

NANTERRE COOP HABITAT

CHARTRE DES ATTRIBUTIONS

La ville de NANTERRE est engagée depuis des décennies dans une politique du logement pour tous. Aussi, Nanterre Coop Habitat acteur majeur de la politique locale, est pleinement partenaire de cette politique, avec un patrimoine de 11 130 logements au 31 décembre 2023, localisé dans les différents quartiers de la ville.

La charte des attributions a pour objet de définir les priorités d'attributions et les modalités de gestion de la demande telles que définies par le Conseil d'Administration, en application du Code de la Construction et de l'Habitat. La charte des attributions vient compléter et préciser le règlement intérieur de la Commission d'Attribution adopté par le Conseil d'Administration.

La loi Egalité Citoyenneté du 27 janvier 2017 est venue réformer le champ des attributions de logements sociaux par des dispositions spécifiques au logement des ménages les plus pauvres. De même, la loi ELAN du 23 novembre 2018 a rendu obligatoire la gestion en flux des réservations de logements sociaux et vient modifier le rôle du bailleur social

Ce contexte de réforme et la crise du logement qui perdure renforcent la responsabilité de Nanterre Coop Habitat en matière d'équité, de transparence et de communication à l'égard des demandeurs de logement.

Aussi, Nanterre Coop Habitat, en complément des dispositions réglementaires, entend réaffirmer sa mission d'intérêt général autour des orientations suivantes :

- Veiller aux équilibres sociaux dans le patrimoine et dans chaque quartier
- Garantir la transparence des attributions en affichant des règles claires et compréhensibles
- Confirmer la mission sociale et l'accès au logement social des publics prioritaires
- Favoriser le parcours résidentiel des ménages déjà logés dans le parc social de Nanterre Coop Habitat

Axe 1 : Les enjeux autour de la mixité sociale

Nanterre Coop Habitat gère environ 50 % du parc social du territoire communal et dispose d'un patrimoine localisé sur l'ensemble des quartiers. 55% des logements sont situés dans les quartiers politique de la ville.

Après l'ANRU du Petit Nanterre et Université, Nanterre Coop Habitat s'engage dans le NPNRU du quartier du Parc Sud qui porte haut l'ambition de la mixité sociale au travers de construction de logement en accession, de démolition et du changement d'usage de logements sociaux et le NPNRU du quartier du Chemin de l'Île autour d'enjeux de réhabilitation et de résidentialisation.

Par ailleurs, dans le cadre des programmes neufs Nanterre Coop Habitat recherche une mixité en intégrant désormais 30% de logements PLAI et 70% de logements PLUS conformément aux orientations issues de la charte ville. Ces logements, produits généralement en VEFA, sont partie intégrante de programmes comprenant 40% de logements sociaux, et 60% de logements répartis entre de l'intermédiaire, de l'accession encadrée et de l'accession maîtrisée. Lorsque le programme le nécessite une mixité au pallier (logement social et logement en accession) est pratiquée.

Le rôle de Nanterre Coop Habitat est donc majeur dans l'objectif de renforcer les équilibres sociaux sur le territoire.

L'attribution des logements sociaux doit prendre en compte la diversité de la demande et favoriser la mixité sociale des résidences et des quartiers.

Les engagements pris par Nanterre Coop Habitat, en matière de gestion sociale, après concertation avec les locataires, dans le cadre de la Convention d'Utilité Sociale, devront comporter l'ensemble des objectifs de mixité sociale dans les attributions tenant compte de la situation d'occupation du patrimoine social. Ces engagements assortis d'indicateurs seront un outil de veille particulièrement pour les résidences situées dans les quartiers politique de la ville.

Axe 2 : Garantir la transparence des attributions dans le cadre de la gestion en flux avec les réservataires

En vertu des règles de financement du logement social, les constructions de logements font systématiquement l'objet de réservations, au profit de l'Etat, de la Ville, d'Action Logement, pour les principaux. On parle alors de contingents.

Conformément à la loi Elan (article 114 du 23/11/18), au décret du 20/02/20 ainsi qu'à la loi 3DS, Nanterre Coop Habitat doit désormais se conformer à la gestion en flux des droits de réservation des logements sociaux entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2024.

