

# POLITIQUE D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS HABITAT 77



**HABITAT**  
SOLIDAIRE & RESPONSABLE

The logo for Habitat 77, featuring a large, stylized number '7' in a dark blue color.

# Sommaire

Préambule.....	2
I. Cadre légal et contractuel.....	3
Rappel du cadre législatif et réglementaire .....	3
Rappel du cadre conventionnel et contractuel.....	3
II. Sélection des candidats .....	4
2.1 Sur le contingent réservé (lien avec les réservataires) .....	4
2.2 Sur le contingent propre .....	4
III. Instruction des dossiers de demande :.....	5
3.1 Relation avec les demandeurs .....	5
3.2 Contrôle des pièces pour instruction de la demande .....	5
Les pièces pour instruction.....	5
3.3 Visites de logement.....	6
IV. Critères d'appréciation des candidatures en CALEOL .....	6
Solvabilité du demandeur (Appréciation de la capacité financière des candidats) : .....	6
V. Accompagnement à l'entrée dans les lieux.....	10
VI. Volet EOL des Commission d'attribution « Examen de l'occupation des logements ».....	11

## Préambule

Les attributions de logements locatifs sociaux participent à la mise en œuvre du droit au logement afin de satisfaire les besoins des personnes à ressources modestes et des publics défavorisés. Elles favorisent également l'égalité des chances des demandeurs de logements, la mixité sociale des villes et des quartiers et doivent prendre en compte la diversité de la demande constatée localement.

Habitat 77 est le premier bailleur de Seine-et-Marne et bras droit du Département, chef de file des politiques publiques en matière de solidarité. Il joue à ce titre un rôle prépondérant en matière d'Habitat en Seine-et-Marne.

Présent dans plus de cent communes du Département qui compte 24 EPCI et plus de 500 communes

Habitat 77 déploie ses actions aux côtés d'une multiplicité d'acteurs qui contribuent chacun à la réalisation des objectifs d'attribution des logements sociaux sur le département.

La Seine-et-Marne est un vaste territoire qui couvre la moitié de l'Île-de-France et présente une diversité d'enjeux entre secteurs urbains voire très urbains aux portes de la capitale et secteurs ruraux.

Les enjeux économiques et sociaux autant que les transports et autres équipements structurants font de la Seine-et-Marne un territoire où les équilibres territoriaux diffèrent.

Habitat 77 compte aussi près d'un tiers de son patrimoine en zone prioritaire, réparti sur 14 quartiers prioritaires de la ville (QPV).

A cette diversité des enjeux territoriaux, vient s'ajouter une diversité des profils des demandeurs qui évolue différemment selon les territoires où elle s'exprime.

L'articulation des objectifs de peuplement et d'équilibres territoriaux avec les besoins des demandeurs impose à Habitat 77 une politique d'attribution ambitieuse et ajustée, sécurisée et agile afin d'assurer, sur le long terme la vocation généraliste du logement social.

Le cadre légal et réglementaire oblige pour sa part à une articulation renforcée entre les objectifs nationaux, les politiques publiques locales et la politique d'attribution des bailleurs dans un écosystème complexe.

# Orientations structurantes de la politique d'Attribution HABITAT 77

## 1 - Garantir le respect du cadre réglementaire et conventionnel :

La politique d'attribution d'HABITAT 77 s'inscrit bien entendu dans le cadre des dispositions législatives et réglementaires régissant l'attribution des logements sociaux. Ces dispositions sont précisées dans les articles L. 441 à L. 441-2-9 et R. 441-1 à R. 441-12 du Code de la Construction et de l'Habitation.

**2 - Assurer la lisibilité et la transparence du système d'attribution pour les demandeurs et l'ensemble des acteurs :** en garantissant la transparence et l'équité dans les processus d'Instruction des demandes et d'Attribution des logements par la définition de règles objectives, claires et partagées.

**3 - Travailler en partenariat avec les territoires :** en veillant à la participation des Collectivités à la Politique d'Attribution.

**4 - Contribuer à la cohésion sociale dans les quartiers et renforcer l'équilibre de peuplement des résidences :** en veillant aux équilibres sociaux des quartiers et résidences, en recherchant des répartitions plus équilibrées des différents publics dans les différents secteurs d'habitation et en se donnant les moyens d'une meilleure adéquation entre offre de logement et demande.

