

POLITIQUE D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS CONVENTIONNES

Approuvée par le
Conseil de Surveillance du 23 mars 2021

TABLE DES MATIÈRES

PREAMBULE.....	3
1. LE CADRE REGLEMENTAIRE, PARTENARIAL ET CONTRACTUEL	4
1.1 Les bénéficiaires des logements sociaux	4
1.2 Les ménages prioritaires selon les critères réglementaires	4
1.3 Les engagements d’attribution liés à la loi égalité et citoyenneté	5
1.4 Les objectifs locaux	5
1.5 Les réservataires de logements et la gestion en flux	5
2. LA POLITIQUE DE CDC HABITAT SOCIAL	7
2.1 Les catégories de demandeurs examinées de manière privilégiée	7
2.2 Les principes structurant la mise en œuvre de la politique d’attribution	8
2.3 Les critères d’instruction et d’attribution	9
3. LE REGISTRE DES DECISIONS DE LA CALEOL	11
3.1 Candidatures présentées en CALEOL	11
3.2 Décisions d’attribution	11
3.3 Décisions de non attribution	12
3.4 Constatation de l’irrecevabilité de la demande	13
3.5 Constatation d’occupation des logements	13
4. ANNEXES.....	14
4.1 Personnes à prendre en compte pour la définition des catégories de ménages	14
4.2 Délai anormalement long fixé par département	15

Préambule

Le Groupe CDC Habitat couvre une large gamme de produits locatifs du très social au logement abordable contractualisé en passant par le logement social et le logement intermédiaire. Le développement de ces produits doit contribuer à fluidifier l'accès au logement pour l'ensemble des ménages.

La politique d'attribution concerne les 158 178 logements sociaux détenus et gérés en 2021 par CDC Habitat Social.

La politique d'attribution définie dans le présent document s'applique au patrimoine conventionné appartenant à CDC Habitat Social à savoir les logements construits, améliorés ou acquis avec le concours financier de l'Etat. Il s'agit des logements :

- ouvrant droit à l'Aide Personnalisée au Logement (APL) ;
- pour lesquels les commissions d'attribution et d'examen de l'occupation des logements (CALEOL) sont amenées à se prononcer.

Elle ne s'applique pas au patrimoine suivant :

- les logements non-conventionnés ;
- les logements foyers, les établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) et les résidences étudiantes ;
- les locaux commerciaux et professionnels ;
- les places de stationnement et garages.

La politique d'attribution de CDC Habitat Social est un des leviers mobilisés par le Groupe pour accompagner les demandeurs et favoriser les parcours résidentiels.

Elle vise à améliorer l'information et la transparence du processus d'attribution vis-à-vis des partenaires et des demandeurs de logements.

La mise en œuvre de cette politique d'attribution s'inscrit dans un vaste calendrier de réforme : systématisation de la cotation de la demande au 1^{er} septembre 2021, gestion en flux des conventions de réservation au 24 novembre 2021, déploiement de la plateforme AL'in développée par Action Logement Services...

Conformément à l'article R. 441-9 du Code de la construction et de l'habitation (CCH) (alinéa IV et II), le Conseil de Surveillance définit :

- la politique d'attribution des logements ;
- le règlement intérieur sur le fonctionnement des CALEOL ;
- la composition nominative des CALEOL.

Après approbation, les deux premiers documents sont disponibles sur le site internet de la société.

1. Le cadre réglementaire, partenarial et contractuel

1.1 Les bénéficiaires des logements sociaux

L'attribution d'un logement social est régie par l'article R. 441-1 du CCH qui en détermine les bénéficiaires :

- Les personnes physiques de nationalité française ou ayant un séjour régulier sur le territoire français et qui ne constituent pas une menace pour l'ordre public, dont les ressources de l'ensemble du ménage n'excèdent pas les plafonds règlementaires ;
- Les personnes morales définies aux articles L. 442-8-1 ou L. 442-8-1-1 du CCH pour loger des personnes en difficultés.

Le candidat devra faire une demande de logement social et obtenir un numéro unique national d'enregistrement afin que la demande soit présentée devant une CALEOL.

L'accès aux logements sociaux est réservé aux ménages ne dépassant pas les plafonds de ressources. Ces derniers sont fixés pour l'ensemble des personnes vivant au foyer en fonction de la catégorie du ménage, ainsi que de la région d'implantation du logement.

Les conditions de ressources et les cas particuliers sont définis à l'article L. 441-1 du CCH et dans l'arrêté du 29 juillet 1987 révisé chaque année.

Les plafonds de ressources nationaux sont fixés chaque année le 1^{er} janvier par arrêté ministériel. Le niveau des plafonds est révisé annuellement au 1^{er} janvier en fonction de l'évolution de l'Indice de Référence des Loyers (IRL).

Pour les plafonds de ressources des logements conventionnés, la référence à prendre en compte est le revenu fiscal de référence de la catégorie de ménage de l'année N-2, sauf en cas de baisse significative récente et durable des ressources du ménage et dans les conditions précisées par l'arrêté précité (article 4 de l'arrêté du 29 juillet 1987).

1.2 Les ménages prioritaires selon les critères réglementaires

Pour les candidats respectant les critères d'éligibilité, certains ont droit à ce que leur demande soit examinée en priorité en vue de l'attribution du logement.