La gestion en flux consiste à délier le droit de réservation des logements, le réservataire dispose de droits d'attribution calculés sur le stock mais qui ne sont plus identifiés au logement. Ainsi, à la libération d'un logement, il appartient à Nanterre Coop Habitat, garant de l'équilibre des résidences et de leur bon fonctionnement social de décider s'il oriente le logement vers un réservataire et lequel.

Les attributions portent désormais sur un flux annuel calculé en pourcentage du patrimoine du bailleur.

A cet effet, Nanterre Coop Habitat a établi des conventions bilatérales avec les réservataires sur le territoire de Nanterre définissant les règles de transformation en flux des droits de réservation qui leur sont applicables et les modalités pratiques de mise en œuvre de ces droits.

Chaque convention signée est entrée en vigueur à compter du 1^{er} janvier 2024.

Chaque année avant le 28 février, Nanterre Coop Habitat transmet à chaque réservataire un bilan annuel détaillé des logements proposés ainsi que des logements attribués au cours de l'année afin d'apprécier l'atteinte des objectifs fixés dans les conventions.

Dans le cadre de la gestion en flux, Nanterre Coop Habitat est responsable de l'atteinte des engagements pris et doit piloter la mise en œuvre des conventions tout en veillant au respect des objectifs légaux et territoriaux.

1- Les réservataires

Chaque réservataire désigne ses propres candidats selon la procédure suivante :

• Contingent VILLE

La ville, membre de droit de la Commission d'attribution de Nanterre coop Habitat, désigne trois candidats primo-demandeurs de logement à partir du critère unique de l'ancienneté de la demande. Son contingent est également mobilisé hors critère d'ancienneté pour les ménages suivis par la mission handicap du CCAS et pour les ménages concernés par des opérations de relogement ANRU et hors ANRU.

A titre indicatif le flux annuel de logement pour 2024 concernant la ville représente 37 % au plus du flux annuel total de Nanterre Coop Habitat

• Contingent PREFECTURE et FONCTIONNAIRES

Le contingent préfectoral représente 30 % au plus du flux annuel total de Nanterre Coop Habitat dont 5% au plus pour les agents fonctionnaires.

Le contingent du Préfet est consacré aux demandes labellisées DALO ou PDALPD (cf infra) y compris le relogement des ménages concernés par les opérations de renouvellement urbain. Trois candidats, relevant de cette labellisation, sont adressés pour chaque logement.

La Préfecture ou le bureau des fonctionnaires désigne également trois candidats par logement.

• Contingent ACTION LOGEMENT

Action Logement gère la participation des employeurs à l'effort de construction (PEEC) qui est une cotisation versée par toutes les entreprises du secteur privé de plus de 50 salariés.

Une des missions principales d'Action Logement est d'accompagner les salariés dans leur mobilité professionnelle et plus particulièrement en ce qui concerne les jeunes actifs, les salariés précaires ou encore ceux qui doivent faire face à un accident de vie entraînant une baisse de revenus significative.

A titre indicatif le flux annuel de logement pour 2024 concernant Action Logement représente 24 % au plus du flux annuel total de Nanterre Coop Habitat

Trois candidats sont désignés par Action Logement pour chaque logement.

- **Contingent CONSEIL DEPARTEMENTAL**

Trois candidats sont adressés par le Président du Conseil Départemental.

A titre indicatif le flux annuel de logement pour 2024 concernant le Conseil départemental représente 2 % au plus du flux annuel total de Nanterre Coop Habitat

- **Contingent MINISTERE DE LA JUSTICE**

Trois candidats sont désignés

A titre indicatif le flux annuel de logement pour 2024 concernant le ministère de la défense représente 2 % au plus du flux annuel total de Nanterre Coop Habitat

- **Contingent de la REGION ILE DE FRANCE**

Trois candidats sont désignés pour chaque logement.

