

LA POLITIQUE D'ATTRIBUTION DE VENDEE LOGEMENT esh

1. INTRODUCTION

La loi Egalité et Citoyenneté, en modifiant l'article R441-9 du Code de la Construction et de l'Habitation, prévoit que le conseil d'administration définit les orientations applicables à l'attribution des logements dans le respect des critères et objectifs législatifs, réglementaires et contractuels.

2. A PROPOS DE VENDEE LOGEMENT esh

Au 31 décembre 2020, Vendée Logement dispose d'un patrimoine de 6 710 logements locatifs sociaux (hors établissements spécifiques) répartis sur toute la Vendée. Ce patrimoine est constitué pour 69% de logements individuels et pour 62% de type 3. L'âge moyen du patrimoine est de 25 ans. Les taux de rotation sont variables allant de 7,5% environ sur le littoral, 9,4% sur le secteur nord-est du Bocage, à presque 11% dans le sud Vendée et sur la couronne yonnaise. Un loyer principal moyen T3 en PLUS s'élève à 385 €.

759 nouveaux ménages ont été accueillis dans le parc en 2020.

La demande locative sociale sur le département au 1er janvier 2021 était de 13 347 demandeurs.

Vendée Logement dispose de 2 logements de type PLAI dans le Quartier Prioritaire de la Ville de la Vigne aux Roses à la ROCHE-SUR-YON et de 11 logements individuels dans le Quartier Prioritaire de la Ville des Moulins Liots à FONTENAY-LE-COMTE.

3. LE CADRE GENERAL

La politique d'attribution de Vendée Logement vise à répondre aux enjeux suivants :

- Veiller aux équilibres de peuplement et favoriser le « bien vivre ensemble »,
- Etre vigilant aux budgets des ménages logés par la recherche du meilleur coût d'habiter,
- Adapter le logement à la situation familiale du demandeur en termes de :
 - o taille de logement,
 - o proximité du travail, des services et des équipements,
 - o proximité de la famille,
- Accompagner le parcours logement.

La politique d'attribution prend en compte les critères et objectifs législatifs, réglementaires et contractuels suivants :

- La satisfaction des objectifs d'attributions des publics prioritaires, le Droit Au Logement Opposable (DALO) (article L441-1 du Code de la Construction et de l'Habitation) en premier lieu puis les différents publics prioritaires :
 - o Les prioritaires au sens de l'article L441-1 du Code de la Construction et de l'Habitation,
 - o Les prioritaires au sens du Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD),
 - o Le contingent préfectoral,
 - o Les publics énoncés dans le cadre des Conférences Intercommunales du Logement (CIL) qui se composent d'objectifs d'attribution à des publics prioritaires mais aussi aux ménages relevant du 1er quartile, hors QPV,
 - o Les objectifs fixés dans le cadre de Plans Partenariaux de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs (PPGDID),

- La satisfaction des objectifs de mutation interne des bailleurs sociaux tels que définis dans la Convention d'Utilité Sociale (CUS),

- La prise en compte des orientations d'attribution des réservataires.

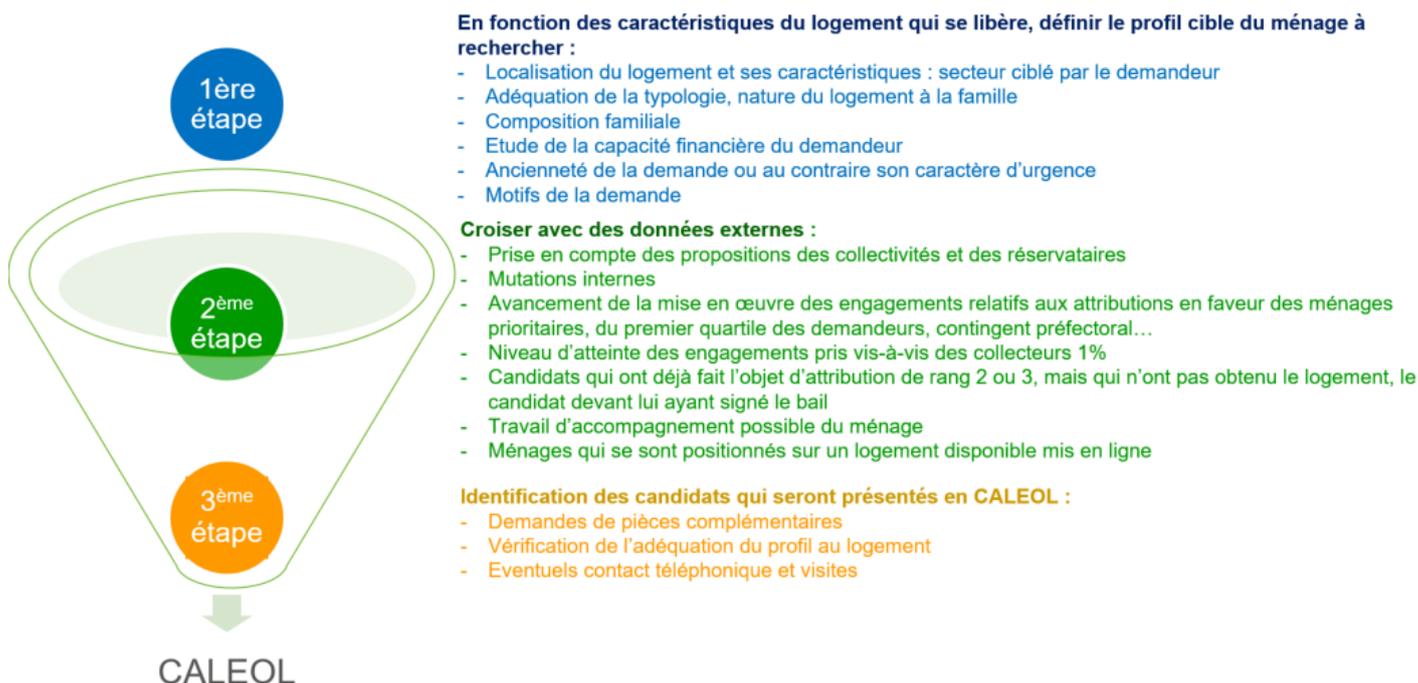
4. LES CRITERES DE DESIGNATION DES CANDIDATS

