

POLITIQUE D'ATTRIBUTION DE LOGEMENTS

SOMMAIRE

1. Les dispositions réglementaires

1.1 Le cadre réglementaire	p 4
1.2 Le processus d'attribution.....	p 4
1.3 Les critères d'attribution.....	p 5
1.4 Les critères de priorité	p 5
1.5 Les objectifs de mixité sociale	p 6

2. Les réservations de logement

2.1 Les réservations au profit de l'Etat	p 7
2.2 Les réservations au profit d'Action Logement Services	p 7

3. Les orientations de L'AVESNOISE

3.1 Garantir le respect des règles de droit	p 8
3.2 Mettre en œuvre le droit au logement	p 8
3.3 Assurer la bonne adéquation entre le logement proposé et la situation du demandeur..	p 8
3.4 Développer et favoriser le lien avec les partenaires et les territoires.....	p 8
3.5 Accompagner le client demandeur et l'orienter vers un relogement pérenne.....	p 8
3.6 Vérifier la solvabilité des demandeurs	p 8
3.7 Faciliter le parcours résidentiel de ses clients	p 9

PREAMBULE

Conformément à l'article R441-9-IV du CCH, Le Conseil d'Administration de L'AVESNOISE définit les orientations applicables à l'attribution des logements dans le respect des dispositions de l'article L. 441-1, du II de l'article L. 441-2-3, 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 adoptées par la conférence intercommunale du logement (C.I.L.) et du contenu du plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs (P.P.G.D.I.D.) mentionné à l'article L. 441-2-8. Ces orientations sont rendues publiques, selon des modalités incluant leur mise en ligne.

1. Les dispositions réglementaires

1.1 Le cadre réglementaire

Loi du 06/07/1989	tendant à améliorer les rapports locatifs
Loi du 13/07/2006	portant un Engagement National pour le Logement
Loi du 05/03/2007	instituant le Droit Au Logement Opposable (D.A.L.O.)
Loi du 25/03/2009	fixant une Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'exclusion (M.O.L.L.E)
Loi du 24/03/2014	pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (A.L.U.R.)
Loi du 27/01/2017	favorisant une Egalité et une Citoyenneté (L.E.C.)
Loi du 23/11/2018	visant l'Evolution du Logement, de l'Aménagement et Numérique (E.L.A.N.)
Loi du 21/02/2022	loi relative à la Différenciation, Décentralisation, la Déconcentration et la Simplification (3D.S.)

1.2 Le processus d'attribution

La demande et son enregistrement

Le processus d'attribution débute par l'expression d'une demande de logement qui fait obligatoirement l'objet d'un enregistrement assorti à la délivrance d'un numéro unique. L'enregistrement peut se faire par un guichet enregistreur auprès duquel la demande a été déposée, mais aussi directement par le demandeur sur internet (<https://www.demande-logement-social.gouv.fr>).

L'instruction des dossiers

Les services instructeurs étudient la recevabilité et la régularité des dossiers qui vont être présentés en commission d'attribution et l'adéquation avec le logement à attribuer.

Les critères étudiés sont notamment : le patrimoine du bailleur, la mixité sociale, la composition du ménage, le niveau de ressources, les conditions du logement actuel, l'éloignement du lieu de travail et la proximité des équipements répondant aux besoins des demandeurs.

La liste des pièces justificatives pouvant être demandés pour l'instruction est définie par l'article R.441-2-4 du C.C.H.

L'examen par la Commission d'Attribution et d'Examen de l'Occupation des Logements (C.A.L.E.O.L)

Le bailleur ou les réservataires proposent à la C.A.L.E.O.L. des candidats dont les dossiers ont été préalablement instruits.

Sur base des éléments présentés, la C.A.L.E.O.L. a la responsabilité de déterminer trois candidats « *sauf en cas d'insuffisance du nombre de candidats* » et fixe un ordre de priorité et ce, pour chaque logement à attribuer.

Les modalités de fonctionnement de la C.A.L.E.O.L. sont reprises dans le règlement intérieur de celle-ci.

