistante maternelle ou familiale),

- Motifs liés au logement et son environnement :
 - Mutation interne (échange) (locataire de notre parc qui, pour des raisons diverses, souhaite changer de logement – exemple logement trop grand, trop petit, trop cher, ou autres...),
 - Typologie du Logement (sous-occupation ou sur-occupation),
 - Problèmes d'environnement ou de voisinage,
 - Rapprochement des équipements et services,
 - Problèmes d'environnement ou de voisinage,
 - Peuplement des cages d'escaliers (mixité sociale),
 - Renouvellement urbain / démolition,

- Vente du logement ou expropriation (par ex. reprise d'un logement par son propriétaire),
- Location à caractère d'insertion (baux glissants),

A situations identiques, c'est l'ancienneté du locataire qui sera prise en compte

Il est donné priorité d'attribution à certains demandeurs dans les cas suivants :

- Personnes à mobilité réduite ou handicapées positionnées sur un logement adapté
- Relogement d'un locataire dans le cadre d'un projet de démolition ou de cession d'un immeuble de Nièvre Habitat
- Demandeurs qui respectent les critères d'attribution, ayant visité un logement disponible sur lequel il n'existe pas de liste complémentaire

Dans certaines situations, une demande de suivi social pourra être proposée par les Membres de la Commission. Aussi, avant toute proposition de logement, le demandeur devra prendre contact avec un des travailleurs social de Nièvre Habitat. Cette procédure ayant pour objectif, d'accompagner les ménages les plus fragiles dans leur démarches vers et dans le logement.

Le Service Location ne soumettra à la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements que des dossiers ayant les caractéristiques suivantes :

1. Localisation du logement correspondant à un des souhaits du demandeur,
2. Nombre de pièces du logement adapté à la situation familiale du demandeur
3. Reste à Vivre par personne, Taux d'effort et rapport Salaires/Prestations du demandeur pour le logement considéré respectant les seuils définis

L'attributaire d'un logement dispose d'un délai de 10 jours, à compter de la réception de sa proposition, pour faire connaître son acceptation ou son refus. L'absence de réponse de l'intéressé dans le délai imparti, équivaut à un refus.

5 - Liste des motifs de non attribution :

- Locataire ne respectant pas ses engagements contractuels chez son bailleur actuel (dette de loyer, dégradations du bien loué...)
- Reste à vivre par unité de consommation par jour et/ou taux d'effort supérieur(s) aux seuils fixés dans les paragraphes 2 et 3
- Logement occupé actuellement en adéquation avec la composition familiale
- Multiples refus de propositions adaptées
- Dossier incomplet
- Incohérence de justificatifs
- Absence d'accompagnement social

6 - Liste des motifs de rejet de la demande :

- Dépassement des plafonds de ressources réglementaires
- Titre de séjour non conforme à la réglementation