



CHARTRE D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS

CHARTRE D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS

Vu le code de la construction et de l'habitation,

Dans le respect des orientations définies par le Conseil d'Administration, en tenant compte des priorités définies par la réglementation, des engagements de la Société et des problématiques locales, « la Commission d'Attribution est chargée d'attribuer nominativement chaque logement locatif » (article L.441-2 du CCH).

« La Commission exerce sa mission d'attribution des logements locatifs dans le respect des articles L441-1 et L441-2-3, en prenant en compte les objectifs fixés à l'article L 441 » du CCH.

La Commission d'Attribution des Logements et de l'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL) veillera à respecter les grands équilibres sociaux et économiques permettant l'harmonie de vie dans les résidences et lotissements, dans le respect des règles relatives aux plafonds de ressources et conformément à la politique générale fixée par les pouvoirs publics aux organismes HLM.

1- Modalités d'attribution

La CALEOL apprécie, de manière objective et sans opérer de discrimination, la situation de chaque ménage, en tenant compte des caractéristiques du logement à attribuer.

1.1 La présentation des candidats

Les dossiers de candidatures sont instruits par les services du CISN Résidences locatives, à partir du fichier Départemental de la Demande locative sociale.

Ils sont ensuite présentés en CALEOL en respectant un cadre commun dans lequel sont mentionnés :

- Les principales caractéristiques du logement proposé,
- La composition du ménage,
- Le niveau de ressources,
- Le motif de la demande,
- Les aides au logement prévues,
- Le réservataire éventuel,
- La situation locative et/ou d'hébergement actuelle,
- L'ancienneté de la demande,
- La mobilité géographique liée à l'emploi
- Le cas échéant, les avis des services sociaux,
- Ou toute autre information utile à la bonne compréhension de la situation

1.2 L'examen de plusieurs candidats pour chaque logement

Conformément à l'article R.441-3 du CCH, « Sauf en cas d'insuffisance du nombre de candidats, la CALEOL examine au moins trois demandes pour un même logement à attribuer ». « Il est fait exception à cette obligation quand elle examine les candidatures de personnes désignées par le préfet en application du septième alinéa du II de l'article L.441-2-3 » du CCH (DALO) « ou les candidatures présentées pour l'attribution des logements ayant bénéficié de la subvention mentionnée à l'article R 331-25-1 » du CCH.

L'appréciation des différentes demandes et leur éventuel classement se font en tenant compte des priorités définies dans la présente charte (Cf. Paragraphe 3).

La CALEOL peut attribuer un logement à un ménage et prévoit, en cas de désistement de ce dernier, un classement des autres candidats attributaires.

1.3 Les réservations

La proposition de candidats en CALEOL se fait dans le respect des droits de réservation et des règles qui en découlent (Cf. Article R 441-5 du CCH). Le bailleur veille ainsi à ce que chaque réservataire puisse proposer des candidats correspondants aux critères qui lui sont propres, dans les limites prévues par le Code de la Construction et de l'Habitation.

Les réservataires sont principalement :

- L'Etat dont le contingent vise les publics dit « prioritaires » tels que définis dans l'Article R441-1 du CCH, et complété par la Convention-Cadre sur les modalités de Gestion du Contingent Préfectoral établie en Loire-Atlantique.
- Action Logement qui propose des candidatures de salariés d'entreprises qui cotisent au 1%.
- Les Communes, qui proposent des candidats en fonction des priorités et enjeux de leur territoire.

1.4 Situations examinées par la CALEOL

La CALEOL statue sur toutes les propositions d'attribution intervenant sur son parc de logements ou sur les logements que le CISN Résidences locatives a en gestion. Et de manière particulière, elle se prononce également sur les glissements de bail, les baux associatifs, les relogement temporaires suite à un sinistre notamment.

La commission émet un avis sur l'orientation à donner aux situations présentées lors de l'examen de l'occupation du parc.

2- Les conditions d'attribution

2.1 Des conditions réglementaires strictes pour une attribution (CCH article R.441-1 s.)

L'analyse de la conformité de la demande de logement intervient au moment de l'instruction du dossier.

Elle porte sur 2 conditions incontournables :

- La régularité des « personnes physiques séjournant régulièrement sur le territoire français »,
- Le respect des plafonds de ressources

Si l'une de ces conditions n'est pas respectées, le candidat ne pourra se voir proposer un logement.

A noté, les personnes morales mentionnées à l'article L-442-8-1 du CCH peuvent également être bénéficiaires d'une attribution d'un logement par un organisme d'Habitation à Loyer Modéré.