**5 - Favoriser le parcours résidentiel :** des locataires, lorsqu'il est justifié par des besoins réels (suroccupation, sous-occupation, diminution de ressources, handicaps, vieillissement, relogements, échanges de logements entre locataires...) pour permettre une meilleure adéquation de leurs conditions de vie et de leur situation économique et sociale, jusqu'à proposer un projet d'accession sociale pour les ménages éligibles (ou pouvant y prétendre).

## I. Cadre légal et contractuel

Rappel du cadre législatif et réglementaire

Voici les textes de références :

- Loi 89-462 du 6/07/1989
- Loi 2006-872 du 13/07/2006
- Loi 2007-290 du 05/02/2007 (DALO)
- Loi 2009-323 du 25/03/2009 (MOLLE)
- Loi 2014-336 du 24/03/2014 (ALUR)
- Loi 2017-86 du 27/01/2017 (LEC)
- Loi 2018-1021 du 23/11/2018 (ELAN)
- Loi 2022-217 du 21/02/2022 (3DS)

Les textes apportent des objectifs quantitatifs pour la mixité et le droit au logement pour chaque bailleur social :

- Au moins 25 % d'attributions aux ménages du 1<sup>er</sup> quartile des demandeurs les plus précaires ou relogés ANRU hors Quartiers Prioritaires de la politique de la Ville ;
- Au moins 50 % d'attributions aux ménages des trois autres quartiles de ressources en Quartiers Prioritaires de la politique de la Ville (QPV) ;
- 25 % d'attribution aux ménages prioritaires (hors QPV), et en premier lieu, les ménages reconnus DALO.

Rappel du cadre conventionnel et contractuel

A l'échelle des territoires, viennent s'ajouter des objectifs d'attribution posés à l'échelle locale par les collectivités territoriales compétentes : **Protocole ACD de Seine-et-Marne, PDALHPD, Chartes Intercommunales d'attribution (CIA), chartes de relogement, cotation de la demande ...**

Si la CALEOL est l'instance décisionnaire en matière d'attribution des logements, le pilotage des attributions de logements mobilise de nombreux acteurs réservataires ou guichets enregistreurs notamment dans le cadre des Conférences Intercommunales du Logement (CIL), lieu de concertation entre tous les partenaires des politiques d'attribution à l'échelle intercommunale.

L'ensemble des réservataires de logements doivent contribuer aux priorités d'attributions définies à ces différentes échelles.

## II. Sélection des candidats

Une attention particulière sera portée sur les dossiers des demandeurs habitant le territoire de Seine-et-Marne, aux salariés du territoire et au rapprochement du lieu de domicile et du lieu de travail du (des) candidat(s).

Par ailleurs, HABITAT 77 définit une liste de résidences avec des enjeux prioritaires de mixité sociale sur lesquelles une attention particulière est portée, pour ne pas fragiliser davantage l'occupation et le peuplement. Cette liste sera mise à jour tous les deux ans au vu des enquêtes biennales sur l'occupation du parc social.

### 2.1 Sur le contingent réservé (lien avec les réservataires)

Une majorité des logements gérés par HABITAT 77 sont réservés au profit de l'État (contingent préfectoral Mal Logés et fonctionnaires), des collectivités territoriales (communes, EPCI, Département, Région) et d'Action Logement. Les candidats sont dès lors désignés par ces réservataires sur les logements libérés à chaque congé.

L'exercice de ce droit de réservation contribue donc de manière essentielle à la réalisation des axes prioritaires de la présente politique d'orientation et à l'atteinte des objectifs.

Les partenaires sont invités à partager les pratiques et axes prioritaires définis par le présent document dans les propositions de candidatures qu'ils formulent, et notamment, la présentation de candidatures multiples sur un même logement, le respect des typologies ou catégories de financement les mieux adaptés à la demande proposée.

HABITAT 77 veille à des échanges fluides et réguliers avec l'ensemble des réservataires et les équipes se tiennent à l'écoute des réservataires.

Dans la majorité des cas, le délai maximal de désignation des candidats par le réservataire est d'un mois à compter de l'appel à candidature. Le délai est rappelé au réservataire au moment de la mise à disposition. Passé ce délai, et après confirmation du réservataire HABITAT 77 pourra procéder lui-même à la sélection de candidat.

