

POLITIQUE D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS LOCATIFS

L'attribution des logements locatifs sociaux participe à la mise en œuvre du droit au logement, afin de satisfaire les besoins des personnes de ressources modestes et des personnes défavorisées. Elle garantit la bonne adéquation entre le logement et la situation du demandeur et favorise l'égalité des chances en conciliant la mixité des villes, des quartiers et des ensembles immobiliers.

Les Commissions d'Attribution des Logements et d'Examen l'Occupation des Logements de (CALEOL) sont bimensuelles et se déroulent dans les bureaux du siège de l'Entreprise Sociale pour l'Habitat DOMNIS situé à Paris.

A travers l'attribution des logements, DOMNIS veille au respect des engagements suivants :

- Garantir le respect des droits et de la bonne information du demandeur,
- Avoir la rigueur de gestion nécessaire au bon fonctionnement des commissions dans la mission d'intérêt général qui incombe à DOMNIS, par une transparence des conditions de traitement d'accès au logement social,
- Favoriser le bien vivre ensemble et maintenir les équilibres financiers des locataires,
- Respecter les engagements contractuels (conventions préfectorales, de réservation Action Logement...) et renforcer le partenariat avec les collectivités locales.

I / LA POLITIQUE D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS

A) Le Cadre réglementaire

Loi du 06/07/1989 tendant à améliorer les rapports locatifs,

Loi du 13/07/2006 portant un **Engagement National** pour le Logement,

Loi du 05/03/2007 instituant le **Droit Au Logement Opposable**,

Loi du 25/03/2009 fixant une **Mobilisation** pour le Logement et la **Lutte** contre l'Exclusion,

Loi du 24/03/2014 pour l'**Accès au Logement** et un **Urbanisme Rénové**,

Loi du 27/01/2017 favorisant une **Egalité** et **Citoyenneté**,

Loi du 23/11/2018 visant l'**Evolution** du Logement, de l'**Aménagement** et Numérique,

La loi ALUR du 24 mars 2014 a créé un nouveau cadre de gestion de la demande et de pilotage des politiques d'attribution.

Un nouveau partenariat est établi avec les **Établissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI)** compétents en matière d'habitat pour améliorer la prise en compte de la demande dans sa

diversité, de mieux organiser l'accueil des ménages défavorisés et veiller aux équilibres sociaux dans les territoires.

La loi impose aux EPCI, sous conditions, de créer une Conférence Intercommunale du Logement (CIL) qui est une instance de concertation pour élaborer et suivre la politique de peuplement à l'échelle intercommunale.

La CIL est chargée d'établir une Convention Intercommunales d'Attribution (CIA) définissant des objectifs de mixité sociale.

La loi ELAN du 23 novembre 2018 vise à renforcer le caractère obligatoire de la mixité sociale à l'échelle intercommunale dictée par les orientations des Conventions Intercommunales des Attributions et la CAL devient une Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements, une nouvelle mission pour réexaminer tous les trois ans la situation de chaque ménage en vue de proposer un logement plus adapté aux besoins de la famille.

La loi ELAN organise le passage à une gestion en flux des différents contingents de réservation de logements sociaux avec un objectif de date fixé au mois de novembre 2021.

B) Les conditions réglementaires d'attribution

- Être français ou admis à séjourner régulièrement sur le territoire français,
- Disposer de ressources inférieures aux plafonds de ressources définis annuellement par la réglementation.

C) Les critères d'attribution

1) Le caractère prioritaire de la demande.

Les critères de priorité sont fixés par l'article L. 441-1 du CCH.

Ces derniers sont appliqués en cohérence avec les dispositions de la loi « Egalité et Citoyenneté » du 27 janvier 2017, de la loi « ELAN » du 23 novembre 2018 et de la politique intercommunale qui ont pour finalité la mise en œuvre du droit au logement et la mixité sociale au sein des territoires.

