

# POLITIQUE D'ATTRIBUTION ET D'OCCUPATION SOCIALE DU PATRIMOINE CONVENTIONNE

Direction Gestion Locative Groupe

Version du 3 octobre 2017

## **Préambule**

Le Conseil de Surveillance définit les orientations applicables à l'attribution des logements locatifs sociaux dans le respect des dispositions de l'article L. 441-1 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), du II de l'article L. 441-2-3 du CCH, du III de l'article 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, des orientations fixées par la conférence intercommunale du logement mentionnée à l'article L. 441-1-5 du CCH, si elle est créée, et du contenu du plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs mentionné à l'article L. 441-2-8 du CCH.

Ces orientations sont mises en ligne sur le site internet de CDC Habitat afin d'être rendues publiques.

## **I. Patrimoine**

Le patrimoine concerné par les attributions règlementées correspond aux 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).

Ce sont notamment les logements financés à l'aide de PLUS, PLA, PLAI, PLS, PALULOS.

Nota bene : les PLI ne sont pas soumis aux Commissions d'Attribution des Logements (CAL).

## **II. Bénéficiaires**

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 CAL.

### **II.1. Le traitement de la demande**

La demande de logement social s'effectue soit par voie électronique soit auprès de l'un des guichets enregistreurs relevant des personnes morales ou services mentionnés à l'article R. 441-2-1 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), du mandataire commun ou du système de traitement automatisé, afin qu'il l'enregistre dans le Système National d'Enregistrement (SNE). Les personnes morales ou services qui délèguent ne sont pas considérés comme services enregistreurs et n'ont plus accès aux données nominatives (article R. 441-2-1 du CCH).

Une demande de logement social ne peut faire l'objet d'une radiation du SNE que pour l'un des motifs énoncés à l'article R. 441-2-8 du CCH :

- a) Attribution d'un logement social au demandeur suivie d'un bail signé ; l'organisme qui a attribué le logement procède à la radiation dès la signature du bail, sous peine des sanctions pécuniaires prévues au a du 1° du I de l'article L. 342-14 du CCH ;
- b) Renonciation du demandeur adressée par écrit à une personne morale ou un service mentionné à l'article R. 441-2-1 du CCH, qui procède sans délai à la radiation ;
- c) Absence de réponse du demandeur à un courrier envoyé à la dernière adresse indiquée par l'intéressé ; le service expéditeur du courrier, après en avoir avisé l'intéressé, procède à la radiation un mois après cet avertissement ;
- d) Rejet pour irrecevabilité de la demande au regard des conditions législatives et réglementaires d'accès au logement social, prononcé par la CAL d'un organisme bailleur ; l'organisme bailleur, après en avoir avisé l'intéressé, procède à la radiation un mois après cet avertissement ;
- e) Absence de renouvellement de la demande dans le délai imparti par la notification adressée au demandeur en application de l'article R. 441-2-7 du CCH ; le gestionnaire du système procède à la radiation ;

f) Fusion de plusieurs demandes disposant d'un numéro unique départemental ou, en Ile-de-France, régional, en une demande disposant d'un numéro unique national, l'ancienneté des demandes radiées acquise dans chacun des départements étant conservée.

L'avertissement mentionné aux c) et d) ci-dessus est effectué par lettre recommandée avec accusé de réception ou tout autre moyen permettant d'attester de la remise.

## **II.2. Les conditions d'attribution**

Conformément à l'article R. 441-1 du CCH, l'attribution d'un logement est possible aux bénéficiaires suivants :

- Personnes physiques de nationalité française ou admises à séjourner régulièrement sur le territoire français, et dont l'ensemble des personnes vivant au foyer justifie de ressources inférieures aux plafonds réglementaires.

Sont considérées comme personnes vivant au foyer au titre des articles L. 441-1, L. 441-4 et L. 445-4 :

- Le ou les titulaires du bail ;
  - Les personnes figurant sur les avis d'imposition du ou des titulaires du bail ;
  - Le concubin notoire du titulaire du bail ;
  - Le partenaire lié par un pacte civil de solidarité au titulaire du bail ; et les personnes réputées à charge au sens des articles 194, 196, 196 A bis et 196 B du code général des impôts.
- Personnes morales définies aux articles L. 442-8-1 du CCH (comme le CROUS ou des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'intermédiation locative et à la gestion sociale) et L. 442-8-3 du CCH (bail glissant).
  - Etudiants, personnes de moins de trente ans ou personnes titulaires d'un contrat d'apprentissage ou de professionnalisation dans les conditions de l'article L. 442-8-4 du CCH qui séjournent régulièrement sur le territoire français.