L'article L. 441-1 du CCH liste et unifie ces publics prioritaires.

Les personnes prioritaires sont les ménages ayant bénéficié d'une décision favorable au titre du Droit au Logement Opposable (DALO) puis à ces ménages s'ajoutent :

- 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 Code de l'action sociale et des familles ;
- les personnes mal logées ou défavorisées et les personnes rencontrant des difficultés particulières de logement pour des 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 bénéficie d'un contrat de location au titre du logement occupé par le couple puisse y faire obstacle et les 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 victimes de viol ou d'agression sexuelle à leur domicile ou à ses abords, lorsque l'autorité judiciaire a imposé à la personne suspectée, poursuivie ou condamnée et pouvant être à l'origine d'un danger encouru par la victime de l'infraction, une ou plusieurs des interdictions suivantes :
 - une interdiction de se rendre dans certains lieux, dans certains endroits ou dans certaines zones définis dans lesquels la victime se trouve ou qu'elle fréquente ;
 - une interdiction ou une réglementation des contacts avec la victime ;
- les personnes engagées dans le parcours de sortie de la prostitution et d'insertion sociale et professionnelle prévu à l'article L. 121-9 du code de l'action sociale et des familles ;

- les personnes victimes de l'une des infractions de traite des êtres 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, y compris celles qui sont hébergées par des tiers ;
- les personnes menacées d'expulsion sans relogement.

Un demandeur peut satisfaire à un des critères de priorité dans l'examen de son dossier, mais peut ne pas remplir les critères d'attribution listés en partie 2.3.

1.3 Les engagements d'attribution liés à la loi égalité et citoyenneté

La loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté fixe 3 obligations pour plus de mixité sociale. En application de ces dispositions, CDC Habitat Social a pour obligation de réaliser :

- 1) 25 % des attributions annuelles aux ménages prioritaires au titre du DALO ou à défaut aux autres personnes prioritaires visées à l'article L. 441-1 du CCH, sur son parc non réservé et pour les logements remis pour un tour.
- 2) 25% des attributions de logements hors quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV), suivies de baux signés :
 - a. aux ménages ayant des revenus inférieurs au 1^{er} quartile défini par arrêté ;
 - b. aux ménages relogés dans le cadre du renouvellement urbain.
- 3) 50% des attributions de logements en QPV, à des demandeurs ayant des revenus supérieurs au 1^{er} quartile défini par arrêté.

Ces objectifs pourront être modifiés localement en fonction des orientations prises par la Conférence Intercommunale du Logement (CIL), via la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA).

1.4 Les objectifs locaux

Plusieurs dispositifs partenariaux contribuent à définir des objectifs d'attribution. Tout en se superposant, ces dispositifs coexistent et déterminent les décisions prises avec les partenaires dans le cadre des CALEOL.

Les principaux dispositifs départementaux sont :

- Le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) établit le repérage des ménages en difficulté, développe des offres de logement adaptées et diversifiées et soutient la solvabilité et l'accompagnement social de ces ménages ;
 - L'Accord Collectif Départemental (ACD), convention entre le préfet et les bailleurs sociaux, d'une durée de validité de 3 ans, fixe des objectifs chiffrés d'attributions des logements sociaux pour la catégorie de ménage cumulant des difficultés économiques et d'insertion.
- ⇒ Le patrimoine de CDC Habitat Social est implanté sur 45 départements.

Les principaux dispositifs intercommunaux sont :

- Le Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information des Demandeurs (PPGDLSID) dont l'élaboration est prévue par les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) dotés d'un plan local pour l'habitat (PLH) pour une durée de 6 ans, définit les orientations destinées à assurer la gestion partagée des demandes de logement social et à satisfaire le droit à l'information, en fonction des besoins en logement social et des circonstances locales ;
 - L'Accord Collectif Intercommunal (ACI) dont la logique est proche de celle de l'ACD est mis en place au niveau d'un EPCI doté d'un PLH ;
 - La Conférence intercommunale du logement (CIL) adopte les orientations stratégiques en matière d'attribution et élabore la convention intercommunale d'attribution (CIA) ;
 - La Convention intercommunale d'équilibre territoriale est un outil au service des relogements des opérations des politiques de rénovation urbaine (PRU) et du rééquilibrage de peuplement entre les différents quartiers de l'EPCI.
- ⇒ Le patrimoine de CDC Habitat Social est implanté sur 231 EPCI et EPT (établissement public territorial).

1.5 Les réservataires de logements et la gestion en flux

La mise en œuvre de la politique d'attribution est en grande partie déterminée par les désignations effectuées par ses 980 réservataires.

Les collectivités territoriales disposent d'une réservation, d'un total maximum de 20% des logements de chaque programme, en contrepartie de l'octroi d'une garantie financière des emprunts (art. L. 441-1 CCH).

Le Préfet dispose d'un contingent réservé, ne pouvant dépasser 30 % du total des logements de chaque organisme, au bénéfice des personnes prioritaires (dont au plus 5% au bénéfice des agents civils et militaires de l'Etat).

- Les ménages reconnus prioritaires au titre du DALO (droit au logement opposable) font partie des demandeurs prioritaires éligibles à ce contingent.
- Le Préfet peut exercer son droit de réservation (Art. L. 441-1 CCH et Art. R. 441-5 CCH) sur l'ensemble du parc et lors de la première mise en location des logements ou au fur et à mesure de leur libération.