2.2 Les conditions liées au respect des représentants de la Société

En cas d'agression verbale ou physique commise par un demandeur envers le personnel de la société, un courrier en recommandé avec AR, mentionnant le présent paragraphe, sera adressé par la Direction du CISN Résidences locatives au demandeur impliqué. Une copie de ce courrier, éventuellement avec la photocopie de la plainte déposée, sera annexée à sa demande de logement et portée à la connaissance de la CALEOL. Cette dernière pourra décider de ne pas procéder à l'attribution du logement à ce demandeur. La décision de la CALEOL sera notifiée par écrit au demandeur.

3- Les Publics Prioritaires

CISN Résidences locatives définit ses priorités d'attributions, et confie à la CALEOL le soin de mettre en œuvre sa politique d'attribution, tout en ayant une vigilance forte quant aux équilibres de peuplement sur l'ensemble des résidences.

3.1 Les « publics prioritaires » au sens de la réglementation

Une priorité est accordée aux **ménages confrontés à une problématique majeure de logement**, telle que définie dans le Code de la Construction et de l'Habitation (art L 441-1 CCH) ; à savoir :

- A) Les ménages désignés par la commission de médiation DALO et s'imposant à l'ensemble des réservataires (répondant aux critères définis à l'article L 441-2-3 du CCH),
- B) Les personnes en situation de handicap ou familles ayant à leur charge une personne en situation de handicap,
- C) Les personnes sortant d'un appartement de coordination thérapeutique,
- D) Les personnes mal logées ou défavorisées et les personnes rencontrant des difficultés particulières de logement pour des raisons financières ou tenant à leurs conditions d'existence ou confrontées à un cumul de difficultés financières et de difficultés d'insertion sociale
- E) Les personnes reprenant une activité après une période de chômage de longue durée,
- F) Les personnes exposées à des situations d'habitat indigne : les personnes victimes de violences au sein du couple, les personnes menacées de mariage forcé (situations attestées par une décision du juge ou par une ordonnance de protection),
- G) les personnes engagées dans le parcours de sortie de la prostitution et d'insertion sociale et professionnelle,
- H) Les personnes victimes de l'une des infractions de traite des êtres humains ou de proxénétisme,
- I) 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,
- J) Les personnes dépourvues de logement, y compris celles qui sont hébergées par des tiers,
- K) Les personnes menacées d'expulsion sans relogement,

Par convention, des précisions sur cette priorisation peuvent être définies localement en lien avec l'Etat.

3.2 Les mutations internes

Les mutations au sein du parc du CISN Résidences locatives sont favorisées afin de permettre le parcours résidentiel des locataires et de répondre simultanément à plusieurs demandes.

Une attention toute particulière est accordée aux mutations répondant aux publics cibles définis, par la réglementation, dans le cadre de l'examen de l'occupation du parc, à savoir :

- Sur-occupation du logement
- Sous-occupation du logement
- Inadaptation du logement à un handicap
- Dépassement des plafonds de ressources

Les mutations rendues nécessaires par des difficultés économiques seront également prises en compte.

La CALEOL fixe, trois conditions cumulatives à respecter, afin de pouvoir bénéficier d'une attribution dans le cadre des mutations internes à savoir :

- Occuper un logement en bon état d'entretien locatif et de propreté, attesté par une visite conseil préalable à l'étude de la demande,
- Etre à jour de ses loyers et charges¹,
- Respecter le règlement intérieur annexé au contrat de location,

3.3 L'ancienneté de la demande

Elle constitue un critère important de priorisation. A situation égale, la CALEOL fera prévaloir l'ancienneté de la demande.

Un point particulier sur les demandes de logement dont les délais d'attente sans proposition sont considérés comme anormalement longs sera régulièrement mené.

3.4 Les publics prioritaires de chaque territoire

Dans le cadre des Conférences Intercommunales du Logement (CIL) et des orientations fixées dans les Conventions Intercommunales d'Attribution, des priorités spécifiques devront également être prises en compte par la CALEOL.

4- Les critères d'attribution

4.1 La bonne adéquation entre la demande et le logement

Les ressources du ménage et le montant du loyer et des charges du logement (déduction faite de l'APL) doivent être en adéquation.

Ce point est apprécié à l'aide du taux d'effort et du reste à vivre par jour et par unité de consommation (UC) composant le ménage.

- Le *taux d'effort* est défini à l'article R441-3-1 du CCH
- Le reste à vivre par jour et par UC = (Ressources mensuelles - Résiduel du loyer restant à charge) / (Nombre d'unité de consommation² *30)

A titre d'information, la CALEOL fixe à 10 € par jour et par unité de consommation (UC) le seuil minimum. Ce seuil devra toutefois toujours faire l'objet d'une appréciation avec discernement en fonction de chaque contexte.

Le logement attribué doit être en adéquation avec la taille du ménage afin d'éviter toute situation de sur-occupation ou de sous-occupation (article L 621- 2 du CCH) sauf en cas d'insuffisance de candidats ou de déficit d'offre³.