## **II.3. Les conditions de ressources**

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, relatif aux plafonds de ressources des bénéficiaires de la législation sur les HLM, applicable aux sociétés d'économie mixte, et des nouvelles aides de l'Etat en secteur locatif.

Les plafonds de ressources nationaux sont fixés chaque année le 1<sup>er</sup> janvier par arrêté ministériel. Le niveau des plafonds est révisé annuellement au 1<sup>er</sup> 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).

Le niveau des ressources tient compte, le cas échéant, du montant de l'APL ou des Allocations de Logement à caractère Social ou Familial (ALS ou ALF) auxquelles le ménage peut prétendre et des

dépenses engagées pour l'hébergement de l'un des conjoints ou partenaires en Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD).

### **III. Critères d'attribution**

La politique d'attribution a pour objectif de veiller à ce que la CAL prenne en compte la diversité de la demande constatée localement. En effet, l'attribution doit favoriser l'égalité des chances des demandeurs et la mixité sociale des villes et des quartiers, en permettant l'accès à l'ensemble des secteurs d'un territoire de toutes les catégories de publics éligibles au parc social et en favorisant l'accès des ménages dont les revenus sont les plus faibles aux secteurs situés en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville.

#### **III.1. Cadre réglementaire**

##### **III.1.1. Les critères de priorité**

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

- Les personnes en situation de handicap ou ayant à leur charge une personne en situation de handicap ;
- Les personnes sortant d'un appartement de coordination thérapeutique ;
- Les personnes mal logées ou défavorisées et 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 de solidarité 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 ou par une ordonnance de protection délivrée par le juge aux affaires familiales ;
- Les personnes engagées dans le parcours de sortie de la prostitution et d'insertion sociale et professionnelle ;
- Les personnes victimes de l'une des infractions de traite des êtres humains ou de proxénétisme ;
- 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.

Si les plans départementaux d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées, les conventions intercommunales d'attribution et les accords collectifs départementaux ou intercommunaux ne peuvent prendre en compte d'autres critères de priorité que cette liste, ils pourront néanmoins déterminer la manière de les appliquer, par exemple en priorisant certaines situations.

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.

### **III.1.2. Les critères d'attribution**

Il s'agit des critères utilisés pour apprécier la demande.

Pour l'attribution des logements, il est tenu compte notamment :

- Du patrimoine ;
- De la composition du ménage ;
- Du niveau de ressources ;
- Des conditions de logement actuelles du ménage ;
- De l'éloignement des lieux de travail ;
- De la mobilité géographique liée à l'emploi ;
- De la proximité des équipements ;
- De l'activité professionnelle des membres du ménage lorsqu'il s'agit d'assistants maternels ou d'assistants familiaux agréés.

Il est précisé que l'absence de lien familial ou professionnel avec la commune ne peut constituer en soi un motif de refus d'attribution. Cependant, ce critère pourra être pris en compte par la CAL, notamment pour départager des ménages aux profils similaires.

En outre, le fait que le demandeur soit propriétaire d'un logement susceptible de générer des revenus suffisants pour accéder à un logement privé ou d'être propriétaire d'un logement adapté (disponibilité, typologie et situation géographique) peut faire l'objet d'une décision de la CAL d'irrecevabilité de la demande.

L'attribution de logement tient compte de la diversité de la demande constatée localement, et la mixité sociale des villes et quartiers doit être favorisée.

### **III.1.3. Les éléments constitutifs du dossier de candidature**

La liste des pièces justificatives à fournir pour l'instruction de la demande de logement social est indiquée dans l'arrêté du 14 juin 2010 modifié par l'arrêté du 24 juillet 2013 – NOR : ETL1316531A.

## **III.2. Cadre conventionnel**

### **III.2.1. Accords locaux**

CDC Habitat prend en compte la politique locale et participe activement à sa mission d'intérêt général.