Les candidatures ainsi ajoutées seront prioritairement les mutations internes et les candidats attributaires de rang 2 et 3 lors d'une précédente CALEOL.

### 2.2 Sur le contingent propre

Sur son contingent propre, et pour fidéliser ses locataires, HABITAT 77 encourage prioritairement le parcours résidentiel de ses locataires, afin de permettre une meilleure adéquation du logement à leur situation familiale, sociale et économique qui a pu évoluer depuis l'attribution initiale de leur logement. Seront prioritairement étudiées les candidatures :

- Des conventions particulières passées avec des acteurs du logement (associations, entreprises ou administrations...);
- Des locataires en situation de relogement (démolitions NPNRU);
- Des mutations sociales et contentieuses;
- Pour motif de santé, vieillissement, ou de handicap, pour motif de sous ou suroccupation du logement actuel;
- En cas de violences conjugales;
- En cas d'inadéquation constatée entre les ressources du ménage et le loyer (+ charges) du logement actuel;
- Pour rapprochement du lieu de travail;
- Pour désordres techniques avérés dans le logement nécessitant un relogement;
- Pour les locataires dont la résidence est en vente hlm.

**Une attention particulière sera aussi portée aux demandes les plus anciennes.**

Si malgré ces tentatives, HABITAT 77 ne dispose pas de 3 candidats pour un même logement, les services instructeurs pourront se rapprocher des services de la commune du logement concerné, pour propositions d'autres candidats sur le logement.

### **III. Instruction des dossiers de demande :**

L'analyse de dossiers de candidature par les services instructeurs d'Habitat 77 consiste à identifier les éléments favorables à la bonne insertion du ménage dans le logement proposé, pour permettre aux membres de la CALEOL de prendre des décisions de façon éclairée et répondre aux enjeux de mixité sociale en sélectionnant collégialement le candidat adéquat, parmi les trois candidats qui sont théoriquement soumis

#### **3.1 Relation avec les demandeurs**

Au-delà du contrôle des pièces constitutives du dossier d'instruction de chaque demandeur, le dossier sera analysé par le service instructeur d'HABITAT 77, pour mieux comprendre la demande exprimée par le ménage et en informer les membres de la CALEOL, pour assurer l'équité entre les demandeurs et pour sécuriser l'acte d'attribution et intégrer durablement les nouveaux ménages dans le parc social.

Le service instructeur échange systématiquement avec les candidats positionnés sur chaque logement. Le lien avec les demandeurs peut se faire par voie électronique ou téléphonique et un rendez-vous en cours d'instruction peut être organisé, notamment avec une coordinatrice sociale.

#### **3.2 Contrôle des pièces pour instruction de la demande**

Ce travail d'instruction est mené dans le cadre d'une réglementation précise, notamment en ce qui concerne les pièces justificatives utilisables par l'organisme. Voici la liste non exhaustive des pièces demandées pour instructions des dossiers des demandeurs.

##### **Les pièces pour instruction**

- CARTE NATIONALE D'IDENTITÉ ou TITRE DE SÉJOUR EN COURS DE VALIDITÉ (Demande de renouvellement selon la date de validité du titre de séjour)
- Le ou les LIVRETS DE FAMILLE des personnes
- JUGEMENT DE DIVORCE ou du JAF mentionnant garde des enfants, domicile, pensions alimentaires et/ou prestations compensatoires
- ORDONNANCE DE NON-CONCILIATION ou LETTRE d'AVOCAT attestant d'une procédure en cours
- CONTRAT DE TRAVAIL ET ATTESTATION EMPLOYEUR
- 3 DERNIERS BULLETINS DE PAIE (y compris avant chômage) ET/OU 3 DERNIERS RELEVÉS PÔLE EMPLOI
- JUSTIFICATIF SI AUTRES RESSOURCES (RETRAITE, RENTE, I.J., AUTRE...)
- ATTESTATION CAF MOINS DE TROIS MOIS
- AVIS D'IMPOSITION OU DE NON-IMPOSITION **année N-1 (calculé sur les revenus N-2)**
- 3 DERNIÈRES QUITTANCES DE LOYER SI LOCATAIRE OU ASSOCIATION SI SOUS-LOCATAIRE
- ATTESTATION MISE A JOUR DES LOYERS DU BAILLEUR ACTUEL SI LOCATAIRE OU ASSOCIATION SI SOUS-LOCATAIRE
- ATTESTATION D'HÉBERGEMENT AVEC LA CARTE NATIONALE D'IDENTITÉ DE LA PERSONNE QUI HEBERGE OU ATTESTATION DE DOMICILIATION CCAS OU ATTESTATION PRESENCE DE L'ASSOCIATION OU STRUCTURE D'HEBERGEMENT+NOTE SOCIALE
- ACTE DE PROPRIÉTÉ OU PLAN DE FINANCEMENT OU PROMESSE DE VENTE SI VOUS ETES PROPRIÉTAIRE
- CERTIFICAT SCOLARITE ET DOCUMENTS BOURSE **ou** AUTRE JUSTIFICATIF SUR LA SITUATION PROFESSIONNELLE POUR LES ENFANTS MAJEURS+ AVIS D'IMPOSITION **année N-1 (calculé sur les revenus N-2)**
- COORDONNÉES du TRAVAILLEUR SOCIAL, le cas échéant.

