

Compte rendu
Club Gestion locative
Réunion du 7 janvier

Participants :

Laurence Daustruche, Adjointe service relations clients, RIC
Béatrice Sauvez, Responsable gestion locative et contentieux, Châlons en Champagne Habitat
Danielle Maroteaux, Directrice commerciale, OPAC des Ardennes – OPH
Delphine Lindekens, Responsable gestion locative, Espace Habitat
Dominique Mennetret, Responsable attribution, Le Toit Champenois
Marc Philippe, Responsable service commercial, Vitry Habitat
Marie-Claire Gaspard, Responsable Gestion locative, Reims Habitat Champagne-Ardenne
Philippe Bréjard, Directeur Location proximité, Reims Habitat Champagne-Ardenne
Stéphanie Coquisart, chargé cellule Habitat, Le Foyer Rémois
Maryse Sylvestre, expert DLAP – USH
Huberte Weinum, juriste DJEF USH
Céline Baldureaux, chargée de missions, ARCA

1) Point d'actualité règlementaire sur la réforme de la gestion de la demande

Le projet de décret relatif à la demande de logement social (loi Boutin Art 117) **réforme l'enregistrement de la demande et la délivrance du numéro unique** :

- **Qui pourra enregistrer les demandes ?**
 - Les organismes d'habitat social
 - Les Sociétés d'Economie Mixte
 - Un service de l'Etat désigné par le préfet
 - Les communes, EPCI, départements
 - Les collecteurs de 1% qui en font la demande

→ Ces derniers effectueront l'enregistrement départemental ou régional (Ile de France) de la demande. Cet enregistrement donnera lieu à la délivrance du Numéro Unique Départemental ou régional et d'une attestation.

→ Un tiers peut être désigné pour recevoir les demandes pour le compte de ces structures.

→ Les lieux d'accueil qui ne sont pas des lieux d'enregistrement doivent orienter les demandeurs vers une instance susceptible de procéder à cet enregistrement.

- Harmonisation des informations qui doivent être fournies pour l'enregistrement du numéro unique et pour l'attribution d'un logement social

→ Le formulaire unique de la demande et pièces justificatives

Création d'un formulaire national unique de la demande.

Un arrêté prévu février 2010 définira le formulaire national de la demande et un second établira la liste des pièces justificatives exigibles pour une demande de logement social.

Ce formulaire sera conforme à identifier les demandeurs au regard des critères de priorité. L'enregistrement est un droit : la production du formulaire rempli, accompagné d'une copie d'une pièce justifiant l'identité du demandeur donne lieu obligatoirement à l'enregistrement de la demande de la personne. Aucune condition de résidence ne peut être opposée au demandeur pour l'enregistrement de sa demande.

Pour instruire la demande, **les pièces justificatives** définies par arrêté ministériel permettront d'assurer le respect des conditions réglementaires d'accès au logement social et de cerner les besoins du demandeur.

→ **La mise en œuvre du formulaire national de la demande est mars 2010**, dès la parution des arrêtés ministériels.

- **Système national d'enregistrement de la demande**

→ **Mise en place dès le 1^{er} mars 2011, d'un système national d'enregistrement des demandes de logements sociaux.**

Il contient pour chaque demandeur, l'ensemble des informations du formulaire et les caractéristiques du logement attribué. Ce système d'enregistrement sera une source d'information statistique plus complète pour l'Etat. Le projet de décret énonce que la mise en place dans chaque département d'un fichier contenant les informations utiles à l'instruction de la demande, devrait constituer une incitation à évoluer vers un fichier partagé de la demande, qui serve de base de gestion aux organismes.

L'information nominative est accessible aux bailleurs sociaux, à certains services de l'Etat (lieux d'enregistrement de la demande + commission de médiation), au PDALPD, aux services et collectivités qui enregistrent la demande.

→ **Une convention, conclue avant le 1^{er} mars 2011**, entre l'ensemble des personnes morales concernées, à l'initiative du représentant de l'Etat dans le département ou la région, précisera les modalités de la mise en œuvre locale de ce dispositif.

Cette convention décrira :

- l'organisation locale de la gestion du système et le gestionnaire
- les missions du gestionnaire, chargé de s'assurer que les procédures de renouvellement et de radiation seront effectuées et de gérer les droits d'accès

→ **S'il existe un fichier commun de gestion de la demande**, le préfet conclue une convention avec la personne morale responsable de ce dispositif, qui doit être conforme à un cahier des charges national (règles de gestion, conditions d'accès et alimentation du dispositif de traitement national).

- **Le renouvellement et la radiation de la demande**

→ Le renouvellement de la demande

La demande est valable un an et doit être renouvelée avant cette échéance, dès lors que le demandeur aura reçu une **notification envoyée par le gestionnaire départemental ou régional, au moins un mois avant la date d'expiration.**

Le renouvellement s'effectue auprès de tout lieu d'enregistrement de la demande.