- La politique d'attribution de CDC Habitat se conforme aux orientations et éventuels engagements résultants des dispositifs locaux, tels que les Conférences Intercommunales du Logement (CIL), la Commission Intercommunal d'Attribution (CIA), les Plan Partenariaux de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information des

Demandeurs (PPGDLSID), les Plans Départementaux d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD), les Plans ou Programmes Locaux de l'Habitat (PLH) et les Accords Collectifs Départementaux (ACD), mais également des Conventions de réservation signées avec l'Etat sur les modalités de gestion du contingent préfectoral prioritaire.

- La Convention d'Utilité Sociale (CUS) est établie pour une période de six ans renouvelable, entre un organisme bailleur et l'Etat, et définit :
  - la politique patrimoniale et d'investissement de l'organisme (plan de mise en vente des logements, constructions) ;
  - la politique sociale de l'organisme, développée dans le cahier des charges de gestion sociale (plan d'actions pour l'accueil des populations sortant des dispositifs d'accueil, d'hébergement et d'insertion, ...) ;
  - la politique de l'organisme pour la qualité du service rendu aux locataires.

### **III.2.2. Réserve de logement**

Pour une partie du patrimoine, la politique d'attribution est tributaire des contingents de logements réservés.

- Les bénéficiaires des réservations de logements peuvent être l'Etat, les collectivités territoriales, leurs établissements publics, les EPCI, Action Logement et les organismes à caractère désintéressé, en contrepartie d'un apport de terrain, d'un financement ou d'une garantie financière.
- Pour le contingent préfectoral, le total des logements réservés par le préfet au bénéfice des personnes prioritaires ne peut représenter plus de 30 % du total des logements, dont au plus 5 % au bénéfice des agents civils et militaires de l'Etat. Un arrêté du préfet peut, à titre exceptionnel, déroger à ces limites pour une durée déterminée, pour permettre le logement des personnels chargés de mission de sécurité publique ou pour répondre à des besoins d'ordre économique.

Pour le patrimoine ainsi contingenté, les réservataires concernés proposent des candidats qui peuvent éventuellement être refusés par la CAL. A défaut de candidats, les logements rendus disponibles sont réintégrés dans le contingent de CDC Habitat.

Ces droits sont constatés dans une convention de réservation. Celle-ci est communiquée au Préfet du Département d'implantation des logements.

Ces réservations peuvent porter sur des logements identifiés dans des programmes, sur un flux annuel de logements portant sur un ou plusieurs programmes ou sur l'ensemble du patrimoine de logements locatifs du bailleur, ou sur une combinaison entre ces deux formules.

Dans tous les cas, ces réservations s'exercent lors de la première mise en location des logements ou au fur et à mesure qu'ils se libèrent. Le réservataire peut confier au bailleur le soin de proposer des demandeurs pour son compte à la CAL. A défaut, les conventions comportent indication du délai dans lequel le réservataire propose des candidats à l'organisme, ainsi que les modalités d'affectation du logement.

Le délai dans lequel le réservataire propose un ou plusieurs candidats au bailleur ne peut excéder trois mois (un mois dans les zones tendues) à compter du jour où le réservataire est informé de la vacance du logement.

### III.3. Orientations d'attribution

Les orientations d'attribution de CDC Habitat sont :

- Favoriser l'accueil des ménages démunis

CDC Habitat s'engage à accueillir les ménages fragiles ou défavorisés.

Pour ce faire, CDC Habitat recherche les moyens d'accueillir ces ménages dans les conditions favorisant leur insertion.

Une attention particulière est notamment portée à la localisation des logements et des mesures d'accompagnement social sont mobilisées.

- Favoriser la prise en compte des besoins locaux des différents territoires

Selon les territoires, les besoins varient (décohabitation des jeunes, logement des étudiants, des personnes âgées, des grandes familles, ...).

- Mettre en œuvre le parcours résidentiel

En sus de l'application de la mobilité réglementaire (sous-occupation, logements adaptés aux handicaps, locataires assujettis au supplément de loyer de solidarité et dépassement des plafonds de ressources), CDC Habitat a adopté une démarche d'aide à la mobilité pour certains de ses locataires en cas de :

- Perte de mobilité (locataires âgés en étage sans ascenseur, situation de handicap, ...);
- Evolution de la composition familiale (sur-occupation, décohabitation, ...);
- Evolution de la situation financière (produits accession, produits locatifs libres, ...).