### 3.3 Visites de logement

Au cours de la période d’instruction du dossier il est possible de proposer au candidat de réaliser **une visite du logement**. Cette possibilité est laissée à l’appréciation HABITAT 77. Il reste entendu que la visite du logement n’est pas un prérequis pour le passage d’un dossier en commission d’attribution, mais celle-ci **reste nécessaire afin d’éviter les refus après CALEOL**.

La visite peut avoir lieu en milieu occupé ou dans un logement déjà libre. Pour le cas où des travaux de remise en état sont prévus, leur nature sera précisée au candidat lors de la visite/ dans le dossier le cas échéant. Le candidat sera aussi avisé de la date prévisionnelle à laquelle le logement sera bon à louer.

A l’issue de cette visite, le candidat confirme par écrit s’il accepte ou non, le logement visité. Tout refus doit être motivé.

## IV. Critères d’appréciation des candidatures en CALEOL

Dans un souci de transparence et d’équité dans les désignations, le service instructeur d’HABITAT 77 prend en compte plusieurs critères lors de l’étude de dossiers pour la désignation des candidats.

### Solvabilité du demandeur (Appréciation de la capacité financière des candidats) :

Le service instructeur apprécie les ressources du ménage candidat au regard des plafonds de ressources applicables au logement à attribuer selon la **catégorie de ménage\***. Les personnes prises en compte dans la définition de la catégorie de ménage sont les personnes vivant au foyer<sup>1</sup>.

CATÉGORIE DE MÉNAGE*	COMPOSITION
1	<ul style="list-style-type: none"><li>• Une personne seule</li></ul>
2	<ul style="list-style-type: none"><li>• Deux personnes ne comportant aucune personne à charge à l'exclusion des jeunes ménages</li><li>• Une personne seule en situation de handicap</li></ul>
3	<ul style="list-style-type: none"><li>• Trois personnes</li><li>• Une personne seule avec une personne à charge</li><li>• Jeune ménage sans personne à charge</li><li>• Deux personnes dont au moins une est en situation de handicap</li></ul>
4	<ul style="list-style-type: none"><li>• Quatre personnes</li><li>• Une personne seule avec deux personnes à charge</li><li>• Trois personnes dont au moins une est en situation de handicap</li></ul>
5	<ul style="list-style-type: none"><li>• Cinq personnes</li><li>• Une personne seule avec trois personnes à charge</li><li>• Quatre personnes dont au moins une est en situation de handicap</li></ul>
6	<ul style="list-style-type: none"><li>• Six personnes</li><li>• Une personne seule avec quatre personnes à charge</li><li>• Cinq personnes dont au moins une est en situation de handicap</li></ul>

L’analyse financière a pour finalité de s’assurer que les conditions financières d’accès au logement permettront au demandeur de se placer dans la perspective d’un logement de manière pérenne.

