

Définition régionale d'une proposition adaptée de logement

2024



Les bailleurs sociaux sont confrontés à un nombre toujours plus important de refus de propositions de logements, ce qui peut mettre en doute leurs pratiques : les logements proposés sont-ils en cohérence avec les besoins et attentes des demandeurs ? Comment sont proposés ces logements ? Afin de renforcer les engagements de transparence du Mouvement Hlm, les organismes de logement social d'Occitanie ont élaboré une définition partagée d'une proposition adaptée de logement. Ce référentiel est mis à la disposition des acteurs locaux, notamment dans le cadre de la qualification des recours Dalo et des travaux des Conférences intercommunales du logement (CIL).

1. Le cadre réglementaire et légal

Les obligations réglementaires des bailleurs sociaux en matière d'attribution des logements sont définies par le Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) :

Article L.441-1 du CCH :

« Pour l'attribution des logements, ce décret prévoit qu'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 et de la proximité des équipements répondant aux besoins des demandeurs. »

Ces éléments constituent donc les critères d'appréciation des situations par les bailleurs sociaux. Toutefois, au regard de la libre interprétation de ces indications, les organismes de logement social ont fait le choix de s'entendre sur des dispositions communes.

2. La prise en compte du patrimoine du demandeur

Article L.441-2-2 du CCH :

« Le fait pour l'un des membres du ménage candidat à l'attribution d'un logement social d'être propriétaire d'un logement adapté à ses besoins et capacités ou susceptible de générer des revenus suffisants pour accéder à un logement du parc privé peut constituer un motif de refus pour l'obtention d'un logement social. »

Le fait d'être propriétaire d'un bien n'est pas incompatible avec l'attribution d'un logement social. Toutefois, quelques conditions doivent être vérifiées :

- **Le bien doit être inadapté aux besoins et capacités du ménage** ; il ne doit pas générer de revenus permettant d'accéder à un logement du parc privé.

- En cas de séparation, si le bien est propriété du couple, **des mesures doivent être prises par les deux parties concernant ce logement.**

L'examen des situations est confié à la charge de la Commission d'attribution des logements (CAL) de chaque organisme de logement social.

Dans le cas d'un demandeur reconnu prioritaire au titre du DALO et propriétaire de biens fonciers, il est supposé que la commission de médiation en a été informée et a rendu sa décision en connaissance de cause.

3. Composition familiale et surface minimum

Article R.111-2 du CCH :

« La surface et le volume habitables d'un logement doivent être de 14 m² et de 33 m³ au moins par habitant prévu lors de l'établissement du programme de construction pour les quatre premiers habitants et de 10 m² et 23 m³ au moins par habitant supplémentaire au-delà du quatrième.

La surface habitable d'un logement est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres ; le volume habitable correspond au total des surfaces habitables ainsi définies multipliées par les hauteurs sous plafond.

Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés prévus à l'article R.111-10, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 m. »

Sauf quelques cas exceptionnels pour des logements mansardés, les hauteurs de mur correspondant aux normes dans les logements sociaux, les surfaces habitables minimum selon le nombre de personnes s'établissent selon le barème ci-contre.

Pour autant, les organismes de logement social s'engagent à proposer des surfaces majorées dans le limite de 10 %.

Au regard de la typologie, est considéré comme suroccupé un logement dont le nombre de personnes à loger est supérieur ou égal à 2 par rapport au nombre de pièces disponibles (3 personnes dans un T1, 4 personnes dans un T2...).

1 personne	14 m ²
2 personnes	28 m ²
3 personnes	42 m ²
4 personnes	56 m ²
5 personnes	66 m ²
6 personnes	76 m ²
7 personnes	86 m ²
Pour toute personne supplémentaire	+ 10 m ²

4. Niveau de ressources du ménage : taux d'effort et reste à vivre

Article L.441-1 du CCH :

« Pour l'appréciation des ressources du demandeur, les processus de désignation des candidats et d'attribution des logements sociaux prennent en compte le montant de l'aide personnalisée au logement ou des allocations de logement à caractère social ou familial auxquelles le ménage peut prétendre et appliquent **la méthode de calcul du taux d'effort prévue par décret.** »

Le décret du 10 mars 2011 fixe la méthode de ce calcul comme étant le rapport entre la somme du loyer principal, des annexes, des charges récupérables et du montant de la contribution du locataire, diminuée, le cas échéant, de l'aide personnalisée au logement ou des allocations de logement à caractère social ou familial ; par la somme des ressources des personnes qui vivront au foyer identifiées dans le formulaire Cerfa de la demande.

Pour les bailleurs sociaux, **le taux d'effort doit être inférieur ou égal à 33 % hors forfait énergie et peut aller jusqu'à 40 % en cas d'ajout de ce forfait.**

Selon la situation du ménage, **la commission d'attribution des logements appréciera ce taux d'effort en tenant compte du « reste à vivre »**. Il est évalué en moyenne à 13 € par jour et par unité de consommation au sein du parc social.

5. Conditions de logement actuelles et proximité des équipements répondant aux besoins des demandeurs

Les bailleurs sociaux rappellent qu'une offre adaptée est conditionnée par l'existence d'une telle offre. Bien que tenus de respecter les besoins des demandeurs, les organismes de logement social sont contraints par la typologie de leur parc respectif. De plus, le parc Hlm est soumis à des droits de réservation. Aussi, un logement vide n'est pas nécessairement un logement disponible.

Les organismes de logement social s'engagent à ne pas proposer un logement comportant les mêmes problématiques que celui ayant généré la demande, dès lors que l'information est dûment renseignée dans le formulaire Cerfa : handicap, problème de santé, obligations spécifiques. Cette disposition s'applique également aux recours DALO au regard des éléments reconnus par la commission départementale de médiation.

