

POLITIQUE D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS

PREAMBULE

La Commission d'Attribution des Logements examine les dossiers de demande de logement et de relogement (mutation) et décide de la suite à leur réserver.

Elle attribue les logements de la SA d'H.L.M. Logiest dans le respect des textes législatifs et réglementaires (articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation) qui régissent les attributions des logements H.L.M.

Depuis plusieurs années, le cadre législatif et réglementaire relatif aux attributions des logements sociaux connaît de régulières évolutions avec notamment : la loi Engagement National pour le Logement du 13 juillet 2006 (ENL), la loi instituant le Droit Au Logement Opposable du 5 mars 2007 (DALO), la loi de Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion (MOLLE) du 25 mars 2009 et la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014. Ces mesures, inscrites dans les pratiques d'attribution de la Société, ont renforcé le rôle et l'implication de Logiest dans le relogement des ménages les plus fragiles.

La présente politique d'attribution, s'articule autour de deux axes :

I – Les dispositions réglementaires

II – Les orientations de la Commission d'Attribution des Logements

I – LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

Dans le cadre des critères généraux fixés par les dispositions légales et réglementaires, d'autres dispositions tenant compte notamment du contexte local et de la situation du ménage complètent le dispositif général. Ces dispositions se traduisent au travers de partenariats et d'engagements quantifiés d'attributions tels que : les accords collectifs, les Plans Départementaux d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) et plus récemment, les conventions relatives à la gestion du contingent préfectoral.

1) Les réservations :

- réservation préfectorale au bénéfice des fonctionnaires et agents de l'Etat, civils et militaires (5% maximum de chaque programme) ;
- réservation préfectorale au bénéfice de familles prioritaires dans la limite du pourcentage indiqué dans chaque convention (25 % maximum dans chaque programme conventionné) ;
- réservation au profit des collectivités territoriales (20 % maximum dans chaque programme) en cas de garantie d'emprunt ;
- réservation au profit des entreprises cotisant au "1 %" au titre de la participation des employeurs à l'effort de construction.

2) La nationalité des demandeurs :

Les logements H.L.M. sont réservés :

- aux personnes physiques de nationalité française ;
- aux personnes physiques de nationalité étrangère remplissant les conditions de permanence visées à l'article R.441-1 du Code de la Construction et de l'Habitation et définies par l'arrêté du 1^{er} février 2013.

3) Les ressources des demandeurs :

Les logements H.L.M. doivent être attribués à des ménages dont les ressources n'excèdent pas des limites fixées pour l'ensemble des personnes vivant au foyer, compte tenu des personnes à charge, par arrêté conjoint du Ministre chargé du logement, du Ministre chargé de l'économie et des finances et du Ministre chargé de la santé.

4) Les autres bénéficiaires :

Les logements H.L.M. peuvent être attribués à :

- des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'intermédiation locative et à la gestion locative et sociale prévu à l'article L. 365-4 du Code de la construction et de l'habitation ;
- des organismes déclarés ayant pour objet de sous-louer ces logements à titre temporaire :
 - o à des personnes isolées ou en ménage de moins de trente ans révolus,
 - o à des personnes âgées ou présentant un handicap au sens de l'article L. 114 du Code de l'action sociale et des familles.
- des centres régionaux des œuvres universitaires et scolaires mentionnés à l'article L. 822-3 du Code de l'éducation ayant pour objet de les sous-louer à des étudiants ;
- des personnes morales de droit public ou privé mentionnées à l'article L. 444-1 du Code de l'action sociale et des familles en vue de les sous-louer à des accueillants familiaux visés à l'article L. 441-1 du même code, ainsi qu'aux personnes âgées ou aux personnes présentant un handicap ayant conclu un contrat d'accueil avec ces accueillants ;
- des centres communaux ou intercommunaux d'action sociale ou à des associations déclarées ayant pour objet de les sous-louer meublés, pour une durée n'excédant pas six mois à des travailleurs saisonniers ;
- des établissements publics de coopération inter-communale dotés de la compétence d'aide aux personnes âgées.

5) Le numéro unique :

Toute demande de logement social fait l'objet, à partir du formulaire CERFA, d'un enregistrement dans le système national, mis en œuvre par le gestionnaire départemental désigné par le préfet. Aucune attribution ne peut être prononcée si la demande n'est pas identifiée par un numéro unique.

Les informations figurant dans la demande de logement social permettent notamment de caractériser les demandes au regard des critères de priorité. Les motifs invoqués par le demandeur sont justifiés grâce aux pièces complémentaires prévues par l'arrêté du 24 juillet 2013, relatif au nouveau formulaire de demande de logement locatif social et aux pièces justificatives fournies pour l'instruction de la demande de logement locatif social. La liste des pièces justificatives demandées au candidat est fixée par ce même arrêté.