<sup>1</sup> Sont considérés comme personnes vivant au foyer pour l’application de ces dispositifs (art. L.442-12 du CCH, loi Elan du 23/11/2018, art 110) :

- Le ou les titulaires du bail
- Les personnes figurant sur les avis d’imposition du ou des titulaires du bail,
- Le partenaire lié par un pacs au titulaire du bail,
- Le concubin notoire du titulaire du bail
- Les personnes réputées à charge au sens fiscal (CGI art.194/196/196 A bis et 196 B)
- Les enfants qui font l’objet d’un droit de visite ou d’hébergement.



Les membres de la CALEOL examinent aussi les candidatures au regard d'**indicateurs de référence** :

- **Le taux d'effort** → **Loyer + charges – aides au logement / revenus mensuels (revenus du travail & revenu de redistribution)**. Cet indicateur permet de mesurer le poids que représente le logement dans le budget du ménage.
- **Le reste à vivre par membre du foyer** → **revenus mensuels – (Loyer + charges - aides au logement / le nombre de personnes vivant au foyer/mois)**. Cet indicateur permet de mesurer le revenu disponible d'un ménage par membre du foyer pour les dépenses autres que celles liées au logement.
- **Le reste pour vivre par jour et par membre du foyer** → **revenus mensuels – (Loyer + charges - aides au logement) / 30 jours / le nombre d'Unités de consommation (Cf. notion d'unité de consommation / échelle OCDE)**. Cet indicateur permet de mesurer le revenu disponible d'un ménage pour les autres dépenses que celles liées au logement. Le reste-pour-vivre mesure les ressources restant disponibles pour le ménage, une fois ses dépenses de logement acquittées. Cet indicateur, calculé par unité de consommation, est particulièrement intéressant dans le contexte d'une fragilisation économique accrue des demandeurs.

#### \*\*Rappel

Le calcul des unités se fait sur la base de l'échelle OCDE (également utilisée par l'INSEE), à savoir :

- › 1 UC pour le premier adulte du ménage ;
- › 0,5 UC pour les autres personnes de 14 ans ou plus ;
- › 0,3 UC pour les enfants de moins de 14 ans.

Le calcul des UC et du reste à vivre ne prend en compte que les personnes rattachées au foyer fiscal. Ainsi, les personnes hébergées ou en droit de visite ne sont pas prises en compte.

En cas de séparation du couple, quel que soit le statut matrimonial, chacun des parents peut prendre en compte le(s) enfant(s) sous réserve d'une garde alternée justifiée par décision du juge aux affaires familiales ou accord des parents. L'enfant est considéré à la charge du parent chez lequel il a sa résidence principale. Cette preuve peut être produite par tout moyen.

En cas de grossesse, conformément au CCH, les naissances à venir sont prises en compte à partir de la 12<sup>e</sup> semaine de grossesse (certificat médical faisant foi) pour attribuer un logement adapté à la composition du ménage, mais elles ne sont pas prises en compte pour calculer le nombre d'unités de consommation.

Les charges sont évaluées selon les modalités suivantes :

- › Pour l'eau = prix du mètre cube (réel) X nombre de mètres cube correspondants à la typologie
- › Pour le chauffage individuel = simulation sur la base du DPE X surface X prix de l'énergie concernée.

\*\*\*La nature, la structure et la régularité des ressources et revenus est également analysée : part des revenus non imposables et/ou réguliers, part des prestations sociales et familiales, statut dans l'emploi (CDI, CDD, intérim...) au regard d'indicateurs de référence.

Afin de s'assurer d'une bonne adéquation entre la capacité contributive du ménage et de repérer d'éventuelles difficultés économiques et sociales, **des seuils de vigilance sont établis par HABITAT 77 comme suit :**

- **Taux d'effort inférieur à 32%**
- **Reste à vivre d'au moins 390 euros par mois** (par personne rattachée au foyer fiscal).
- **Reste pour vivre d'au moins 600 euros par mois** (par unité de consommation).

Considérant que les frais fixes non inclus dans les calculs de ces indicateurs (assurance habitation, abonnements...), ces seuils peuvent être réévalués lorsqu'un seul adulte en âge de travailler vit au foyer. A cela vient s'ajouter un critère prudentiel lorsque la localisation du logement proposé rend nécessaire des dépenses de transports qui peuvent sensiblement impacter le budget des ménages.