A titre indicatif le flux annuel de logement pour 2024 concernant la région Ile de France représente 1 % au plus du flux annuel total de Nanterre Coop Habitat

- **Contingent Nanterre Coop Habitat**

Le contingent de Nanterre Coop Habitat est réservé à la mise en œuvre du parcours résidentiel de ses locataires. Cf. Axe 4

2- La publication du compte-rendu des commissions d'attribution :

Nanterre Coop Habitat s'engage à communiquer sur son site internet les décisions de la commission à l'issue de chaque séance. Il s'agit d'indiquer les informations relatives au nombre de logements proposés et attribués par la commission, la typologie, le contingent et de procéder à un zoom sur les attributions pour les mutations en précisant le barème et le quartier. Les attributions DALO sont également indiquées.

Axe 3 : Confirmer la mission sociale de Nanterre Coop Habitat et l'accès au logement social des publics prioritaires

Dans un nouveau cadre réglementaire Nanterre Coop Habitat continue à être un acteur de la politique du logement pour tous.

Pour mémoire ce cadre réglementaire issu de la loi égalité citoyenneté complexifie la poursuite des objectifs d'attribution des logements notamment l'accompagnement du parcours résidentiel des ménages.

1- Rappel : Le cadre fixé par la loi Egalité Citoyenneté du 27 janvier 2017

- 25% des attributions annuelles doivent être consacrées aux ménages DALO ou à défaut aux autres ménages prioritaires (énumérés à l'article L441-1 du CCH) : tous les réservataires, dont Nanterre Coop Habitat, doivent mobiliser leur contingent pour atteindre cet objectif. Le contingent Préfectoral est mobilisé à 100%, pour ces mêmes publics,
- A l'échelon intercommunal, obligation de consacrer 25% des attributions réalisées, hors Quartier Politique de la Ville, aux demandeurs du 1^{er} quartile ou aux ménages

dans le cadre du renouvellement urbain et obligation d'accueillir 50% de demandeurs autres dans les quartiers prioritaires.

Les demandeurs DALO (Droit au Logement Opposable) :

Depuis 2007, les demandeurs de logement peuvent adresser une Demande de Droit au Logement Opposable (DALO), à la Commission de Médiation, en vue de faire reconnaître le caractère prioritaire et urgent de leur demande de logement.

La demande de labellisation s'effectue auprès de la Commission de Médiation Départementale (COMED) par le biais du formulaire CERFA N°15036*01 « Recours amiable devant la commission de médiation départementale, en vue d'une offre de logement » avec l'ensemble des pièces demandées.

Les conditions pour bénéficier du Droit au Logement Opposable sont précisées sur le site : <https://www.hauts-de-seine.gouv.fr>

Les ménages prioritaires dans le cadre du Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD) : il s'agit d'un dispositif partenarial et opérationnel piloté conjointement par l'État et le Conseil Départemental. Il définit les objectifs et les mesures destinés à permettre aux personnes ou familles en difficultés d'accéder à un logement décent et indépendant ou de s'y maintenir.

Sont concernés les ménages suivants :

- Personnes en situation de handicap, au sens de l'article L.114 du Code de l'Action sociale* et des familles, ou famille ayant à leur charge, une personne en situation de handicap
- 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 reprenant une activité après une longue période de chômage ou de longue durée.
- 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 PACS bénéficie, dans le contrat de location au titre du logement occupé par le couple puisse y faire obstacle, et personnes menacées de mariage forcée. 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 1er 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 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

2- Des propositions de logement adaptées aux capacités financières des demandeurs

De par la diversité de son patrimoine social Nanterre Coop Habitat dispose de logements aux loyers variés pouvant répondre aux situations économique des ménages.

Dans les opérations de logements neufs l'accessibilité financière des logements est recherchée au travers d'une programmation comprenant systématiquement des logements de type PLAI et une majorité de logements en PLUS.

Ainsi au 31/12/23, le loyer moyen en surface habitable s'établit comme suit en prenant en compte les différents financements :

Le loyer moyen en surface habitable est de 6,24 € / m² tous types de logements confondus (PLUS / PLAI / PLS).

Quant au loyer moyen en surface quittancée il s'élève à 4.14€/m² tous types de logements confondus (PLUS/PLAI/PLS)

La commission d'attribution étudie attentivement la capacité financière des demandeurs de logement par rapport au logement proposé avec la préoccupation de ne pas les mettre en difficulté financière, sociale et familiale. Une simulation des droits à une aide personnalisée est réalisée.