La demande enregistrée est valable un an et renouvelable. Dès lors que le demandeur obtient un logement, sa demande est radiée. La radiation intervient dès la signature du bail.

6) Les critères d'attributions :

Les Commissions d'Attribution des Logements examinent au moins trois demandes pour un même logement à attribuer, sauf dans les cas de ménages reconnus prioritaires au titre du Droit Au Logement Opposable (DALO) ou en cas d'insuffisance de candidats. Le mode de gestion interne relatif à l'application de cette disposition est détaillé dans le chapitre suivant, paragraphe 1) relatif à la gestion des prospections.

L'attribution de logements par les Commissions d'Attribution se fait en veillant à la mixité sociale selon des critères généraux définis ci-dessous. Elle est prononcée en priorité au bénéfice des publics définis par la loi ainsi qu'aux demandeurs visés dans les dispositifs locaux.

La Commission d'Attribution peut attribuer le logement en classant les candidats par ordre de priorité, l'attribution du logement étant prononcée au profit du candidat suivant en cas de refus du logement par le candidat classé devant lui.

Lors de l'attribution, il est tenu compte notamment :

- du patrimoine du ménage,
- de la composition du foyer,
- 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,
- de l'activité professionnelle des membres du ménage lorsqu'il s'agit d'assistants maternels ou d'assistants familiaux agréés.

En application de l'article L 441-1 du Code de la construction et de l'habitation et des dispositions locales, les logements sont attribués en priorité notamment (sans primauté d'un critère par rapport à un autre) :

- aux personnes en situation de handicap ou aux familles ayant à leur charge une personne en situation de handicap ;
- aux personnes mal logées, défavorisées ou rencontrant des difficultés particulières de logement pour des raisons d'ordre financier ou tenant à leurs conditions d'existence ;
- aux personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition ;
- aux personnes mal logées reprenant une activité après une période de chômage de longue durée ;
- aux personnes mariées, vivant maritalement ou liées par un pacte civil de solidarité justifiant de violences au sein du couple ;
- aux personnes qui ont un besoin urgent de logement lié à la réalisation d'une opération d'urbanisme, à l'évacuation d'un immeuble déclaré en état de péril, à l'occupation d'un logement qui a fait l'objet d'une déclaration d'insalubrité ou qui ne satisfait pas aux normes de salubrité ou représentant une dangerosité pour ses occupants ;
- aux personnes ayant fait l'objet d'une décision de justice prononçant l'expulsion du logement sans relogement ;
- aux ménages ayant en charge un enfant mineur et qui occupent un logement soit en sur-occupation, soit présentant au moins un des risques pour la sécurité ou la santé énumérés à l'article 2 du décret du 30 janvier 2002 ou auquel font défaut au moins deux des éléments d'équipement et confort mentionnés à l'article 3 du même décret ;
- aux ménages n'ayant pas eu de proposition adaptée au-delà d'un délai jugé anormalement long défini par arrêté préfectoral ;
- aux ménages désignés comme prioritaires par la Commission de médiation (DALO) prévue à l'article L441-2-3 du Code de la construction et de l'habitation ;
- aux ménages non cités précédemment et visés dans les accords locaux (accords collectifs, Plans Départementaux d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées, conventions de gestion du contingent préfectoral) ;
- aux personnes morales déclarées mentionnées dans le paragraphe précédent I.4 « Les autres bénéficiaires ».

II - LES ORIENTATIONS DE LA COMMISSION D'ATTRIBUTION

Réparti sur quatre départements et deux régions, le patrimoine de Logiest offre une gamme de logements étendue permettant de répondre aux besoins variés des demandeurs : habitat individuel, groupé ou collectif.

Chaque site dispose de qualités particulières et de caractéristiques propres (localisation, qualité urbaine, qualité de l'habitat, équipements et services etc.). Par leur localisation ou leur configuration, les sites sont plus ou moins adaptés à certains ménages comme par exemple : les familles nombreuses, les personnes âgées, les jeunes couples, les personnes isolées, les personnes handicapées.

La politique de peuplement doit donc être adaptée aux spécificités de chaque site et à son évolution. En concertation avec les CAL, certains sites fragilisés (ou qui menacent de le devenir) pourront faire l'objet d'orientations de peuplement et d'un suivi particuliers.

D'une manière générale, la Commission d'Attribution est particulièrement attentive (sans primauté d'un critère par rapport à un autre) :

- au caractère prioritaire de la demande,
- à l'adéquation de la composition familiale avec la typologie du logement,
- à l'adéquation des ressources disponibles avec le montant du loyer et des charges,
- au respect des engagements locatifs précédents,
- à l'ancienneté de la demande.

Ces critères sont pris en compte pour déterminer l'ordre de priorité de l'attribution du logement.

1) La gestion des prospections :

Dans un souci de réactivité, les candidats visitent généralement le logement proposé en amont de la Commission d'Attribution de Logements.