Dans tous les cas, ces valeurs restent indicatives et sont adaptées selon les profils des ménages, leur âge et composition familiale (ménages avec enfants ou pas), leurs projets, leur parcours résidentiel. Certains ménages ont en effet l'habitude d'une gestion budgétaire très serrée, d'autres devront être accompagnés dans ce domaine.

Par ailleurs, afin de veiller à l'équilibre de peuplement des résidences et faciliter les relations sociales entre habitants, la qualification résidentielle de chaque groupe d'immeuble géré (attractivité, peuplement, environnement...) sera prise en compte dans la décision d'attribution.

**Condition d'occupation adaptée (Adaptation du logement proposé aux besoins de la famille) :**

L'attribution d'un logement est subordonnée à une adéquation entre la typologie du logement et le nombre de personnes vivant au foyer. A titre indicatif, cette adéquation peut se synthétiser comme suit :

COMPOSITION FAMILIALE (PERSONNES VIVANT AU FOYER)	T1	T2	T3	T4	T5
1 adulte	Oui	Oui	Non	Non	Non
1 adulte + 1 personne	Non	Oui	Oui	Non	Non
1 adulte + 2 personnes	Non	Oui	Oui	Oui	Non
1 adulte + 3 personnes ou +	Non	Non	Oui	Oui	Oui
1 couple	Oui	Oui	Oui	Non	Non
1 couple + 1 personne	Non	Oui	Oui	Non	Non
1 couple + 2 personnes	Non	Non	Oui	Oui	Oui
1 couple + 3 personnes	Non	Non	Non	Oui	Oui
1 couple + 4 personnes ou +	Non	Non	Non	Oui	Oui

**La suroccupation est définie par l'article R. 441-14-1 du CCH en référence aux normes d'habitabilité pour l'aide au logement définies par l'article R. 822-25 du même code. Ce dernier fixe comme limite que les logements doivent présenter une surface habitable globale au moins égale à 9 m<sup>2</sup> pour une personne seule, 16 m<sup>2</sup> pour un ménage sans enfant ou deux personnes, augmentée de 9 m<sup>2</sup> par personne en plus dans la limite de 70 m<sup>2</sup> pour huit personnes et plus.**

**Ces conditions d'occupation peuvent néanmoins être assouplies pour des résidences sur des secteurs peu attractifs, et pour lesquelles HABITAT 77 enregistre une pénurie de candidat.**

Elles peuvent également être adaptées aux particularités du patrimoine et aux situations des candidats, et tout particulièrement dans les situations suivantes :

- Immeubles ayant des logements de « petite surface » ou de « fausse typologie » (+ liste de ces immeubles en annexe) ;
- Logements spécifiquement construits pour personnes à mobilité réduite (PMR), des résidences intergénérationnelles ou des résidences seniors + liste de ces logements ou immeubles en annexe ;
- Assistant(e) maternelle ou famille d'accueil suivant l'agrément délivré ;
- Renouvellement urbain dans le cadre de l'obligation de relogement de la loi n° 48-1360 du 1<sup>er</sup> septembre 1948 ;
- Mutation interne avec libération d'un logement d'une typologie supérieure afin d'adapter au mieux les besoins de chaque demandeur ;
- Lit médicalisé nécessaire avec certificat médical ou tierce personne (aide à domicile, aide-soignant, veille de nuit) ;
- Mutation sociale au sein d'une même résidence ;

- Insuffisance de candidatures : prospections infructueuses (après 10 propositions refusées ou sans suite au minimum) de même typologie au sein d'un même programme ou logement situé en quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV).

## Les critères de priorisation de la politique d'attribution et de peuplement d'Habitat 77

À travers sa politique d'attribution, HABITAT 77 souhaite compléter les objectifs en matière de ménages prioritaires, de mixité sociale, et les objectifs définis par le département et par les EPCI.

Ainsi, HABITAT 77 examinera de manière privilégiée les catégories de demandeurs suivantes :

- Les situations de relogement à la suite d'une démolition ou réhabilitation ;
- Les demandes de mutations internes (dont les mutations sociales) ;
- Les candidatures ayant déjà été positionnées en rang 2 ou 3 lors d'une précédente CALEOL ;
- L'ancienneté de la demande de logement, comme élément permettant de départager plusieurs candidats issus des priorités d'attribution précitées ;
- Le rapprochement Domicile / Travail, ainsi que le(s) lien(s) du ménage avec le territoire du logement à attribuer ;
- Les personnes en situation de handicap et les personnes âgées, avec enjeux de suivi médical ;
- Les situations des demandeurs dits « travailleurs clé » (aides-soignants, infirmiers, etc...) ;
- Les occupants de logements dans des résidences mises en vente hlm par HABITAT 77.