Conformément aux objectifs fixés par les lois « Egalité et Citoyenneté » et « ELAN », les attributions se feront en priorité à des personnes bénéficiant d'une décision favorable DALO puis, aux personnes définies à l'article L. 441-1 du CCH :

- Les personnes en situation de handicap, au sens de l'article L.114 du code de l'action sociale et des familles, ou les familles ayant à leur charge une personne en situation de handicap,
- Les personnes sortant d'un appartement de coordination thérapeutique mentionné au 9° de l'article L.312-1 du même code,
- Les personnes mal logées ou défavorisées et les personnes rencontrant des difficultés particulières de logement pour les 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,
- Les personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition,
- Les personnes reprenant une activité après une période de chômage de longue durée,
- Les personnes exposées à des situations d'habitat indigne,

- Les 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 pacte civil de solidarité bénéficie d'un contrat de location au titre du logement occupé par le couple puisse y faire obstacle et personnes menacées de mariage forcé. 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 1^{er} du même code,
- Les personnes engagées dans le parcours de sortie de la prostitution et d'insertion sociale et professionnelle prévu à l'article L.122-9 du code de l'action sociale et des familles,
- Les personnes victimes de l'une de des infractions de traite des humains ou de proxénétisme prévues aux articles 225-4-1 à 225-4-6 et 225-5 à 225-10 du code pénal,
- Les 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,
- Les personnes dépourvues de logement,
- Les personnes menacées d'expulsion sans relogement.

2) L'adéquation de la composition familiale avec la typologie du logement.

Une situation de sous-occupation ou de sur-occupation n'autorise pas l'attribution d'un logement.

La notion de logement insuffisamment occupé ne s'appliquera pas aux logements dont la composition ne correspond pas réellement à la typologie recensée dans la base de données. Ces typologies seront considérées avec un nombre de pièces inférieur de 1.

Par exemple : un logement séjour salon et une chambre sera considéré comme un logement de type 2 et pourra faire l'objet d'une attribution à une personne seule sans que la sous-occupation soit retenue.

3) La CALEOL tiendra également compte de la composition familiale des demandeurs, lorsqu'il s'agira de personnes séparées de fait et ayant des enfants dont elles n'ont pas la résidence principale mais exercent des droits de visite et d'hébergement tout au long de l'année et à l'occasion des vacances scolaires.

4) L'adéquation des ressources disponibles avec le montant du loyer et des charges, déduction faite de l'aide au logement

5) L'éloignement du lieu de travail des demandeurs

6) L'ancienneté de la demande résultant de l'attestation d'enregistrement départemental de la demande (numéro unique)

7) L'activité professionnelle des membres des demandeurs quand il s'agit d'assistantes maternelles ou d'assistants familiaux agréés

8) Les conditions de logement actuelles des demandeurs

9) La proximité des services et équipements répondant aux besoins des demandeurs

10) Parcours résidentiel et mutation interne.

Mutations pour motifs économiques, professionnels, familiaux ou de santé pour tenir compte de l'évolution de la situation des demandeurs.

Afin de permettre une meilleure adéquation entre le logement et la situation familiale ou sociale du locataire, DOMNIS est très actif dans la politique des mutations de logements.

Les demandes de mutation considérées comme prioritaires sont :

- Les demandes motivées par une inadéquation des ressources des demandeurs avec le loyer,
- Les demandes de mutation pour raison de santé,
- Les demandes de logements plus grands ou plus petits qui permettent d'adapter la superficie à l'évolution de la composition familiale de ménages
- Les demandes motivées par un rapprochement du lieu de travail
- Les demandes motivées par l'inadaptation du logement aux situations de handicap,
- Les demandes de mutation pour désordres techniques avérés dans le logement. Cette demande devra être motivée par le service patrimoine qui aura constaté les désordres et confirmé que les travaux nécessaires à la remise en état ne peuvent s'effectuer en milieu occupé.

Pour obtenir satisfaction, les locataires souhaitant bénéficier d'une mutation interne doivent respecter les règles de leur contrat de location. Les mutations s'effectuent en fonction des disponibilités et selon les conditions d'attribution réglementaires (délivrance d'un numéro unique, respect des plafonds de ressources...).

II / LE PROCESSUS D'ATTRIBUTION

A) Dépôt et enregistrement de la demande

Lorsqu'un candidat souhaite obtenir ou changer de logement, il fait une demande de logement social à l'aide du formulaire Cerfa n°14069, afin qu'elle puisse être enregistrée, dans l'application du fichier partagé inter-bailleurs, puis instruite pour un passage en CALEOL.

La loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Renouvelé) du 24 mars 2014 permet au demandeur de déposer les pièces justificatives en un seul exemplaire (ces pièces devant être scannées et mises en commun dans l'application du fichier partagé).

L'enregistrement de la demande est un droit pour le demandeur : il s'effectue sur une base déclarative à partir du dépôt du formulaire de la demande (cerfa 14069) et est conditionné à la production de la copie d'une pièce d'identité ou du titre de séjour en cours de validité.