Un bon de visite est adressé au demandeur. En cas de refus de l'offre de sa part ou de non réponse passé un délai de dix jours, son dossier n'est pas présenté en Commission d'Attribution. Seul(s) le ou les dossiers des candidats ayant émis un avis favorable sont présentés.

2) Les décisions rendues par la CAL :

Les décisions des Commissions font l'objet d'un enregistrement dans le fichier partagé « Imhoweb » pour la Commission alsacienne, dans le logiciel de gestion des CAL Logiest pour les décisions rendues par la CAL Lorraine.

Les motifs des décisions relatifs aux rejets pour irrecevabilité et non-attribution prononcés par les Commissions sont déclinés ci-après.

2.1 Les décisions de rejet pour irrecevabilité :

La demande pourra faire l'objet d'un rejet pour irrecevabilité si l'une des conditions d'accès au parc social n'est pas remplie (condition de ressources, régularité du titre pour les étrangers).

2.2 Les décisions de non-attribution :

La Commission peut prononcer une non-attribution pour les motifs suivants notamment :

- **Dossier incomplet**
- **Complément d'information** : pour lever une incohérence dans la situation exposée ou en cas de modification à court terme de la situation du demandeur
- **Evaluation sociale** : lorsque le demandeur relève de l'un des publics prioritaires ou que l'exposé de la situation du demandeur met en avant notamment des conditions de logement inadaptées, un non-respect des engagements locatifs précédents, une fragilité socioéconomique
- **Préconisation de traitement de la dette locative** : concrétisée par exemple par la mise en place et/ou d'observation d'un plan d'apurement
- **Logement inadapté** : à la capacité financière du ménage ou à la composition familiale du ménage
- **Préconisation d'accompagnement social**
- **Orientation vers le parc très social**
- **Préconisation de mise en place d'un bail glissant**
- **Dépassement des plafonds de ressources**
- **Demandeur propriétaire de son logement** adapté à ses besoins et capacités
- **Incohérence de pièces**

3) La Commission d'Action Sociale :

Les attributions et mutations de ménages cumulant des difficultés économiques et sociales sont étudiées en amont de la Commission d'Attribution des Logements, au sein de la Commission d'Action Sociale de Logiest.

Cette Commission a pour rôle de déterminer, de façon concertée, la meilleure orientation possible en fonction des problèmes spécifiques des ménages concernés.

4) Les évaluations sociales :

Outil d'aide à la décision, les évaluations sociales apportent aux Commissions, des éléments supplémentaires sur la situation et les besoins des ménages. Elles favorisent l'apport d'une réponse offrant la meilleure adéquation économique et sociale possible.

5) Les demandes de mutation :

L'objectif de Logiest est marqué par une volonté forte d'accompagner les locataires tout au long de leur parcours résidentiel par une offre logement appropriée et performante. Logiest s'attache dans l'instruction des dossiers, à prioriser les demandes de mutations dont la problématique est l'inadéquation entre le logement et les besoins réels du locataire.

Une mutation permet non seulement de fidéliser les locataires, d'améliorer la satisfaction, mais aussi de prévenir les situations d'impayés et de mal-être.

Les demandes de relogement sont instruites par les Agences qui procèdent à un pré-état des lieux. Elles seront instruites en priorité dans les cas suivants :

- rupture dans la situation familiale ou professionnelle des demandeurs,
- en cas de traumatisme psychologique ou de risque pour l'intégrité physique des personnes,
- sur-occupation ou sous occupation manifeste du logement,
- modification de l'état de santé (vieillesse, handicap, ...) entraînant une inadéquation du bien occupé,
- inadéquation du montant du loyer avec les ressources de la famille.

Dans les autres cas, les demandes de mutations pourront faire l'objet d'un examen par la Commission d'Attribution si le ménage est présent dans son logement depuis au moins un an et s'il répond à ses obligations locatives.

Dans le cas de mise en service de programmes neufs les mutations sont limitées à 10% des attributions totales effectuées sur l'opération.

6) Les logements adaptés au vieillissement ou au handicap :

Dans le cadre du développement de son offre locative, Logiest mène une politique spécifique en faveur du logement des personnes âgées par la création notamment de résidences dites « séniors » et l'intégration dans les nouveaux programmes d'une offre de logements adaptés au handicap.

En complément de cette politique de développement, Logiest adapte son parc existant (logements situés au rez-de-chaussée ou premier étage, ou desservis par un ascenseur) afin de favoriser le maintien à domicile des personnes en perte de motricité.

Ces logements adaptés sont attribués en priorité aux personnes âgées de plus de cinquante-cinq ans ou aux personnes en situation de handicap.

7) Les demandeurs effectuant une fausse déclaration :

En cas de fausse déclaration de la part du demandeur ou d'incohérence de pièces, Logiest se réserve le droit de mettre un terme à l'instruction du dossier.