CDC Habitat Social s'attachera à la mise en œuvre de la gestion en flux prévue pour le 24 novembre 2021 en respectant les modalités qui seront définies nationalement et à l'échelle départementale.

2. La politique de CDC Habitat Social

2.1 Les catégories de demandeurs examinées de manière privilégiée

A travers sa politique d'attribution, CDC Habitat Social souhaite compléter les objectifs en matière de ménages prioritaires, de mixité sociale liée à la loi égalité et citoyenneté et les objectifs définis par département et par EPCI. Il s'agit ainsi de préciser les catégories de demandeurs que CDC Habitat Social examinera de manière privilégiée :

✓ La sortie des familles logées dans des centres d'hébergement ou d'insertion et les résidences sociales

Cette étape décisive du parcours résidentiel vise l'accès à un logement autonome. CDC Habitat Social étudiera en particulier, la situation des familles logées dans les résidences gérées par ADOMA ou dans les structures gérées par des associations membres de La Clé Solidaire.

Le succès de ces mobilités dépendra notamment de :

- l'analyse préalable par l'association gestionnaire de la structure sur la possibilité pour la famille d'accéder à un logement locatif social autonome ;
- la définition entre le bailleur et l'association gestionnaire de critères de solvabilité et d'autonomie pour aboutir à un glissement du bail ou à l'attribution d'un logement ;
- la mise en place de réunions de travail régulières organisées entre CDC Habitat Social et les gestionnaires de ces structures.

✓ Les jeunes de moins de 30 ans et en particulier ceux en situation d'apprentissage ou de professionnalisation

CDC Habitat Social veut favoriser l'accès au logement des jeunes en facilitant les décohabitations et les sorties des résidences étudiantes.

A ce titre, les demandes émanant des résidences étudiantes appartenant à CDC Habitat Social et gérées en direct (STUDEFI) ou par des tiers (CROUS, ALJT...) feront l'objet d'un examen particulier.

CDC Habitat Social poursuivra les colocations en respectant les conditions de l'article L. 442-8-4 du CCH et la loi du 6 juillet 1989. Elle étudiera également la possibilité de mettre en place, pour les jeunes de moins de 30 ans, des baux courts d'une durée de 1 an, selon les modalités définies par l'article L. 353-22 du CCH. Elle poursuivra enfin son partenariat avec l'AFEV autour des colocations solidaires.

✓ Les personnes en situation de handicap et les personnes âgées

CDC Habitat Social souhaite que les logements accessibles et adaptés soient affectés de manière privilégiée aux personnes en situation de handicap ou à défaut, aux personnes en perte d'autonomie liée à l'âge (article R. 441-4 du CCH). Cette politique passe par le repérage des ménages concernés et l'identification du parc spécialement adapté pour leur accueil.

CDC Habitat Social est par ailleurs attentif au développement de solutions innovantes (Résidence Intergénérationnelle, Papy Loft, Village d'Or...)

Enfin, à travers la mise en œuvre de son GIE Génération, le Groupe souhaite renforcer l'offre dédiée notamment aux personnes âgées lorsque le maintien à domicile n'est plus possible malgré les efforts d'adaptation.

✓ Les travailleurs clés

CDC Habitat Social souhaite être particulièrement attentif au logement des travailleurs clés. En l'absence de définition par les pouvoirs publics et les partenaires sociaux, les critères suivants seront analysés en complément des ressources du ménage : la profession et les sujétions particulières (horaires décalés, astreintes...).

CDC Habitat Social souhaite se montrer particulièrement attentif à deux catégories de travailleurs clés :

- les fonctionnaires qui n'ont pas accès au contingent de logement d'Action Logement ;
- les salariés en mobilité professionnelle et/ou géographique ainsi que ceux éloignés de leur lieu de travail (en reprenant les critères fixés par Action Logement pour le CIL PASS Mobilité).

✓ Les clients locataires de CDC Habitat Social

CDC Habitat Social distingue trois catégories de clients à satisfaire en priorité :

- Les familles nécessitant un relogement entrant dans le cadre des opérations de « démolition-construction », des opérations de relogement pour habitat indigne, du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD), des opérations de relogement des copropriétés en difficultés (ORCOD - IN) et des opérations de requalification-réhabilitation lourde de patrimoine ;
- Les demandeurs de mutations répondant à l'un des critères de public prioritaire au sens de l'article L. 441-1 du CCH et rappelés en partie 1.2. ;
- Les occupants de logements dans des résidences mises en vente. Certains occupants ne souhaitent pas ou ne peuvent acquérir le logement qui leur est proposé. Qu'ils souhaitent bénéficier ou pas du droit au maintien dans les lieux, s'ils souhaitent obtenir un nouveau logement dans le patrimoine du Groupe leur demande sera examinée de manière prioritaire.

Afin de faciliter la mobilité de ses clients, CDC Habitat Social pourra selon les cas qui le justifient :

- Mobiliser des aides spécifiques (prise en charge d'une partie des frais de déménagement, de transfert d'abonnement aux fluides...) ;
- Appliquer une politique tarifaire avantageuse pour le nouveau loyer afin de proposer un « bas de quittance » comparable à celui du logement quitté ;
- Transférer le dépôt de garantie de l'ancien logement sur le nouveau après avoir recueilli l'accord du locataire muté ;
- Réduire le préavis du logement libéré à 1 mois ;
- Réaliser les travaux d'adaptation du logement pour les personnes en situation de handicap ;
- Mettre en place un accompagnement social si nécessaire.