L'enregistrement de la demande donne lieu à la délivrance d'un numéro unique départemental. Une attestation est envoyée au demandeur sur laquelle figure le numéro unique déclenchant ainsi le point de départ du délai départemental anormalement long.

Dans le cas où le demandeur n'a pas obtenu un logement social, la demande doit être renouvelée annuellement. Cette démarche peut être réalisée en ligne ou auprès de l'un des guichets enregistreurs. La liste des guichets enregistreurs est consultable sur le Portail Grand Public www.demande-logement-social.gouv.fr

B) Recherche et analyse des dossiers

Lorsqu'un logement est mis en location (nouvelle livraison) où se libère, la recherche du candidat s'effectue.

Cette recherche est réalisée soit par les réservataires pour les logements réservés soit par le service commercial pour les logements non réservés ou rendus pour un tour.

Trois dossiers doivent être proposés pour l'attribution d'un logement.

a) Les logements réservés

La plupart des logements conventionnés est réservée par :

- L'État, en contrepartie des aides à la pierre.
Au maximum 30% du total des logements conventionnés, dont au plus 5% pour les fonctionnaires de l'État.
Les ménages relevant du contingent préfectoral sont enregistrés dans l'application SYPLO (Système Priorité Logement). Il s'agit d'un outil informatique, dont l'objet est de permettre aux préfets de département de gérer le contingent réservé de l'état (art L441-1 du code de la construction et de l'habitation) au bénéfice des ménages prioritaires, défavorisés ou mal logés.
- Les collecteurs Action Logement, en contrepartie de financements accordés.
- Les collectivités territoriales en contrepartie de garanties communales.

b) Les logements rendus pour un tour ou non réservés

Dans le cadre d'une remise à disposition par le réservataire, DOMNIS identifiera depuis le fichier partagé de la demande, les candidats dont les caractéristiques de la demande et les critères d'attribution sont en adéquation avec celles du logement remis à disposition.

DOMNIS procède de cette même façon pour les logements non réservés.

c) L'instruction de la demande de logement et la visite du logement proposé

- Instruction du dossier :

Afin de préparer la CALEOL, les chargés de clientèle étudient les dossiers identifiés.

Des pièces justificatives (liste limitative selon arrêté) sont demandées pour vérifier le respect des conditions réglementaires d'accès au logement social et pour caractériser la situation personnelle du demandeur.

- La visite du logement :

Afin de limiter le risque de vacance du logement lié à des refus des candidats lors de l'entrée dans les lieux. DOMNIS propose systématiquement la visite du logement avant présentation de la candidature à la CALEOL, pour s'assurer que le logement proposé correspond aux attentes du demandeur et éviter des désistements.

d) Les dérogations possibles caractérisant « l'insuffisance de candidats »

Trois dossiers de candidatures doivent être proposés pour l'attribution de chaque logement.

Cependant, il est fait exception à cette obligation dans les cas suivants :

- Lorsque la CAL examine les candidatures de personnes désignées par le Préfet en application de l'article L.441-2-3 (public reconnu prioritaire au titre du Droit Au Logement Opposable - DALO),
- Dans les cas d'extrême urgence, il sera possible de présenter uniquement le dossier caractérisé par l'extrême urgence. L'urgence avérée sera actée au procès-verbal de la CAL,
- Il pourra également être fait exception à la présentation de trois candidatures, dès lors que le logement à attribuer est un logement non conventionné,
- Par la production d'un document attestant de violences (plainte, main courante, attestation de mise à l'abri, courrier d'un travailleur social), il pourra être fait exception à l'obligation de présenter trois dossiers; seul le dossier de la personne victime de violences sera positionné sur le logement à attribuer.

C) L'examen de la demande en CALEOL

Après l'instruction complète de la demande et la visite du logement proposé, les dossiers de candidature sont inscrits à l'ordre du jour de la CALEOL pour examen des candidatures par les membres composant cette dernière. Les logements sont attribués nominativement par la CALEOL qui est l'instance décisionnaire du processus d'attribution.

Conformément aux dispositions réglementaires (article R441-3 du code de la construction et de l'habitation), la Commission d'Attribution prend l'une des décisions suivantes :

- ✓ Attribution
- ✓ Attribution par classement (au rang 2 – 3 ou 4)
- ✓ Non attribution
- ✓ Attribution sous condition suspensive
- ✓ Irrecevabilité du dossier

Le taux d'effort requis (APL déduite) pour une attribution de logement, sauf cas particuliers, est le suivant:

- ✓ Jusqu'à 33% : candidature acceptée,
- ✓ Au-dessus de 33% : il est recherché au travers des mécanismes de protection, certaines garanties : bail glissant, F.S.L., accompagnement social. A défaut, l'attribution peut être refusée.

