



COMMISSIONS D' ATTRIBUTION DES LOGEMENTS ET D' EXAMEN DE L' OCCUPATION LOCATIVE ORIENTATIONS DES ATTRIBUTIONS DES LOGEMENTS

Les orientations d'attribution des logements sont définies par le Conseil d'administration en application des dispositions de l'article R441-9 du Code de la Construction et de l'Habitation. Elles s'inscrivent dans le respect de la réglementation en vigueur et concernent tous les logements appartenant à la société ou gérés par elle, construits avec l'aide de l'Etat ou ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement (APL).

ARTICLE I

CONTRAINTES ECONOMIQUES, SOCIALES ET REGLEMENTAIRES

La politique d'attribution des logements mise en œuvre par la société doit concilier un contexte économique et social lié aux territoires avec un cadre réglementaire de plus en plus contraignant.

■ 1.1 Le contexte

Le patrimoine de la société se situe sur des territoires diversifiés dans lesquels la pression de la demande de logements varie de très forte à assez faible. Cette disparité conduit à envisager une gestion adaptée des attributions selon le contexte local.

Par ailleurs, la précarisation des ménages est avérée depuis au moins les cinq dernières années, avec deux nouveaux locataires sur trois présentant des ressources inférieures à 60% du plafond PLUS. Cette fragilité conduit à une attention accrue portée à la prévention des impayés et à l'accompagnement social.

■ 1.2 La réglementation

La gestion des attributions s'inscrit dans le respect d'une réglementation de plus en plus contraignante et évolutive, et notamment :

- Les contingents réservataires : pour chaque opération, 30% des logements sont réservés à l'Etat, et 20% aux collectivités ayant garanti les emprunts nécessaires au financement. Au-delà, d'autres partenaires institutionnels peuvent contribuer au financement en contrepartie de droits de réservation. Tous ces réservataires bénéficient d'un droit de désignation exclusif des candidats à l'attribution pour les logements concernés.
- Les règles d'enregistrement et de traitement de la demande de logement : Mise en œuvre du fichier unique de la demande, du formulaire Cerfa et du numéro départemental d'enregistrement, puis mise en œuvre du dossier unique : les pièces du dossier sont enregistrées dans le serveur national et mutualisées auprès des bailleurs du même département. L'enregistrement du formulaire et des pièces justificatives, la radiation de la demande en cas d'attribution, l'information du demandeur sont à la charge du bailleur sous le contrôle des services de l'Etat.
- Les critères de priorité sont définis par l'article L441-1 du code de la construction et de l'habitation, notamment au bénéfice des personnes en situation de handicap, des

COMMISSIONS D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS ET D'EXAMEN DE L'OCCUPATION LOCATIVE

ORIENTATIONS DES ATTRIBUTIONS DES LOGEMENTS
APPROUVEES PAR LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 14 JUIN 2022

personnes mal logées ou sans logement, hébergées en structure d'accueil, ou victimes de violences familiales. Le dispositif DALO (droit au logement opposable) institué par la loi du 5 mars 2007 s'applique aujourd'hui à 25% des attributions au-delà du contingent préfectoral.

Les lois Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017 et ELAN du 23 novembre 2018 ont notamment pour objectif de favoriser la mixité sociale principalement dans les Quartiers Prioritaires de la Ville (QPV), tout en transférant le pilotage opérationnel des politiques d'attribution au niveau intercommunal (EPCI et Métropoles).

ARTICLE II

LES ORIENTATIONS D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS

Dans cet environnement, les orientations que la société souhaite donner à la politique d'attribution sont les suivantes :

- a) Permettre aux ménages disposant de revenus modérés d'accéder à un logement locatif de bonne qualité, tout en recherchant une mixité sociale en accueillant également les familles les plus défavorisées.
- b) Les objectifs de mixité sociale sont déclinés par résidence, afin de ne pas cumuler les difficultés sociales dans un même ensemble, notamment en ce qui concerne le revenu moyen par ménage, ou le nombre d'inactifs dans une même cage d'escalier.
- c) Une attention particulière est portée à la solvabilité des ménages au moment de l'attribution. Les dispositifs d'accompagnement social et d'aide à la location sont mobilisés, un partenariat est recherché avec les associations d'intermédiation locative dans le cas des situations les plus fragiles.
- d) Le parcours résidentiel des locataires par mutation interne est favorisé, afin d'adapter autant que possible la taille du logement et le loyer à l'évolution des compositions familiales et des ressources.