## **V. Accompagnement à l'entrée dans les lieux**

Orientation vers des dispositifs d'accompagnement pourra être proposée par la commission d'attribution, notamment pour les candidats cumulant des difficultés sociales fragilisant la prise à bail directe : FSL, AVDL...

Enfin, HABITAT 77 s'attache à mener une politique d'accueil des nouveaux locataires dans leur logement et leur quartier, par une présence de proximité renforcée, permettant d'accompagner les familles et de prévenir les difficultés de paiement du loyer et des charges, d'occupation ou d'insertion sociale et économique.

Les services d'HABITAT 77 s'assurent notamment que l'ensemble des droits mobilisables ont été ouverts par le locataire, et au besoin, l'accompagnent dans ses démarches auprès des partenaires.

## VI. Volet EOL des Commission d'attribution « Examen de l'occupation des logements »

Dans les zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre entre l'offre et la demande de logement, et en application de la réglementation la **commission d'attribution HABITAT 77 est chargée d'examiner les conditions d'occupation des logements**, ainsi que l'adaptation du logement aux ressources du ménage logé dont les **baux sont signés depuis 3 ans**.

Ainsi, les dossiers des locataires dans les situations suivantes doivent être examinés tous les 3 ans par la commission :

1. **Sur occupation** du logement (cf. les normes minimales d'habitabilité ci-dessus),
2. **Sous occupation** (nombre de pièces habitables, non compris la cuisine, supérieur de plus d'un au nombre de personnes qui y ont effectivement leur résidence principale),
3. **Départ de l'occupant présentant un handicap**, lorsqu'il s'agit d'un logement adapté,
4. **Reconnaissance d'un handicap ou d'une perte d'autonomie** nécessitant l'attribution d'un logement adapté aux personnes présentant un handicap,
5. **Dépassement du plafond de ressources** applicable pour le logement occupé,

Lors de cette CALEOL, les membres émettent un avis dans lequel : il constate la situation du/es locataires et définit les caractéristiques d'un logement adapté aux besoins du/es locataires.

- La CALEOL constate la situation d'occupation des familles concernées.
- Elle définit les caractéristiques d'un logement adapté aux besoins du ménage.
- Elle formule, le cas échéant, un avis sur les offres de relogement à proposer aux locataires et l'aide à la mobilité prévue aux articles L. 442-3-1 et L. 442-3-2 du CCH attribuée au locataire qui accepte l'offre de relogement dans le cadre du parcours résidentiel dans les conditions de l'article L. 442-3-2 du CCH.
- Elle peut conseiller l'accession sociale à la propriété, dans le cadre du parcours résidentiel.

Sur la base de cet avis, les services HABITAT 77 **examine avec le locataire les possibilités de parcours résidentiel et lui propose, le cas échéant, un logement plus adapté ou l'accession sociale à la propriété**.

Cet examen de l'occupation des logements rejoint la politique d'encouragement du parcours résidentiel incité par HABITAT 77, pour tenir compte de l'évolution de la situation des ménages logés dans son patrimoine : situation économique et financière, évolution de la composition familiale, prise en compte du vieillissement et du handicap...

Il est néanmoins précisé que le **cadre des mutations**, le demandeur devra au préalable remplir les conditions d'attribution (**occupation depuis 1 an au minimum, situation de paiement régulière et tenue décente de son logement actuel**) et justifier du caractère prioritaire de sa demande selon 6 critères principaux :

- Occupation du logement depuis au moins une année,
- Avoir un logement en bon état (pré-visite du logement préalable),
- Être à jour du paiement des loyers et de charges,
- Demander un logement adapté à la composition familiale du foyer.

**HABITAT**  
SOLIDAIRE & RESPONSABLE



10 avenue Charles  
Péguy  
CS 90074  
77002 Melun cedex  
Tél. : 01 64 14 11 11  
[www.habitat77.net](http://www.habitat77.net)



HABITAT 77 - 04/2023