Par ailleurs, au-delà de 3 propositions refusées correspondant aux besoins et aux capacités du locataire, le demandeur de changement reçoit une lettre lui signifiant sa perte de priorité en matière d'offre de mutation interne. Il conservera, le cas échéant, sa qualification de public prioritaire au sens législatif et réglementaire.

Enfin, en accord avec les réservataires et dans le cadre de la mise en œuvre de la gestion en flux, CDC Habitat Social pourra afin de favoriser le parcours résidentiel proposer pendant 7 (sept) jours un logement à ses clients-demandeurs de mutation. Dans cette perspective, CDC Habitat Social s'attachera à :

- Désigner des clients-demandeurs de mutations qui correspondent aux critères de sélection du réservataire concerné afin de faciliter les requalifications ;
- Proposer d'autres logements aux réservataires dans le cadre de la gestion en flux et dans un esprit de compensation.

2.2 Les principes structurant la mise en œuvre de la politique d'attribution

✓ Favoriser l'autonomie

CDC Habitat Social est convaincue qu'en donnant un rôle plus actif aux demandeurs, il est possible de faciliter le rapprochement offre / demande et de contribuer ainsi à la fluidification des parcours résidentiels.

La volonté de mettre en ligne les offres de logement s'inscrit à la fois dans la logique de location active et dans la volonté du Groupe de présenter sur son portail l'intégralité des produits disponibles quel que soit le financement d'origine ou la société qui le gère. L'enjeu étant de dépasser la segmentation des produits inhérentes à la logique des publics prioritaires et des filières associées.

CDC Habitat Social s'associe à toute démarche de type bourse d'échange de logement lorsqu'elle est portée par un inter-bailleur. Les bourses actuellement mise en œuvre et auxquelles elles participent concernent l'Île-de-France (Echanger – Habiter), la Gironde (BEL) et la Haute-Savoie.

Enfin, une bourse d'échange interne sera mise en œuvre au second semestre 2021 entre les sociétés CDC Habitat et CDC Habitat Social. Elle vise à faciliter les échanges entre les locataires des logements sociaux, intermédiaires et abordables contractualisés gérés par ces deux sociétés.

✓ Accompagner les clients-demandeurs

La politique d'attribution s'inscrit dans un mouvement plus global de réforme de la gestion de la demande où le rôle des bailleurs sociaux fait l'objet d'une redéfinition progressive comme en témoigne le Livre blanc sur la gestion de la demande et des attributions de logements sociaux publié par l'Union Sociale pour l'Habitat (USH) en décembre 2020.

En lien avec les acteurs locaux, CDC Habitat Social contribuera à l'amélioration de l'information et de l'accompagnement des demandeurs.

Concernant ses clients émettant le souhait de changer de logement, CDC Habitat Social s'engage à réaliser un entretien conseil avec chaque locataire qui en fait la demande.

Cet entretien conseil sera l'occasion de :

- Qualifier le besoin et son degré d'importance pour le locataire et par rapport aux autres demandeurs ;
- Informer le locataire sur l'état de la demande de logement social et des offres disponibles sur le territoire ;
- Orienter le ménage vers les bons partenaires ;
- Conseiller et accompagner les démarches à réaliser.

A travers cet accompagnement, CDC Habitat Social sera en mesure de mieux répondre aux besoins de ses clients demandeurs.

Le suivi de ces entretiens conseils sera intégré au bilan annuel des attributions.

- ✓ S'inscrire dans les partenariats d'acteurs nationaux et locaux

CDC Habitat Social s'inscrit activement dans les dispositifs de concertation avec les acteurs nationaux (Préfecture, et ses services déconcentrés, Action Logement) et locaux (les communes, les EPCI et les départements).

Les collectivités locales sont invitées systématiquement aux CALEOL et leur participation effective est recherchée dans ces commissions pour trouver un consensus sur les décisions d'attribution des logements.

CDC Habitat Social s'attache à informer les réservataires des caractéristiques des logements proposés et à améliorer leur connaissance du patrimoine et de son évolution en communiquant les informations demandées et en organisant des visites et des rencontres sur les sites en présence des personnels de gestion et de proximité.

Pour les premières mises en location sur des résidences neuves ou dans le cadre d'opérations de démolitions – reconstructions, CDC Habitat Social propose aux partenaires d'organiser une rencontre visant la meilleure adéquation logement/famille lors de la première désignation tout en assurant une occupation sociale équilibrée et pérenne.

La ville, Action Logement, l'Etat et les autres réservataires sont conviés à cet échange. L'enjeu opérationnel est de favoriser la désignation de l'ensemble des candidats dans les délais visant une occupation à 100% dans les 2 mois de la livraison.

Pour y parvenir, CDC Habitat Social s'engage à informer, au minimum 3 mois avant la livraison, les réservataires participant à l'opération :

- des caractéristiques des logements proposés pour ces premières mises en location ;
- des instructions que doivent respecter les intervenants sur les délais et les informations transmises concernant les candidatures.