1.3 Les critères d'attribution

Peuvent bénéficier d'une attribution de logement social

- Les personnes physiques justifiant :
 - de la régularité de leur séjour sur le territoire français et dans des conditions de permanence définies par un arrêté
 - de ressources n'excédant pas des limites fixées par arrêté. En effet, l'attribution d'un logement social est conditionnée par le respect de plafonds de ressources fixés réglementairement et justifié par la production de l'avis d'imposition de l'année N-2.
- Les personnes morales, mentionnées à l'article L. 442-8-1, pour loger des personnes remplissant les conditions de ressources et de séjour réglementaires.

Pour l'attribution des logements, il est tenu compte notamment du patrimoine, de la composition, du niveau de ressources et 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 répondant aux besoins des demandeurs et de l'activité professionnelle des membres du ménage lorsqu'il s'agit d'assistants maternels ou d'assistants familiaux agréés.

La loi E.L.A.N. rend obligatoire la mise en œuvre d'un système de cotation des demandes de logement social sur le territoire des établissements publics de coopération intercommunale dotés d'un Plan Local de l'Habitat (P.L.H.) au 31 décembre 2023. Ce dispositif reste un outil d'aide à la décision.

1.4 Les critères de priorité

Le Droit Au Logement Opposable (D.A.L.O.) : L'article L 441-2-3 du C.C.H. prévoit l'existence d'une Commission de Médiation dans chaque département.

Selon des critères définis, cette commission détermine les ménages prioritaires au titre du D.A.L.O. et désigne le bailleur qui devra reloger le ménage dans un délai fixé.

Les autres ménages prioritaires : L'article L 441-1 du C.C.H. détermine les catégories de personnes prioritaires pour l'attribution d'un logement :

- Personnes en situation de handicap, au sens de l'article L. 114 du code de l'action sociale et des familles, ou familles ayant à leur charge une personne en situation de handicap ;
- Personnes sortant d'un appartement de coordination thérapeutique mentionné au 9° de l'article L. 312-1 du même code ;

- 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 ;
- Personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition ;
- Personnes reprenant une activité après une période de chômage de longue durée ;
- Personnes exposées à des situations d'habitat indigne ;
- 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 personnes menacées de mariage forcé. Ces situations sont attestées par une ordonnance de protection délivrée par le juge aux affaires familiales en application du titre XIV du livre 1er du même code ;
- 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 ;
- 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 ;
- 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 ;
- 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 ;
- Personnes dépourvues de logement, y compris celles qui sont hébergées par des tiers ;
- Personnes menacées d'expulsion sans relogement ;
- Mineurs émancipés ou majeurs âgés de moins de vingt et un ans pris en charge avant leur majorité par le service de l'aide sociale à l'enfance, dans les conditions prévues à l'article L. 222-5 du code de l'action sociale et des familles, jusqu'à trois ans après le dernier jour de cette prise en charge.

1.5 Les objectifs de mixité sociale

La Loi Egalité et Citoyenneté a introduit des objectifs de mixité sociale :

- a. Au moins 25 % des attributions annuelles, suivies de baux signés, de logements situés en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville, sont consacrées :
 - à des demandeurs du premier quartile (*dont le niveau de ressources par unité de consommation est inférieur à un montant constaté annuellement par arrêté. Ce montant correspond au niveau de*

ressources le plus élevé du quartile des demandeurs aux ressources les plus faibles parmi les demandeurs enregistrés dans le système national d'enregistrement) ;

- à des personnes relogées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain ou d'une opération de requalification des copropriétés dégradées.

- b. Au moins 50 % des attributions annuelles de logements, suivies ou non d'un bail signé, situés dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville sont consacrées à des demandeurs autres que ceux du premier quartile (*deuxième, troisième et quatrième quartile*).

La Convention Intercommunale d'Attribution (C.I.A.) veille à l'atteinte globale de cet objectif sur son territoire, et fait l'objet d'une évaluation annuelle présentée à la Conférence Intercommunale du Logement (C.I.L.).

2. Les réservations de logement

Certaines entités disposent d'un quota d'attributions réservées. Ils sont appelés « réservataires » et disposent d'un « contingent ».

La loi E.L.A.N. a généralisé la gestion en flux des contingents de réservation.

Les Commissions d'attributions seront attentives au respect des engagements pris par L'AVESNOISE au travers des conventions de réservations.

2.1 Les réservations au profit de l'Etat

Le contingent préfectoral représente 30% du flux annuel de logements attribués, dont 25% au profit des ménages validés par le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD). Ce dispositif répond à l'urgence sociale et lutte contre la pauvreté.