La CALEOL peut également se prévaloir des dispositions de l'article L 441-2-2 du CCH, à savoir « 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 (loi du 9 mars 2009) ou susceptible de générer des revenus suffisants pour accéder à un logement du parc privé peut constituer un motif de non-attribution pour l'obtention d'un logement social (loi du 27 janvier 2017) ».

¹ Exception faite des mutations pour des raisons économiques, et notamment si le loyer est plus faible et contribue à régulariser la situation. Les anciens locataires du parc ne devront pas avoir de solde débiteur à l'égard du CISN Résidences Locatives pour pouvoir bénéficier de l'attribution d'un nouveau logement

² Coefficient défini par l'INSEE

³ Article L 621-2 du CCH modifié par la loi du 27 Janvier 2017 « Les locaux insuffisamment occupés sont définis comme les locaux comportant un nombre de pièces habitables [...] non compris les cuisines, supérieur de plus d'un au nombre de personnes qui y ont effectivement leur résidence principale [...] » (occupant, conjoint, parents et alliés, personnes à leur charge, etc.)

4.2 La mixité sociale et les équilibres de peuplement

La CALEOL sera également garante du respect de la réglementation et attentive aux objectifs d'attribution de mixité sociale fixés par la loi du 27 Janvier 2017 (article L 441-1 Du CCH), savoir :

Pour chaque territoire d'un EPCI :

- Pour les logements situés hors Quartiers Prioritaires de politique de la Ville (QPV) : effectuer au moins 25% de ses attributions annuelles, suivi de baux signés, à des demandeurs répondant à un seuil de ressources (1^{er} quartile) déterminé annuellement par décret et par EPCI.
- Pour les logements situés en QPV, effectuer 50% d'attributions à des ménages relevant du 2^{ème} ou 3^{ème} ou 4^{ème} quartile (article L 441-1-5 CCH).

Pour l'ensemble du parc, quelque soit le réservataire :

- Effectuer au moins 25% de ses attributions annuelles à des ménages reconnus prioritaires au titre du DALO ou à défaut, aux personnes définies comme prioritaires au sens de l'article L 441-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

5- Motivation des décisions de la CALEOL

5.1 Les décisions de la CALEOL en matière d'attribution :

La CALEOL, pour chaque candidat présenté, prend l'une des décisions suivantes (dernier alinéa de l'article R-441-3 du CCH):

- Attribution du logement proposé en classant les candidats par ordre de priorité,
- Attribution du logement proposé à un candidat sous condition suspensive, lorsqu'une des conditions d'accès à un logement social n'est pas remplie au moment de l'examen de la demande,
- Non-attribution au candidat du logement proposé,
- Décision mentionnée au (d) de l'article R-441-2-8 notifiée dans les conditions prévues à l'article L.441-2-2 du CCH : rejet pour irrecevabilité à l'égard des conditions législatives et règlementaire d'accès au logement social.

5.2 L'information des demandeurs :

Toutes les décisions de la CALEOL font l'objet d'une information aux demandeurs à l'issue de la séance.

En cas de décision d'attribution, le candidat retenu en Rang 1, dispose d'un délai de 10 jours, à compter de l'envoi de la proposition, pour l'accepter. En cas de refus ou de non réponse à l'issue du délai, une proposition sera notifiée au candidat retenu en Rang 2, et ainsi de suite.

Pour les attributions prononcées, pour lesquelles des points de fragilité sont mis en exergue en CALEOL, le bailleur veillera à mettre en place les mesures nécessaires pour favoriser la réussite du projet logement : accompagnement social, orientation, suivi budgétaire, ...

Le CISN Résidences locatives informe, motive, accompagne ou oriente systématiquement les ménages pour lesquels une décision de non attribution a été prise en CALEOL. Cette approche vise à favoriser l'accès ultérieur à un logement.

6- L'examen d'occupation du parc

L'examen de l'occupation du parc a pour objectif de veiller à la bonne adéquation entre le logement occupé et la situation du ménage.

Conformément à l'Art L 442-5-2 du CCH, certaines situations sont systématiquement examinées par la CALEOL, et notamment les situations de dépassement de plafonds de ressources, de sur-occupation, de sous-occupation ou encore d'inadéquation logement/ handicap.

Un dossier est présenté en séance, afin de statuer sur les suites à donner.

Ainsi, la CALEOL donne un avis sur chaque situation, tel que:

- Orientation vers un autre logement
- Orientation ou priorisation vers une demande de mutation
- Maintien dans les lieux

Les mutations étant un axe prioritaire du CISN Résidences locatives, une attention toute particulière y sera apportée lors de cet examen.

Suite à la présentation des dossiers en CALEOL, les ménages dont une orientation a été proposée seront informés de la décision prise.