Ces échanges peuvent faire l'objet d'une réunion formelle mais ils ne sauraient en aucun cas se substituer à la CALEOL qui est seule compétente et souveraine pour se prononcer sur les attributions.

Il est rappelé que l'article 70 de la Loi Egalité et Citoyenneté précise que l'absence de lien avec la commune d'implantation du logement ne peut constituer à lui seul le motif de non attribution.

2.3 Les critères d'instruction et d'attribution

La politique d'attribution répond aux objectifs fixés par la réglementation (partie 1 ci-dessus), en prévoyant notamment l'examen des candidats prioritaires, à condition :

- Du respect des critères généraux d'attribution (Articles L. 441, L. 441-1 et R. 441-3 du CCH) et des critères conventionnels tels que la cotation de la demande ;
- De la prise en compte des capacités d'accueil de la résidence ;
- De l'appréciation de l'ancienneté de la demande et des éventuels refus précédents.

Les critères généraux d'attribution

Le cadre général des critères est défini au niveau national et chaque organisme bailleur les précise (Art. L. 441-1 al 1 CCH).

Ces critères sont utilisés pour instruire la demande d'une personne prioritaire ou éligible pour accéder à un logement social et tiennent compte :

- du patrimoine ;
- de la composition familiale ;
- du niveau de ressources ;
L'appréciation du niveau de ressources du demandeur doit prendre en compte, le cas échéant :
 - le montant de l'APL ou de l'AL auquel le ménage peut prétendre ;
 - les dépenses engagées pour l'hébergement d'un conjoint ou partenaire dans un EHPAD.
- des conditions actuelles de logement du ménage ;
- de l'éloignement du lieu de travail ;
- de la mobilité géographique liée à l'emploi (nouveau critère art. 70 de la loi égalité et citoyenneté) ;
- de la proximité des équipements ;
- de l'activité professionnelle (assistants maternels ou assistants familiaux agréés) ;
- du taux d'effort ;
- du reste pour vivre.

L'attribution de logement, dans la mesure du possible, doit prendre en compte la diversité de la demande constatée au niveau local et contribuer à favoriser la mixité sociale des villes et des quartiers.

L'analyse du site et du fonctionnement de la résidence

Les résidences dont le fonctionnement est satisfaisant, ne présentant pas de difficultés économiques ou sociales particulières, doivent pouvoir contribuer à l'accueil des populations les plus fragiles en proposant les éventuelles mesures d'accompagnement qui s'imposeraient.

A l'inverse, les résidences dont le fonctionnement est problématique (vacance, rotation élevée, tensions...), celles situées en QPV, ne doivent pas concentrer l'accueil des populations les plus fragiles au risque d'accroître leurs difficultés et celles de la résidence.

CDC Habitat Social s'efforcera de rendre les sites en difficultés plus stables et de rendre les sites les plus attractifs accessibles aux ménages les plus fragiles.

3. Le registre des décisions de la CALEOL

3.1 Candidatures présentées en CALEOL

Nombre de candidatures présentées

Conformément à l'article R. 441-3 du CCH, il sera présenté au moins 3 candidats à la CALEOL. Il peut être dérogé à cette obligation dans les cas suivants :

- insuffisance de candidature caractérisée par 3 prospections infructueuses ;
- candidat dont le logement a été reconnu prioritaire et urgent par la commission de médiation DALO et désigné par la Préfecture.

En cas de présentation d'un seul candidat par un réservataire, le service instructeur de CDC Habitat Social se réserve le droit d'ajouter un ou deux candidats pour respecter cette obligation.

Complétude des dossiers présentés

Un dossier présenté en CALEOL doit faire l'objet d'un échange avec le candidat. L'instruction et la complétude du dossier doivent permettre à la CALEOL de prendre une décision.

Le service instructeur peut cependant être amené à présenter sur un logement :

- un candidat qui s'est désisté ;
- ou un candidat qui ne transmet pas les pièces justificatives demandées.

Un dossier incomplet ou un désistement du candidat doit amener le service instructeur à s'interroger sur la bonne sélection du candidat par le réservataire et peut conduire la CALEOL à prononcer une décision de non attribution au motif de « pièces justificatives incomplètes » ou « désistement du candidat ».

Candidatures avec dettes

Lorsqu'un candidat a, ou a eu, des dettes locatives, sa demande est étudiée dans les conditions suivantes :

- L'entretien mené avec le demandeur devra permettre une compréhension de la dette ; sa durée, son origine, son montant, l'existence de solutions. Il devra également avoir pour objet de mesurer la bonne foi du ménage concerné, actions engagées, solutions envisagées (exemple : plan d'apurement respecté).
- Un candidat avec une dette locative mais sans action de recouvrement pourra être réorienté vers un logement avec de l'intermédiation locative. Tout dépend de la nature, du montant de la dette et des actions possibles. La seule présence d'une dette ne justifie pas une décision de non attribution. L'attribution d'un logement adapté à ses ressources peut aider une personne engagée dans un processus d'apurement de sa dette à améliorer sa situation.

La mobilisation d'une aide comme le FSL ne peut pas faire l'objet d'une attribution sous condition suspensive.

Ancienneté de la demande

L'ancienneté de la demande ne constitue pas un critère de priorité, mais pourra être prise en compte pour départager des candidatures similaires.