Les 5% restants sont consacrés aux agents de l'Etat.

Une convention définit la nature et les modalités des échanges d'information pour la mise en œuvre du contingent.

2.2 Les réservations au profit d'Action Logement Services

En contrepartie des financements apportés par Action Logement Services dans les opérations neuves ou de réhabilitation, L'AVESNOISE peut prévoir par convention des réservations de logements sur l'ensemble de son patrimoine, en droit de suite ou en droit unique.

3. Les orientations de L'AVESNOISE

Le conseil d'administration de L'AVESNOISE fixe les orientations et la politique des attributions réalisées par les C.A.L.E.O.L.

Dans ce cadre, les C.A.L.E.O.L. ont pour missions de veiller à la mise en œuvre de ces engagements.

3.1 Garantir le respect des règles de droit

L'instruction des dossiers de candidatures garantit le respect des règles de droit.

3.2 Mettre en œuvre le droit au logement

"Garantir le droit au logement constitue un devoir de solidarité pour l'ensemble de la nation" (*extrait de la loi BESON 1990*).

Nos agences luttent au quotidien pour favoriser l'accès à un logement décent pour tous.

3.3 Assurer la bonne adéquation entre le logement proposé et la situation du demandeur

De nombreux critères sont pris en compte lors de l'étude des dossiers notamment : le patrimoine du bailleur, la mixité sociale, la composition du ménage, le niveau de ressources, les conditions du logement actuel, l'éloignement du lieu de travail et la proximité des équipements répondant aux besoins des demandeurs.

3.4 Développer et favoriser le lien avec les partenaires et les territoires

Les orientations sont définies par le Conseil d'Administration de L'AVESNOISE en tenant compte des dispositifs locaux prévus par les Plans Locaux de l'Habitat (P.L.H.).

L'AVESNOISE s'inscrit activement dans les dispositifs de concertation avec les communes et les EPCI (CIL, CIA, PPGDID, ...);

3.5 Accompagner le client demandeur et l'orienter vers un relogement pérenne

Nos équipes commerciales proposent des « **entretiens découvertes** » aux clients demandeurs afin de comprendre leur situation et les orienter vers un logement adapté.

3.6 Etudier la solvabilité des demandeurs

La **solvabilité des demandeurs** est appréciée sur base d'une estimation des droits APL ou AL, du calcul du taux d'effort et du reste à vivre.

L'estimation des droits APL ou AL sera réalisée sur base des déclarations des demandeurs.

Le taux d'effort est calculé suivant la formule définie par l'arrêté du 10 mars 2011 :

Numérateur = somme du loyer principal, du loyer des annexes, des charges récupérables et du montant de la contribution du locataire aux travaux d'économie d'énergie, diminuée, le cas échéant, de l'APL ou de l'AL

Dénominateur = somme des ressources des personnes qui vivront au foyer au sens de l'article L 442-12 du C.C.H., figurant dans la demande de logement.

Le taux d'effort de référence est fixé à 30%.

En dessous de 30%, les capacités financières du ménage sont jugées adaptées aux conditions de loyer. Au-delà de ce taux d'effort, le reste à vivre est calculé.

Le reste à vivre détermine un montant, par Unité de Consommation et par jour, restant au ménage après le paiement du loyer.

Ces dispositions n'ont pas vocation à limiter la capacité de décision de la Commission d'Attributions mais bien de protéger le candidat du risque d'une attribution non pérenne du fait de l'attribution d'un logement non adapté à sa capacité financière.

3.7 Faciliter le parcours résidentiel de ses clients

L'AVESNOISE propose aux clients ayant exprimé un souhait de mutation vers un autre logement un « entretien mobilité » afin de faire le point sur leurs besoins.

Le parcours résidentiel des clients sera notamment facilité dans les cas suivants :

- Les demandes motivées par une opération de renouvellement urbain ;
- Les demandes motivées par l'inadaptation du logement aux situations de handicap (le handicap ayant fait l'objet d'une reconnaissance par la MDPH) ;
- Les demandes motivées par une inadéquation des ressources du ménage avec le loyer, notamment dans le cadre de la prévention de l'impayé et la résorption de la dette ;
- Les demandes motivées par une situation de sous-occupation ou de sur occupation ;
- Les autres demandes seront également étudiées avec attention.

L'AVESNOISE procède au transfert automatique du dépôt de garantie.