6. Éloignement du lieu de travail

En rappelant qu'une offre adaptée est conditionnée par l'existence d'une telle offre, les bailleurs sociaux soulignent la difficulté de répondre aux souhaits de chacun.

La loi précise que le critère d'appréciation d'une proposition adaptée est l'éloignement au lieu de travail. Hors Toulouse et première couronne, le logement proposé devra être desservi par les transports en commun et le trajet pour se rendre sur le lieu de travail devra être inférieur ou égal à 1 heure. Ce critère sera particulièrement observé dans le cas de demandeurs reconnus prioritaires au regard de l'urgence de leur situation.

Enfin, dans le cas où le demandeur n'indiquerait qu'un seul souhait de localisation, les bailleurs sociaux se laisseront la possibilité d'élargir le territoire de proposition.

7. Les attributions dans le cas de relogements NPNRU

Les procédures d'attribution dans le cadre des programmes du NPNRU doivent conjuguer deux injonctions parfois contradictoires : **répondre aux souhaits des ménages et respecter un cadre réglementaire notamment en matière de distance vis-à-vis du logement libéré.** Aujourd'hui, les OLS doivent faire face à un faisceau conjugué de phénomènes qui rend difficile la réalisation de ces propositions de logements.

Article 13 bis de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 :

Le local mis à la disposition des personnes évincées, en application des articles 11 et 12, doit satisfaire aux caractéristiques définies en application des premier et deuxième alinéas de l'article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 et correspondre à leurs besoins personnels ou familiaux et, le cas échéant, professionnels, et à leurs possibilités. Il doit en outre être situé :

- Dans le même arrondissement ou les arrondissements limitrophes ou les communes limitrophes de l'arrondissement où se trouve le local, objet de la reprise, si celui-ci est situé dans une commune divisée en arrondissements ;
- Dans le même canton ou dans les cantons limitrophes de ce canton inclus dans la même commune ou dans les communes limitrophes de ce canton si la commune est divisée en cantons ;
- Dans les autres cas sur le territoire de la même commune ou d'une commune limitrophe, sans pouvoir être éloigné de plus de 5 km.

Les propositions de logement doivent permettre **d'encadrer l'impact financier du relogement** pour les ménages. Un effort de maîtrise du reste à charge est ainsi exigé par l'Agence nationale du renouvellement urbain (tenant compte de l'évolution de la typologie du logement, de sa surface et de son niveau de service).

Afin de répondre aux obligations réglementaires et, dans le même temps, de réaliser une proposition de logement adaptée aux souhaits du ménage, **les bailleurs sociaux peuvent recourir à une attestation dérogatoire.** Ce document, renseigné et signé par les demandeurs, précisent les caractéristiques du logement souhaité, dont sa localisation, dans le cas d'une demande hors cadre réglementaire.

Lors d'un relogement NPNRU, les bailleurs s'engagent à réaliser **au maximum 3 propositions de logement réglementaires.** En cas de refus de ces propositions, une procédure de conciliation est engagée, pouvant mener à l'éviction du locataire.

8. En cas de refus d'une proposition adaptée de logement

En cas de refus jugé illégitime au regard de ces dispositions, le demandeur s'expose à :

- **Risquer de ne pas se voir proposer un nouveau logement dans l'immédiat** : compte tenu de la pression de la demande et du volume du parc disponible, les bailleurs ne seront peut-être pas en mesure de proposer à nouveau un logement répondant aux souhaits du demandeur.
- **Perdre le caractère prioritaire de sa demande** dans le cas d'un recours DALO ou d'une labélisation au titre du PDALHPD. À ce titre, les organismes de logement social invitent les partenaires à se saisir de ce référentiel.

En cas de demande reconnue prioritaire au titre du PDALHPD ou de la loi DALO, le demandeur s'engage à répondre aux sollicitations du bailleur en vue d'une proposition de logement. Tout manquement (non réponse dans les délais règlementaires impartis, non fourniture des pièces justificatives demandées...) sera transmis aux partenaires concernés et pourra être considéré comme une non-mobilisation de la part du demandeur, voire comme un refus abusif.

Enfin, la réforme des attributions menée depuis 2014 vise à rendre les processus d'attribution plus transparents. En outre, les intercommunalités doivent mettre en place un système de cotation de la demande. L'interorganismes tient à la disposition des partenaires son référentiel METHODE qui répond à ces obligations. Ce système de cotation prévoit un malus en cas de refus de proposition de logement adapté.

9. Rappels et conditions préalables

Une offre adaptée de logement est conditionnée par l'existence d'une telle offre. De plus, le parc Hlm est soumis à des droits de réservation. Aussi, un logement vide n'est pas nécessairement un logement disponible.

Les attributions de logement ne peuvent être prononcées que **dans le cadre des CAL, qui restent souveraines**, dans le respect des plafonds de ressources et des conditions d'éligibilité au logement social (pièce d'identité ou titre de séjour en cours de validité).

La commission d'attribution de l'organisme ne pourra délibérer sans les éléments et justificatifs minimum composant le dossier de demande mis à sa disposition. Celui-ci doit être dûment complété afin que la proposition soit en cohérence avec les besoins et attentes du demandeur.

Enfin, il est rappelé que ce référentiel représente le plus petit dénominateur commun au 64 organismes de logement social de la région Occitanie. Il s'agit d'une définition maximaliste d'une proposition adaptée de logement. Les bailleurs sociaux ont le souci de proposer des logements dans une approche préventive des difficultés des ménages demandeurs. C'est pourquoi, ils peuvent avoir développé des politiques d'attribution plus contraignantes pour faciliter un maintien durable dans le logement.