Il est recommandé un taux d'effort ne dépassant pas 33% des ressources. Ce dernier est calculé conformément au CCH (loyer+ charges-APL/ressources). Le reste à vivre est également indiqué afin de permettre à la commission d'évaluer correctement la situation de chaque ménage et le cas échéant de déroger au taux d'effort.

3 - Un accompagnement social adapté

Nanterre Coop Habitat dispose au sein de la Direction de la Gestion Locative d'un service Relation Locataires et Accompagnement Social composé de gestionnaires locatifs et de conseillères en économie sociale et familiale qui suivent les locataires tout au long de la vie du bail. Les conseillères en économie sociale et familiale peuvent être mobilisées tant sur l'accès que sur le maintien dans le logement.

Elles peuvent être en appui lors d'instruction de dossiers DALO préalablement à la présentation en commission d'attribution.

La participation des conseillères en économie sociale et familiale, à la commission d'attribution, permet d'apporter les informations utiles relatives à l'accompagnement social déjà en place ou mobilisable. En tant que de besoin les partenaires de l'accompagnement social sont sollicités afin d'assurer un suivi de ces ménages dès la signature du bail et leur bonne intégration dans le logement. Les situations identifiées comme fragiles lors de l'attribution d'un logement font l'objet d'un courrier offrant la possibilité d'une prise de contact dès l'entrée dans les lieux.

Cet accompagnement spécifique s'adresse à tous les locataires en situation fragile ou sociale complexe.

La commission sociale, en charge du suivi de ces situations et du suivi des dossiers en procédure contentieuse, peut être amenée à formuler des orientations pour un logement social plus adapté à la situation économique du ménage, permettant d'éviter une procédure contentieuse pouvant aller jusqu'à l'expulsion. La commission d'attribution est systématiquement saisie de ces situations d'attribution.

L'étude du dossier peut conduire à une mutation.

4- Les relogements au titre du Handicap

Dans le cadre de la convention Ville-Handicap, signée en Novembre 2003, Nanterre Coop Habitat, en lien avec le service de la Mission Handicap de la Ville de Nanterre et le Service Habitat, assure des relogements prioritaires, pour les familles, pour qui le besoin d'un logement adapté et accessible s'avère nécessaire.

Le dispositif « je suis bien dans mon logement » a été mis en place pour accompagner les besoins d'adaptation de logement. Ce dispositif intègre également les besoins liés au vieillissement.

5- Le premier logement social pour les moins de 30 ans

Les primo demandeurs de logement de moins de 30 ans sont très nombreux.

L'accès des jeunes au logement est une priorité de la ville de Nanterre. Afin de faciliter leur accès au logement social, Nanterre Coop Habitat via les conventions de gestion en flux avec la Ville et avec Action Logement contribue à faciliter ces demandes de logement.

Axe 4 : Favoriser le parcours résidentiel des ménages logés dans le patrimoine de Nanterre Coop Habitat :

Nanterre Coop Habitat compte 1 346 demandeurs de mutation au 31 décembre 2023.

1- Les mutations de locataires

Nanterre Coop Habitat s'attache à poursuivre sa politique visant à accompagner le parcours résidentiel de ses locataires et de répondre à l'évolution de leurs besoins : permettre à chacun d'avoir un logement en adéquation avec la composition de son foyer familial et en lien avec ses ressources. L'objectif est de réserver environ 30% des attributions annuelles de logement aux ménages résidant déjà dans le patrimoine de Nanterre Coop Habitat.

Pour autant dans un contexte de crise du logement en Ile de France, les délais pour obtenir une mutation, particulièrement vers un logement plus grand, sont de plus en plus longs.

Le temps de la mutation ne correspond pas toujours au temps de vie du locataire.

C'est pour cela que NCH s'est doté d'un nouveau barème de cotation entré en vigueur au 1^{er} janvier 2022. Il s'agit de répondre à l'exigence légitime de transparence par le biais d'un outil simple de suivi et de priorisation des demandes.

Ainsi, chaque demandeur de mutation dispose d'un barème (cf axe 2). Celui-ci est communiqué au locataire demandeur d'une mutation, par courrier, par la Direction de la Gestion Locative dès l'enregistrement de sa demande. Cette cotation de la demande de mutation est un outil central lors de la sélection des dossiers à soumettre en commission d'attribution et un outil d'aide à la décision pour cette dernière. Elle permet également au demandeur de situer l'avancement de son dossier.