Seront notamment examinés :

- l'ancienneté au regard du délai anormalement long fixé dans les départements, conformément à l'article L. 441-1-2 du CCH (voir le détail en annexe) ;
- les refus éventuels du demandeur sur d'autres logements.

3.2 Décisions d'attribution

La CALEOL est la seule instance compétente pour attribuer des logements conventionnés. Elle peut décider de :

- L'attribution du logement proposé à un candidat.
⇒ La candidature est recevable et obtient le logement.
- L'attribution du logement proposé en classant les candidats par ordre de priorité.
⇒ Cette décision concerne les candidatures acceptées avec ou sans condition suspensive en seconde ou troisième position qui peuvent faire l'objet d'une attribution du logement si le candidat classé devant eux se désiste.

- ⇒ La décision de la CALEOL est souveraine et donc le rang d'attribution décidé par cette instance s'impose à l'ordre de présentation proposé par le réservataire.
- L'attribution sous condition suspensive
 - ⇒ La commission d'attribution précise la pièce justificative listée au sein de l'arrêté du 22 décembre 2020 qui doit être précisément nommée et énumérée. Elle doit être produite dans un délai fixé par la commission d'attribution et ne pouvant excéder 10 jours sauf cas particuliers. Si la pièce réclamée est fournie dans le délai fixé et permet au candidat de remplir les conditions d'attribution, le demandeur signe le contrat de bail.

3.3 Décisions de non attribution

La CALEOL peut prononcer une décision de « Non attribution du logement proposé ». Cette décision de refus s'applique à un moment précis et pour un logement identifié. Ce qui signifie que ce même candidat pourrait être positionné et accepté sur un logement mieux adapté à sa situation.

- Pièces justificatives incomplètes
La société ayant informé par écrit le demandeur du caractère incomplet de son dossier en lui accordant un délai permettant au demandeur de fournir les pièces manquantes, elle constate le caractère incomplet du dossier et apporte la preuve de la réclamation des pièces manquantes et de leur non-production dans le délai imparti.
Les instructeurs des candidatures doivent se conformer aux pièces listées dans l'Arrêté du 22 décembre 2020 relatif au formulaire de demande de logement locatif et aux pièces justificatives à fournir pour l'instruction d'une demande de logement social.
Ce motif peut donc être invoqué par la CALEOL lorsque :
 - le candidat n'a pas été en mesure de présenter un dossier complet avec les pièces justificatives ;
 - le service instructeur n'est pas parvenu à établir, malgré ses relances écrites et téléphoniques, un contact avec le candidat afin de compléter son dossier.
- Pièces incohérentes
Il est nécessaire de pouvoir faire la preuve du caractère douteux, irrégulier ou falsifié des pièces fournies en montrant par exemple l'incohérence entre différents documents. Certaines vérifications pourront s'effectuer à partir des sites internet existants (impôts, info greffe, autoentrepreneur).
- Désistement du candidat
Un candidat peut se désister par écrit du logement sur lequel il a été positionné. La visite du logement est une faculté proposée au candidat mais ne constitue pas une étape obligatoire pour lui permettre de se désister.
- Incapacité du demandeur à faire face aux dépenses du logement proposé et/ou impossibilité de mettre en place un dispositif d'accompagnement adapté
- Inadéquation du logement à la situation de la famille soit pour :
 - sous-occupation, si le nombre de pièces du logement souhaité est supérieur de plus de 1 au nombre des personnes composant la famille candidate (Article L. 621-2 du CCH modifié par la Loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017).
La définition d'une situation de sous-occupation s'est assouplie par l'élargissement de la définition de la composition familiale aux enfants en droit de visite ou d'hébergement.
 - sur-occupation si la surface habitable globale du logement demandé est inférieure ou égale à 16 m² pour 2 personnes, augmentée de 9 m² par personne supplémentaire dans la limite de 70 m² (Article R. 822-25 du CCH en référence aux normes d'habitabilité pour l'allocation logement selon le code de la sécurité sociale).
 - loyer et charges inadaptés aux capacités financières du ménage.
 - inadaptation du logement au sens de son accessibilité notamment lorsqu'aucun membre du ménage ne se trouve en situation de handicap ou de mobilité réduite et qu'il serait désigné sur un logement adapté.
Conformément à l'article R. 441-4 du CCH, les logements aménagés pour des personnes handicapées peuvent être, à défaut de candidat, attribués en priorité à des personnes âgées dont l'état le justifie ou à des ménages hébergeant de telles personnes.
Il est rappelé qu'aucune personne ne peut se voir refuser la location d'un logement pour un motif discriminatoire. Pour rappel, le refus pour cause de handicap, quel que soit le type de handicap, physique, sensoriel, mental, cognitif et psychique, constitue une discrimination.

- **Motifs liés au comportement**

Une décision de non attribution peut être prononcée par référence à l'obligation pour tout locataire « d'user raisonnablement de la chose louée » (article 1728 du code civil) ou d'user paisiblement des locaux loués (article 7 de la loi du 6 juillet 1989).

Ce motif pourra être utilisé en présence de candidats ayant entraîné : des troubles de jouissance avec résiliation de bail et/ou d'une condamnation pénale et/ou de récépissés de dépôts de plaintes pour menaces de mort ou agressions physiques d'un représentant de CDC Habitat Social accompagnés d'une interruption totale ou temporaire de travail.