Lorsqu'il s'agit de logement sur le parc non réservé du bailleur, les réservataires peuvent positionner des candidats pour un passage en Commission d'Attribution des Logements et d'Examen d'Occupation des Logements (CALEOL), ou le bailleur positionne pour leur compte des candidats selon les critères des publics ciblés. Il peut s'agir d'Action Logement, de l'Etat au titre du contingent, pour les fonctionnaires et les militaires, ou du contingent préfectoral ou d'autres réservataires comme les collectivités locales.

Vendée Logement remplit sa mission d'intérêt général en matière d'attribution en assurant :

- La transparence dans les conditions d'accès au logement,
- L'instruction équitable de chaque dossier,
- La rigueur de gestion nécessaire au bon fonctionnement de Vendée Logement,
- Le respect des relations nouées avec les partenaires Etat, Collectivités locales, Action Logement...

Les critères de désignation retenus sont les suivants :



Vendée Logement peut être amené à adapter ses critères de désignation et d'attribution en fonction de la tension existante sur le territoire.

5. L'ETUDE DE LA CAPACITE FINANCIERE DU MENAGE

L'analyse de la capacité financière du ménage par rapport au logement sur lequel il pourrait être positionné est l'élément central qui s'apprécie au regard de la situation globale du ménage, que ce soit en CALEOL ou en vue d'un passage en CALEOL.

Le taux d'effort, le reste à charge et le reste à vivre permettent d'apprécier la capacité financière des ménages et de leur proposer un logement en adéquation avec leurs ressources afin de ne pas les mettre en difficulté.

La méthode du calcul du taux d'effort est définie par arrêté mentionné à l'article L.441-3-1 du Code de la Construction et de l'Habitation :

- **Taux d'effort** = $[(\text{loyer principal} + \text{loyer annexe (ex : garage...)} + \text{charges}) - \text{APL} / \text{AL}] / \text{ressources des personnes vivant au foyer (au sens du CCH)}$
- **Reste à charge** = $(\text{loyer principal} + \text{loyer annexe (ex : garage...)} + \text{charges}) - \text{APL} / \text{AL}$
- **Reste à vivre** = $[(\text{Ressources totales}) - (\text{loyer} + \text{charges} - \text{APL} / \text{AL}) / \text{UC}^*)] / 30 \text{ jours}$

*UC = Unités de Consommation selon la méthode de l'INSEE/OCDE : un adulte +1 / adultes suivants et enfants de + de 14 ans = 0,5 / enfants de 6 de 14 ans = 0,3.

En adéquation avec la méthode de calcul du taux d'effort et du reste à vivre, deux valeurs de références sont communément admises :

- 40% maximum pour le taux d'effort,
- 10 € / jour / personne/ UC pour le reste à vivre tel que défini par l'INSEE.

Ces deux valeurs ne sont que des valeurs cibles : l'appréciation de la capacité financière du ménage se fait au cas par cas, la décision de la CALEOL restant souveraine.

6. LA POLITIQUE DE MUTATION AU SEIN DU PARC VENDEE LOGEMENT esh

Vendée Logement souhaite favoriser le parcours résidentiel de ses locataires en favorisant les mutations à l'intérieur de son parc.

Ces mutations peuvent être privilégiées dans le cadre de :

- Changement de situation familiale y compris rapprochement de la cellule familiale,
- Evolution d'une situation de handicap ou de vieillissement,
- Changement de situation financière,
- Parcours résidentiel souhaité par le locataire.

Dans ces cas, le locataire se doit de respecter les éléments suivants :

- Etre à jour dans le paiement de son loyer (sauf en cas de mutation économique),
- Passer de préférence par un parcours en collectif pour accéder ensuite à l'individuel,
- Entretien correctement son logement : bénéficier d'une visite conseil réalisée avant le passage en CALEOL,
- Ne pas être l'auteur avéré de troubles de voisinage.

7. LES DECISIONS DE LA CALEOL

Pour chaque candidat, la CALEOL prend l'une des décisions suivantes (article R. 441-3 du Code de la Construction et de l'Habitation) :

a) Attribution du logement proposé à un candidat ;

b) Attribution du logement proposé en classant les candidats par ordre de priorité, l'attribution du logement étant prononcée au profit du candidat suivant en cas de refus de l'offre faite par le ou les candidats classés devant lui ;

c) Attribution du logement proposé à un candidat sous condition suspensive ; **Vendée Logement ne pratique pas d'attribution sous condition suspensive en vue de limiter sa vacance locative.**

d) Non-attribution au candidat du logement proposé ;

e) Décision de radiation au système national d'enregistrement notifiée par écrit et exposant les motifs de radiation.