Le barème prend pour premier critère l'adéquation de la taille du logement avec la composition familiale et pour second critère l'ancienneté de la demande. Il est actualisé une fois par an pour prendre en compte les évolutions intervenues. Permettre à chacun de vivre dans un logement adapté à sa situation doit être un élément fondamental de la politique d'attribution de Nanterre Coop Habitat.

Ainsi, la sur occupation et la sous occupation des logements sont les principaux critères pris en considération dans la cotation.

- **Pour les ménages logés dans un logement trop grand ou trop petit, il est attribué un nombre de points en fonction de l'occupation du logement :**

Pour un logement plus grand		T1	T2	T3	T4	T5	T6
Vous êtes							
Personne seule ou couple sans enfant		10					
Couple ou personne seule avec 1 enfant		100	80				
Couple ou personne seule avec 2 enfants		100	100	60			
Couple ou personne seule avec 3 enfants		120	100	80	60		
Couple ou personne seule avec 4 enfants		120	120	80	60	40	
Couple ou personne seule avec 5 enfants		120	120	100	80	60	

Pour un logement plus petit		T1	T2	T3	T4	T5	T6
Vous êtes							
Personne seule ou couple sans enfant				100	100	120	120
Couple ou personne seule avec 1 enfant					100	120	120
Couple ou personne seule avec 2 enfants						100	120
Couple ou personne seule avec 3 enfants							120
Couple ou personne seule avec 4 enfants							
Couple ou personne seule avec 5 enfants							

- **Pour tous les ménages, des points liés à l'ancienneté de la demande :**
 - Jusqu'à 5 ans : 2 points / an soit 10 points au terme de 5 ans
 - De 6 à 10 ans : 8 points / an soit 50 points au terme des 10 ans
 - A partir de 11 ans : 12 points / an soit 110 points au terme des 15 ans
- **Pour les ménages relevant d'une situation prioritaire : 200 points sont accordés pour les ménages relevant d'une des situations suivantes :**
 - Reconnus prioritaires et urgents par la loi (art .441-1 du code de la Construction et de l'habitat)
 - Situation de violence (sur justificatif)
 - Perte de mobilité (sur justificatif délivré par la Mission Handicap)
 - Situation financière nécessitant un loyer moins élevé (examen en lien avec la Commission sociale).

Les attributions se font en fonction du nombre de points au barème.

En cas de refus de proposition, un retrait de points validé par la Commission d'attribution s'applique comme suit :

1 ^{er} refus	2 ^{ème} refus	3 ^{ème} refus	Par refus supplémentaire
10 points	20 points	30 points	50 points

Nanterre Coop Habitat accompagne les situations de sous occupation des logements et la mobilité vers un plus petit logement en maintenant le loyer au m² des ménages dès lors qu'il y a une pièce en moins et, lorsque la mutation s'effectue hors de la résidence d'origine, un minimum de 10% de la surface habitable en moins est requis.

Lorsque le locataire demandeur d'une mutation est en situation de dette de loyer il est reçu, dès l'étape d'enregistrement de sa demande, par un gestionnaire locatif afin que soit mis en place un accompagnement spécifique.

2- Les Échanges

• Les échanges de droit au sein de NCH

La réglementation fixe comme étant de droit, l'échange présentant les caractéristiques suivantes :

- Même propriétaire-bailleur
- Même ensemble immobilier
- Une des deux familles comporte au moins trois enfants
- La famille la plus nombreuse bénéficiera d'un logement d'une plus grande surface
- Chacun des deux locataires reprend le bail en cours aux mêmes conditions

Ces échanges sont validés par la CALEOL

• Les échanges voulus :

Afin d'inciter les demandeurs à être acteur de leur parcours locatif et de développer la mobilité résidentielle, Nanterre Coop Habitat a élargi les règles relatives aux échanges. Ceux-ci sont possibles au-delà du même ensemble immobilier dès lors que 3 critères sont réunis :

- Même propriétaire-bailleur
- La famille la plus nombreuse bénéficiera d'un logement d'une plus grande surface
- Les locataires se voient appliquer les dispositions de loyer conformes à une attribution d'un logement plus grand et d'un logement plus petit.