Les décisions de la CALEOL sont prises à la majorité des membres présents ou représentés et sont consignées dans un procès-verbal.

Toutes les décisions de la CALEOL sont notifiées au demandeur par écrit.

D) L'attribution du logement

Le candidat dispose de dix jours pour répondre à la proposition de logement qui lui est faite par la Commission d'Attribution des Logements (article R441-10 du code de la construction et de l'habitation).

Si le candidat accepte le logement, cela donne lieu à la signature du bail.

Si le candidat, dont la demande a été reconnue prioritaire et urgente, au titre du Droit Au Logement Opposable (DALO), refuse une proposition qui correspond à ses besoins, il encoure le risque de perdre son statut prioritaire, y compris si le juge administratif a ordonné son relogement. Le candidat reste toutefois demandeur de logement social s'il renouvelle chaque année sa demande.

Si la Commission d'Attribution prononce une décision de non attribution ou si le candidat refuse l'attribution d'un logement, la demande reste toutefois active jusqu'à sa date de renouvellement. Le logement, objet du refus, est alors proposé à un autre candidat dont le dossier a été accepté au rang suivant.

Si un même candidat refuse plusieurs propositions de logement en adéquation avec sa demande, sans motivation sérieuse ou légitime, le réexamen de sa demande pourra être différé.

Une attribution de logement peut également se faire en proposant l'accès au logement à une mesure d'accompagnement, qu'il s'agisse d'un accompagnement social, d'un bail glissant, ou de tout autre dispositif (FSL accès, AVDL ...).

E) Sous-location

La sous-location intégrale d'un logement Hlm est interdite. Seule la sous-location d'une partie du logement est autorisée par la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion (MOLLE), régime dérogatoire à l'interdiction de la sous-location de logement Hlm prévu à L442-8 du CCH.

Désormais, après information du bailleur, la sous-location peut être autorisée pour les personnes physiques sur une partie du logement à des personnes de plus de 60 ans ou présentant un handicap ou pour une durée d'un an renouvelable à des personnes de moins de trente ans.

Dans ces deux cas, le locataire doit informer l'organisme bailleur, par lettre recommandée avec avis de réception, de son intention de sous-louer son logement.

La durée du bail sous-loué est :

- ✓ Illimitée pour les personnes âgées de plus de 60 ans ou handicapées,
- ✓ Limitée à 1 an, renouvelable, pour les personnes de moins de 30 ans.

Le montant du loyer doit être proportionnel à la partie du logement sous-loué.

Le locataire transmet au sous-locataire l'autorisation écrite du bailleur et la copie du bail en cours.

Si le bail initial devait cesser, le sous-locataire ne peut se prévaloir d'un droit à l'encontre du bailleur ni d'aucun titre d'occupation.

F) Objectifs quantitatifs et mixité sociale

Conformément aux objectifs fixés par les lois « Egalité et Citoyenneté » et « ELAN »:

- **Au moins 25% des attributions** annuelles de logements réservés doivent être destinées aux personnes bénéficiant d'une décision favorable (DALO) ou, à défaut, aux personnes prioritaires.

Egalement, l'article. 114 II et III (art. L 441-1 et L.441-1-5 du CCH) de La loi ELAN, a instauré de nouveaux objectifs :

- **Au moins 25 % des attributions annuelles de logements situés en dehors des Quartiers Prioritaires de la politique de la Ville** (suivies de baux signés) doivent être consacrées :
 - ✓ A des demandeurs dont le niveau de ressources par unité de consommation est inférieur à un montant constaté annuellement par arrêté du ministre en charge du logement (1^{er} quartile)
 - ✓ Ou à des personnes relogées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain.

- **Au moins 50 % des attributions annuelles de logements situés en Quartiers Prioritaires de la politique de la Ville** doivent être consacrés à des demandeurs ne relevant pas du 1^{er} quartile. Le décompte se fait à partir de l'acceptation du dossier en CAL et n'est pas conditionné à la signature du bail.

Toute modification de la Politique d'Attribution sera soumise à l'approbation du Conseil d'Administration.