ARTICLE III

MISE EN ŒUVRE DES ORIENTATIONS D'ATTRIBUTION

- a) La société pourra engager une concertation avec les organismes réservataires afin d'adapter la politique d'attributions à la réalité de peuplement de chaque résidence, sur la base d'une évaluation des situations socio-professionnelles.
- b) Afin d'accompagner les ménages les plus fragiles dans l'intégration et l'appropriation de leur logement, les dispositifs d'accompagnement social et d'allocations seront mis en œuvre chaque fois que possible :

1. Le Fonds de Solidarité Logement (FSL) pour l'accès et le maintien dans le logement, géré par les Conseils départementaux et la Métropole

2. L'Aide Personnalisée au Logement (APL) et l'Allocation de Logement Social (ALS), gérées par les Caisses d'Allocations Familiales
3. Les aides à la location : l'avance LocaPass et pour les étudiants la garantie Visale, gérées par Action Logement
4. La mise en œuvre de baux glissants ou de conventions de sous-location en partenariat avec les associations agréées d'intermédiation locative présentes sur le territoire

ARTICLE IV

CRITERES D'ACCES AU LOGEMENT

■ 4.1 Critères d'éligibilité

Ce sont les critères réglementaires prévus par l'article R441-I du Code de la Construction et de l'habitation :

- Les ressources du ménage ne doivent pas dépasser les plafonds fixés chaque année par arrêté ministériel
- Les candidats de nationalité étrangère doivent justifier d'un titre de séjour en cours de validité

■ 4.2 Critères de recevabilité

4.2.1. : La solvabilité :

Capacité du ménage à assumer mensuellement le montant du loyer et des charges. La solvabilité est évaluée notamment par l'analyse de deux indicateurs :

- Le taux d'effort, défini par le rapport entre les dépenses liées au logement, déduction faite des aides au logement, et les ressources mensuelles du ménage. Le taux maximum recherché est de 30 à 35%, la commission d'attribution disposant d'un large pouvoir d'appréciation en fonction de la situation propre du candidat.
- Le reste à vivre, défini par le montant mensuel restant au ménage après paiement de ses charges fixes. Le montant minimum recherché est de 228 € pour une personne seule et 90 €¹ pour chaque personne supplémentaire du ménage, la commission disposant là encore d'un pouvoir d'appréciation étendu.

4.2.2 : L'adéquation de la typologie du logement à la composition familiale

Les commissions d'attribution veilleront à une occupation optimisée du logement en évitant la sous-occupation ainsi que la sur-occupation.

¹ Ref. Ancien FSL des BDR

- La sous-occupation

Elle est définie par l'article L621-2 du Code de la Construction et de l'Habitation comme la différence supérieure à un entre le nombre de pièces habitables et le nombre d'occupants. Exemple : un logement de type 3 doit être habité au minimum par deux personnes.

- La sur-occupation

L'article R111-2 du Code de la Construction et de l'Habitation prévoit une surface habitable minimum de 14 m² par personne pour les quatre premiers habitants et de 10 m² pour chaque personne supplémentaire.

- **4.3 Critères de priorité**

Ceux-ci s'appliquent aux demandes dont l'éligibilité et la recevabilité sont avérées.

Les lois Egalité et Citoyenneté et ELAN ont institué des nouvelles obligations pour les bailleurs et les réservataires.

- 25% des attributions suivies de baux signés devront bénéficier en dehors des QPV au premier quartile des demandeurs les plus pauvres, ou aux personnes relogées dans le cadre du renouvellement urbain.
- Dans les QPV, 50% des attributions devront se faire aux demandeurs des trois autres quartiles.
- 25% des attributions de logements non réservés ou réservés par les collectivités locales devront bénéficier aux demandeurs DALO, ou à défaut aux publics prioritaires.

Les critères de priorité sont définis par l'article L441-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, notamment au profit des catégories suivantes :

- a) Les personnes en situation de handicap ou les familles ayant à leur charge une personne en situation de handicap
- b) Les personnes mal logées, défavorisées ou rencontrant des difficultés particulières de logement pour des raisons d'ordre financier ou tenant à leurs conditions d'existence
- c) Les personnes hébergées ou logées temporairement en structure d'hébergement ou de transition
- d) Les personnes mal logées reprenant une activité après une période de chômage de longue durée
- e) Les personnes mariées ou vivant maritalement, victimes de violences au sein du couple attestées par une décision judiciaire

ARTICLE V

ROLE ET PREROGATIVES DES COMMISSIONS D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS

Les commissions attribuent souverainement les logements² à des familles désignées nominativement, dans le respect des orientations fixées par le conseil d'administration et de la réglementation en vigueur.

Elles disposent d'un pouvoir d'appréciation concernant la recevabilité et le niveau de priorité des demandes présentées, en fonction de la situation propre de chaque famille.

En cas de désignation par un réservataire en contradiction avec les orientations de la société, une concertation sera engagée afin de rechercher une politique commune d'attribution tenant compte des contraintes et objectifs des deux parties.

² Au sens de la circulaire du 27 mars 1993