L'instruction du dossier de candidature devra tenir compte de la situation actuelle du candidat et de l'évolution de son comportement.

- **Etre propriétaire d'un logement adapté à ses besoins et capacités peut constituer un motif de non attribution (Article L. 441-2-2 du CCH).**

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 ou susceptible de générer des revenus suffisants pour accéder à un logement du parc privé peut constituer un motif de non attribution d'un logement social. En cas d'une mobilité professionnelle éloignée ou d'un besoin de décohabitation : les membres de la commission apprécieront la situation du ménage candidat dans sa globalité avant de statuer.

3.4 Constatation de l'irrecevabilité de la demande

Aucune candidature ne peut être examinée ni aucune attribution de logement prononcée par la commission d'attribution si celle-ci n'est pas pourvue d'un numéro unique d'enregistrement de la demande (Article L. 441-2-1 du CCH).

Les motifs ci-dessous peuvent donner lieu à une décision de rejet pour irrecevabilité par la CALEOL :

- L'absence de titre de séjour correspondant à l'un des titres de séjour ou documents prévus par l'arrêté du 29 mai 2019 pris pour l'application de l'article R. 441-1 (1°) du code de la construction et de l'habitation pour les personnes physiques de nationalité étrangère ou l'absence de séjour régulier sur le territoire français au sens des articles L. 121-1 ou L. 122-1 du Code de l'entrée et du séjour des étrangers et du droit d'asile ;
- Des ressources excédant les plafonds réglementaires du logement financé en PLS (Prêt Locatif Social) sauf en cas de dérogation prévue par la loi (baisse des ressources d'au moins 10% au cours des douze derniers mois issus de l'arrêté du 29 juillet 1987, dérogation préfectorale issue de l'article R. 441-1-1 du CCH).

La CALEOL peut être amenée à constater et à prononcer la décision « Irrecevabilité de la demande ». Cette décision s'applique aux candidatures dont les conditions législatives et réglementaires d'accès à un logement social ne sont pas remplies. Elle s'inscrit dans le cadre de l'Article R. 441-2-8 du CCH listant les motifs de radiation d'une demande.

3.5 Constatation d'occupation des logements

En application des articles L. 441-2 et L. 442-5-2 du CCH, dans les zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements, la commission est chargée d'examiner les conditions d'occupation des logements ainsi que l'adaptation du logement aux ressources du ménage des locataires dont les baux sont signés depuis 3 ans.

Les dossiers des locataires dans les situations suivantes seront examinés tous les 3 ans par la CALEOL :

- départ de l'occupant présentant un handicap ;
- reconnaissance d'un handicap ou d'une perte d'autonomie nécessitant l'attribution d'un logement adapté ;
- dépassement du plafond de ressources applicable pour le logement occupé ;
- sur-occupation du logement (9 m² pour une personne seule, 16 m² pour un couple et 9 m² par personne supplémentaire, dans la limite de soixante-dix mètres carrés pour huit personnes et plus) ;
- sous-occupation (nombre de pièces habitables, non compris la cuisine, supérieur de plus d'un au nombre de personnes qui y ont effectivement leur résidence principale).

La CALEOL constate la situation et définit les caractéristiques d'un logement adapté aux besoins du locataire. Elle formule, le cas échéant, un avis sur les offres de relogement à proposer aux locataires et l'aide à la mobilité prévue aux articles L. 442-3-1 et L. 442-3-2 du CCH attribuée au locataire qui accepte l'offre de relogement dans le cadre du parcours résidentiel dans les conditions de l'articles R. 442-3-2 du CCH. Elle peut conseiller l'accession sociale dans le cadre du parcours résidentiel.

L'avis de la CALEOL est notifié aux locataires concernés. Sur cette base, CDC Habitat Social procède avec le locataire à un examen de sa situation et des possibilités d'évolution de son parcours résidentiel.

4. Annexes

4.1 Personnes à prendre en compte pour la définition des catégories de ménages

Les catégories de ménages sont :

Catégorie	Composition
1	Une personne seule
2	- Deux personnes ne comportant aucune personne à charge à l'exclusion des jeunes ménages - Ou une personne seule en situation de handicap
3	- Trois personnes - Ou une personne seule avec une personne à charge - Ou jeune ménage sans personne à charge - Ou deux personnes dont au moins une est en situation de handicap
4	- Quatre personnes - Ou une personne seule avec deux personnes à charge - Ou trois personnes dont au moins une est en situation de handicap
5	- Cinq personnes - Ou une personne seule avec trois personnes à charge - Ou quatre personnes dont au moins une est en situation de handicap
6	- Six personnes - Ou une personne seule avec quatre personnes à charge - Ou cinq personnes dont au moins une est en situation de handicap

Les différentes catégories de ménage sont définies par l'arrêté du 29 juillet 1987, modifié par l'arrêté du 24.12.20.

Est assimilée au conjoint la personne vivant en concubinage avec le candidat locataire et le partenaire lié à celui-ci par un pacte de solidarité, et co-signataires du bail.