→ Radiation de la demande

Les différents motifs de radiation de la demande :

- la radiation est obligatoire en cas d'attribution d'un logement
- renonciation écrite d'un demandeur
- non renouvellement écrit du demandeur
- irrecevabilité de la demande
- le demandeur ne peut être contacté par courrier à l'adresse indiquée

- **La phase de transition entre le système d'enregistrement des demandes actuel et le futur dispositif**

→ **Le formulaire unique de la demande s'applique** pour l'enregistrement et les pièces autorisées pour l'instruction de la demande, **dès publication du décret prévu pour février 2010**

→ **Jusqu'au 1er mars 2011**, les demandes continueront à faire l'objet d'un enregistrement dans le système départemental désigné par le préfet en application depuis le décret du 7 novembre 2000. Bien que le formulaire national de la demande soit applicable dès mars 2010, la délivrance du NUD reste basée sur les 7 identifiants initialement prévus.

→ **A partir du 1^{er} mars 2011 : Mise en place du nouveau système d'enregistrement national.**

Les demandes en instance seront transférées dans le nouveau dispositif à la date anniversaire de leur renouvellement. A cette date toutes les informations contenues dans le formulaire national de demande seront enregistrées.

Le gestionnaire actuel du NUD, invitera les demandeurs à renouveler leur demande sur la base du formulaire. En l'absence de réponse dans les deux mois, la demande est radiée.

- **L'enjeu des organismes d'habitat social**

Deux options pour préparer l'échéance de mars 2011 :

- s'inscrire dans le dispositif proposé par l'Etat
- s'engager dans la mise en place d'un fichier partagé de la demande avec les partenaires locaux

Remarque des bailleurs :

- la DDE de la Marne est très intéressée pour être centre d'enregistrement.
- Dans les Ardennes, les bailleurs n'ont pas été sollicités par les services de l'Etat car ils sont en restructuration.

2) Restitution des pratiques régionales d'attribution et présentation du projet de charte régionale

Cf. pw pt de la restitution régionale et le projet de charte

3) Point juridique sur les refus et ajournements et présentation de l'exemple rémois d'uniformisation des motifs de refus et d'ajournement

L'enquête régionale sur les pratiques d'attribution a révélée la diversité des types de décisions prises par les organismes en Commission d'Attribution de Logements et des motifs de refus et d'ajournements. (cf. pw pt Motivation des décisions de CAL)

Les motifs règlementaires de refus :

- **le dépassement des plafonds de ressources**
- **absence de titre de séjour régulier**
- **être propriétaire d'un logement** (nouveau motif de la loi MLLE)

Les motifs pour ajourner ou le cas échéant la refuser :

- **Le caractère non prioritaire de la demande** peut constituer un motif d'ajournement de la candidature mais pas un refus définitif. L'existence de documents d'orientation d'attribution clairs et transparents permettra de mieux justifier la décision des critères de priorité et l'utilisation de ce motif.

- **Dossier incomplet, pièces douteuses ou irrégulières**

Ce motif n'étant pas prévu par la réglementation, il est recommandé pour l'utiliser de réunir trois conditions : informer le demandeur du caractère incomplet de sa demande et lui accorder un délai pour fournir les pièces manquantes, pouvoir faire preuve du caractère douteux du dossier, ne pas demander de pièces dont la transmission pourrait être abusive.

- **Les ressources financières**

→ Ajournement demande restrictive « période sans ressources pensant 3 mois »

Si les ressources sont estimées trop faibles, compte tenu du logement à attribuer, il est préférable d'ajourner la candidature et de chercher une solution pour couvrir le risque locatif.

→ Hypothèse dette locative : les bailleurs ne peuvent pas afficher que les gens ont une dette et ne peuvent pas vérifier le niveau d'endettement du candidat. Il est recommandé d'assortir l'attribution d'un plan d'apurement ou de prononcer un ajournement, le réexamen du dossier étant conditionné à la signature et un début de mise en œuvre d'un plan d'apurement.

- La situation familiale

La polygamie n'est pas en soi un motif de refus d'attribution.

- La capacité d'insertion dans le logement

Sujet sensible car la MIILOS considère le critère de sociabilité et le comportement comme sans fondement légal.

- La mixité sociale :

Il n'y a pas de définition juridique. Le seul cas où le motif mixité sociale ait fonctionné est « l'affaire Mme MUR à Marseille ».

- L'adaptation du logement aux besoins

Une attribution qui conduirait à une sous-occupation ou une sur-occupation du logement peut être refusée par la CAL.

Dans le cas d'un logement non adapté aux besoins du ménage, qu'il s'agisse d'une personne handicapée ou d'une personne âgée, il est recommandé de prononcer un ajournement et de formuler une nouvelle proposition de demande.

- L'absence d'offre disponible sur la commune, quartier souhaité

Il est recommandé aux bailleurs d'apporter la preuve que le demandeur a été informé de l'impossibilité de répondre à sa demande (pas d'offre correspondante) et qu'il est nécessaire d'élargir la recherche.

Conclusion de la réunion :

- le projet de charte sera envoyé aux responsables gestion locative afin qu'ils puissent faire part par mail d'éventuelles remarques.

- Proposition de la charte régionale d'attribution aux directeurs des organismes d'habitat social pour validation

- prochaine date de réunion : **le 19 mars 2010** sur le thème de la mobilité