Nota Bene : Les locaux sont considérés comme insuffisamment occupés lorsqu'ils comportent un nombre de pièces habitables (hors cuisine et les pièces utilisées pour un exercice professionnel) supérieur de plus de un au nombre de personnes qui y ont effectivement leur résidence principale.

Par exemple, un appartement de quatre pièces est considéré comme sous-occupé, lorsqu'il constitue la résidence principale d'un couple (contre cinq pièces auparavant).

#### **IV. Décision de la CAL**

Les CAL doivent examiner au moins trois demandes pour un même logement à attribuer sauf :

- En cas d'insuffisance du nombre de candidats, il convient de préciser dans le procès-verbal de la CAL, le nombre de dossiers transmis par le réservataire pour l'attribution de son logement, et de conserver le document justifiant de l'absence de trois candidatures.
- Pour les candidats désignés par le Préfet dans le cadre du DALO, il est fait exception à l'obligation de présenter trois candidatures ainsi que pour les candidatures présentées pour l'attribution de logements ayant bénéficié de la subvention spécifique (R. 331-25-1 du CCH). La préfecture peut présenter une seule candidature (R. 441-3 du CCH).

La commission attribue nominativement chaque logement. Les décisions sont consignées dans un procès-verbal.

Alors que la réglementation ne prévoit d'obligation de notification écrite motivée que pour la décision de rejet pour irrecevabilité, toutes les décisions des CAL de CDC Habitat sont notifiées par écrit à chaque demandeur.

Pour chaque demandeur, la CAL prend l'une des décisions suivantes :

- Attribution du logement proposé au demandeur

La notification déclenche le délai de réflexion de 10 jours minimum (article R. 441-10 du CCH), le défaut de réponse du bénéficiaire de l'offre dans le délai imparti équivalant à un refus.

L'attribution donne lieu à radiation de la demande.

- Attribution du logement proposé en classant les demandeurs par ordre de priorité

En cas de non réponse de l'attributaire du rang supérieur dans un délai de 10 jours minimum, le logement peut être attribué au demandeur suivant.

- Attribution sous condition suspensive

L'attribution du logement peut être réalisée sous condition suspensive lorsqu'une pièce justificative devant être produite pour l'instruction de la demande est manquante au moment de son examen par la CAL.

La pièce justificative doit faire partie de la liste limitative prévue à l'article R. 441-2-4-1 du CCH.

Un délai est donné pour lever la condition.

La fourniture de la pièce dans le délai fixé emporte l'obligation pour le bailleur de signer un bail avec l'attributaire sous réserve que la pièce ne remette pas en cause le respect des conditions d'accès à un logement social du demandeur.

A défaut de communication de la pièce justificative dans le délai prévu par la commission, il y a non attribution.



- Non attribution

Il s'agit de toute décision de refus de la demande pour le logement identifié, autre qu'une décision de rejet pour irrecevabilité au regard des conditions législatives et réglementaires d'accès au parc social, notamment :

- Inadéquation du loyer avec les revenus du ménage ;
- Inadéquation de la taille du logement avec la composition familiale réelle du demandeur ;
- Dépassement des plafonds de ressources du demandeur pour le financement propre au logement.

- Rejet pour irrecevabilité

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

Lorsque le ménage est non éligible au parc social, le bailleur procède à la radiation de la demande dans le Système National d'Enregistrement (SNE), un mois après une notification.

La décision de rejet est notifiée au demandeur par lettre recommandée avec accusé de réception ou tout autre moyen permettant d'attester de sa remise.

La notification doit indiquer un des motifs suivants :

- Ressources excédant les plafonds réglementaires fixés soit nationalement (arrêté du 29 juillet 1987 actualisé), soit par arrêté préfectoral dans les cas prévus aux articles R. 331-12 et R. 411-1-1 du CCH ;
- Pour les étrangers, absence de titre de séjour régulier valable ;
- Etre propriétaire d'un logement adapté à ses besoins et ses capacités ou d'un logement susceptible de générer des revenus suffisants pour accéder à un logement privé (possibilité de rejet prévue à l'article L. 441-2-2 du CCH) ;
- Présentation de pièces falsifiées ou d'informations erronées à condition de pouvoir en apporter la preuve irréfutable.