Les échanges voulus sont obligatoirement examinés par la CAL qui reste souveraine pour accéder aux demandes des locataires.

• Les échanges via la plateforme Echanger et Habiter

Depuis janvier 2023, Nanterre Coop Habitat a adhéré à la plateforme Echanger-Habiter, bourse d'échange de logements sociaux entre locataires en Ile de France.

Ce dispositif est un outil supplémentaire pour faciliter le parcours résidentiel des locataires qui deviennent acteurs de leurs parcours en s'inscrivant sur cette plateforme en vue de procéder à un échange de logement avec un locataire y compris chez un autre bailleur social dans le respect de la réglementation des attributions des logements sociaux.

3-Les conditions de validité des demandes de mutation et des échanges

Outre l'éligibilité à l'accès au logement social, il est tenu compte du barème de cotation pour les mutations ainsi que de la situation du locataire au regard du paiement des loyers et des charges.

Axe 5 : Examen et Suivi du volet EOL de la loi ELAN

Une obligation d'examen triennal de certaines situations de logement et d'information des locataires

L'article 109 de la loi ELAN (modifiant les articles L441-2 et créant l'article L442-5-2 du CCH) prévoit que pour les logements situés dans des zones caractérisées par un déséquilibre important de l'offre et de la demande, le bailleur examine tous les trois ans à compter de la date de signature du contrat de location, les conditions d'occupation des logements concernant les situations suivantes :

- Sur-occupation ou sous occupation du logement
- Logement quitté par l'occupant présentant un handicap lorsqu'il s'agit d'un logement adapté
- Reconnaissance d'un handicap ou d'une perte d'autonomie nécessitant l'attribution d'un logement adapté aux personnes présentant un handicap
- Dépassement du plafond de ressources applicable au logement. Cette obligation s'impose dès le dépassement d'un euro.

Le bailleur doit transmettre ces situations à la commission d'attribution dont les missions évoluent. La Commission d'attribution des logements et d'Examen de l'Occupation des logements (CALEOL), constate, le cas échéant, la situation, définit les caractéristiques d'un logement adapté aux besoins du locataire et peut conseiller l'accession sociale ou tout autre produit.

Sur la base de l'avis émis par la commission, le bailleur procède avec le locataire à un examen de sa situation et des possibilités d'évolution de son parcours résidentiel.

Une obligation de proposition de relogement dans certaines situations pouvant entraîner dans certains cas la perte du droit au maintien dans le logement :

Les dispositions de la loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion dite loi MOLE visent la libération de certains logements. Elles ne visent qu'un nombre de situations limitées. Les textes prévoient :

- La libération des logements en sous occupation (L 442-3-1 du CCH) : Lorsqu'un ménage se trouve en situation de sous occupation le bailleur doit proposer au locataire un logement correspondant à ses besoins, sans tenir compte du plafond de ressources applicables pour l'attribution de ce logement. Un logement est considéré en sous occupation dès lors qu'il existe une différence de plus de 1 entre le nombre de pièces habitables et le nombre de personne l'occupant : un logement de trois pièces occupé par une personne seule est donc sous occupé. Le loyer du

logement proposé doit être inférieur à celui de la location actuelle. Cette mesure n'est pas applicable aux locataires de plus de 65 ans, à ceux présentant un handicap ou ayant à charge une personne en situation de handicap. Elle ne s'applique pas non plus aux locataires d'un logement situé en quartier politique de la ville.

- La libération de logements adaptés au handicap si l'occupant n'est pas handicapé selon l'article L 442-3-2 du CCH : Un locataire qui occupe un logement adapté au handicap doit le libérer lorsqu'il n'est plus occupé par une personne présentant un handicap en ayant justifié l'attribution. Le bailleur doit proposer au locataire un relogement correspondant à ses besoins et dont le loyer est inférieur à celui du logement d'origine. Seuls les locataires de plus de 65 ans en peuvent perdre leur droit au maintien dans les lieux pour ce motif

Dans ces deux situations, le locataire est susceptible de perdre son droit au maintien dans les lieux s'il refuse trois offres de logement adaptées.