La notion de couple s'applique aux personnes mariées, ainsi qu'aux personnes vivant en concubinage ou liées par un pacte civil de solidarité. Les couples de concubins et les couples de partenaires pacsés sont donc assimilés aux couples mariés et peuvent être considérés comme entrant dans la catégorie "jeune ménage", lorsque la somme des âges révolus des deux conjoints le composant est au plus égale à 55 ans.

Le ménage composé d'au moins d'une personne en situation de handicap bénéficie d'un surclassement dans la catégorie de ménage supérieure (exemple : un couple dont l'un des membres est en situation de handicap entre dans la catégorie 3 et non la catégorie 2). À noter que la personne en situation de handicap s'entend d'une personne titulaire de la carte "mobilité inclusion" portant la mention "invalidité".

La notion de personnes vivant au foyer est complétée par la loi ELAN (loi du 23.11.18 : art. 110 / CCH : L. 442-12). Dans un souci de clarification, une définition unique est donnée à la notion de personnes vivant au foyer. Celle-ci est applicable par les bailleurs pour l'attribution des logements sociaux et pour la mise en œuvre du supplément de loyer solidarité.

Sont considérées comme personnes vivant au foyer pour l'application de ces dispositifs :

- le ou les titulaires du bail ;
- les personnes figurant sur les avis d'imposition du ou des titulaires du bail ;
- le partenaire lié par un pacte civil de solidarité (PACS) au titulaire du bail ;
- le concubin notoire du titulaire du bail ;
- les personnes réputées à charge au sens fiscal (Code Général des Impôts : art. 194, 196, 196 A bis et 196 B) ;
- les enfants qui font l'objet d'un droit de visite et d'hébergement.

4.2 Délai anormalement long fixé par département

Ile-de-France	Paris	6 ans (T1) 9 ans (T2/T3) 10 ans (>T3)
	Seine-et-Marne	36 mois
	Yvelines	36 mois
	Essonne	36 mois
	Hauts-de-Seine	4 ans
	Seine-St-Denis	36 mois
	Val-de-Marne	36 mois
	Val-d'Oise	36 mois
Hauts de France	Nord	18 à 24 mois
	Pas-de-Calais	24 mois
	Aisne	16 mois
	Oise	24 mois
	Somme	22 mois
Grand Est	Bas-Rhin	24 mois
	Haut-Rhin	30 mois
	Ardennes	15 mois
	Aube	6 mois
	Marne	15 mois
	Haute-Marne	9 mois
	Meurthe-Et-Moselle	16 mois
	Meuse	15 mois
	Moselle	18 mois
	Vosges	18 mois
Nouvelle Aquitaine	Dordogne	14 mois
	Gironde	36 mois
	Landes	20 mois
	Lot-et-Garonne	18 mois
	Pyrénées-Atlantiques	12 ou 24 mois (côte basque)
	Corrèze	9 mois
	Creuse	13 mois
	Haute-Vienne	13 mois
	Charente	13 mois
	Charente-Maritime	18 mois
	Deux-Sèvres	15 mois
	Vienne	18 mois
Occitanie	Ariège	13 mois
	Aveyron	13 (secteur urbain) ou 9 mois (secteur rural)
	Haute-Garonne	13 mois
	Gers	13 mois
	Lot	12 mois

	Hautes-Pyrénées	13 mois
	Tarn	12 mois
	Tarn-et-Garonne	13 mois
	Aude	30 mois
	Gard	36 mois
	Hérault	36 mois
	Lozère	13 mois
	Pyrénées-Orientales	24 mois
Auvergne Alpes	Ain	12 mois
	Ardèche	13 mois
	Drome	12 mois
	Isère	25 (zone tendue) ou 13 mois
	Loire	15 mois
	Rhône	24 mois
	Savoie	24 mois
	Haute-Savoie	36 mois
	Allier	14 mois
	Cantal	12 mois
	Haute-Loire	18 mois
Normandie	Puy-De-Dôme	15 mois
	Calvados	24 mois
	Manche	18 mois
	Orne	13 mois
	Eure	18 mois
Bourgogne Franche-Comté	Seine-Maritime	18 mois
	Côte-d'Or	24 mois
	Nièvre	12 mois
	Saône-et-Loire	18 mois
	Yonne	12 mois
	Doubs	12 mois
	Jura	12 mois
	Haute-Saône	12 mois
Territoire-de-Belfort	12 mois	
Centre Val de Loire	Cher	13 mois
	Eure-et-Loir	12 mois
	Indre	12 mois
	Indre-et-Loire	12 mois
	Loir-et-Cher	14 mois
	Loiret	12 mois
Bretagne	Côtes-d'Armor	18 mois
	Finistère	24 mois
	Ille-et-Vilaine	30 (Rennes métropole) 24 (littoral) et 15 mois

	Morbihan	24 mois
Pays de la Loire	Loire-Atlantique	30 (Nantes métropole) 24 ou 18 mois
	Maine-et-Loire	24 (Angers métropole) et 18 mois
	Mayenne	16 mois
	Sarthe	12 mois
	Vendée	24 (littoral) et 15 mois
Provence-Alpes-Côte d'Azur	Alpes-de-Haute-Provence	30 et 24 mois
	Hautes-Alpes	24 mois
	Alpes-Maritimes	30 mois
	Bouches-du-Rhône	30 mois
	Var	30 mois
	Vaucluse	30 mois
Corse	Corse-du-Sud	30 mois
	Haute-Corse	30 mois