La perte du droit au logement en cas de dépassement des plafonds de ressources :

L'article L 442-3-3 issu aussi de la loi MOLLE prévoit que les locataires, dont les ressources déclarées via l'enquête Supplément de Loyer Solidarité (SLS) sont deux années consécutives supérieures à 150 % des plafonds PLS, perdent leur droit au maintien dans les lieux.

Cette disposition s'applique dans un délai de 18 mois à compter du 1^{er} janvier qui suit les résultats de l'enquête SLS qui fait apparaître pour la deuxième année consécutive des ressources supérieures à 150% de ces plafonds.

La procédure à mettre en œuvre par le bailleur est détaillée dans le texte comme suit : six mois avant l'issue de ce délai, le bailleur doit notifier par Lettre avec Accusé de Réception (LAR) ou par acte d'huissier la date à laquelle les locaux doivent être libérés.

A l'issue de cette échéance, les locataires sont déchus de tout titre d'occupation.

Si au cours de cette période de 18 mois, les locataires justifient que leurs ressources sont devenues inférieures au plafond PLS, ils bénéficient à nouveau du droit au maintien dans les lieux.

GLOSSAIRE

Définition de la sur- occupation :

Un logement est considéré comme « manifestement sur occupé », s'il ne dispose pas de la surface suivante :

- 9m² pour une personne seule
- > 16m² pour deux personnes
- 16m² + 9m² pour chaque personne, à partir de la 3^{ème}, dans la limite de 70m² (un logement de 70m² ou plus, ne peut pas être considéré comme sur occupé, au regard de la loi DALO)

Type de documents pouvant justifier la sur occupation :

- Arrêté préfectoral, au titre de l'article L 1331-23 du code de la santé publique
- Constat d'huissier
- Relevé du cadastre
- Rapport social
- Attestation d'une association...

Si le nombre de m² n'est pas mentionné sur le bail, mettre en avant le nombre de pièces.

Article L.114 du Code l'Action Sociale et des Familles :

Constitue un handicap, au sens de la présente loi, toute limitation d'activité ou restriction de participation, à la vie en société, subie dans son environnement, par une personne en raison d'une altération substantielle, durable ou définitive d'une ou plusieurs fonctions physiques, sensorielles, mentales, cognitives ou psychiques, d'un polyhandicap ou d'un trouble de santé invalidant.

Article 257 du Code Civil :

Le Juge peut prendre, dès la requête initiale, des mesures d'urgence.

Il peut, à ce titre, autoriser l'époux demandeur à résider séparément, s'il y a lieu avec ses enfants mineurs.

Il peut aussi, pour la garantie des droits d'un époux, ordonner toutes mesures conservatoires, telles que l'apposition de scellés sur les biens communs. Les dispositions de l'article 220-1 et du titre XIV du présent livre et les autres sauvegardes instituées par le régime matrimonial demeurent cependant applicables

Article L.121-9 du Code de l'Action Sociale et des Familles :

<https://www.legifrance.gouv.fr>

Définition du premier quartile :

La Loi Egalité et Citoyenneté a introduit l'obligation de consacrer 25% des attributions annuelles, suivies de baux signés, de logements situés en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la Ville :

- A des demandeurs, dont le niveau de ressources, par unité de consommation (UC), est inférieur à un montant constaté annuellement par arrêté du représentant de l'Etat, dans le département. Ce sont des demandeurs issus du premier quartile. (Valeur 2023 par UC et par an pour les Hauts de Seine : 10 993)
- A des ménages relogés, dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain

Cette disposition a pour objectif de favoriser l'égalité des chances des demandeurs et la mixité sociale des quartiers, en favorisant l'accès des ménages, dont les revenus sont les plus faibles, aux secteurs situés en dehors des quartiers prioritaires politiques de la Ville.

Pour déterminer les ménages relevant du premier quartile, le niveau de ressources est calculé par Unité de Consommation (UC), à partir des ressources mensuelles déclarées sur la demande :

Ressources annuelles du ménage = (ressources mensuelles du ménage/ unité de consommation du ménage) X12

L'unité de consommation du ménage dépend de la composition familiale :

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