

POLITIQUE D'ATTRIBUTION

INTRODUCTION : PRINCIPES GENERAUX

L'article L.441 du code de la construction et de l'habitation énonce :

L'attribution des logements locatifs sociaux participe à la mise en œuvre du **droit au logement**, afin de satisfaire les besoins des personnes de ressources modestes et des personnes défavorisées.

L'attribution des logements locatifs sociaux doit notamment prendre en compte la **diversité de la demande constatée localement** : elle 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.

Les collectivités territoriales et les réservataires de logements locatifs sociaux concourent, en fonction de leurs compétences, à la réalisation des objectifs mentionnés aux alinéas précédents.

Les bailleurs sociaux attribuent les logements locatifs sociaux dans le cadre des dispositions de la présente section et peuvent pratiquer, le cas échéant, des loyers différents selon les secteurs ou au sein des immeubles, afin de remplir ces objectifs.

L'absence de lien avec la commune d'implantation du logement ne peut constituer en soi le motif de la non-attribution d'un logement adapté aux besoins et aux capacités du demandeur.

L'Etat veille au respect des règles d'attribution des logements sociaux.

L'action de LOGEAL IMMOBILIERE s'inscrit dans le cadre de cette mission d'intérêt général.

La politique d'attribution de LOGEAL IMMOBILIERE s'appuie sur quatre axes fondamentaux.

1) FAVORISER L'OBTENTION RAPIDE D'UN LOGEMENT POUR LES PUBLICS PRIORITAIRES.

LOGEAL IMMOBILIERE participe au relogement des personnes prioritaires telles que définies dans le Code de la Construction et de l'Habitation :

Outre les personnes reconnues prioritaires au titre du droit au logement opposable, c'est-à-dire :

- les ménages dépourvus de logement,
- les ménages logés dans des locaux impropres à l'habitation ou présentant un caractère insalubre ou dangereux,
- les ménages de bonne foi ayant fait l'objet d'une décision de justice prononçant l'expulsion du logement,
- les ménages hébergés dans une structure d'hébergement de façon continue depuis plus de six mois ou logés temporairement dans un logement de transition, un

logement-foyer, une résidence hôtelière à vocation sociale depuis plus de dix-huit mois,

- les ménages avec une personne en situation de handicap ou ayant à charge un enfant mineur et occupant un logement présentant des risques pour la sécurité ou la santé ou auquel font défaut deux éléments d'équipement et de confort ou d'une surface habitable inférieure aux normes réglementaires.

mais également :

- aux ménages dont la demande risque de ne pas être satisfaite dans le délai fixé par le Préfet (18 mois actuellement).

... les logements sont attribués prioritairement aux catégories de personnes suivantes :

****(En gras les critères ajoutés par la loi égalité et citoyenneté.)***

a) Personnes en situation de handicap ou familles ayant à leur charge une personne en situation de handicap ;

b) Personnes sortant d'un appartement de coordination thérapeutique ;¹

c) 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 ;

d) Personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition ;

e) Personnes mal logées reprenant une activité après une période de chômage de longue durée ;

f) Personnes exposées à des situations d'habitat indigne ;

g) 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 décision du juge ou par une ordonnance de protection délivrée par le juge aux affaires familiales ;

h) Personnes engagées dans le parcours de sortie de la prostitution et d'insertion sociale et professionnelle ;

i) Personnes victimes de l'une des infractions de traite des êtres humains ou de proxénétisme ;

j) 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 ;

k) Personnes dépourvues de logement, y compris celles qui sont hébergées par des tiers ;

l) Personnes menacées d'expulsion sans relogement.

Les commissions d'attribution exercent leur mission d'attribution dans le respect des critères de priorité énoncés ci-dessus, des décisions de commissions de médiation et des principes généraux d'attribution visés par le préambule.

Les commissions tiennent compte des différents dispositifs mis en place :

- objectifs et orientations d'attribution fixés par les Conférences Intercommunales du Logement (CIL),
- engagements conclus dans le cadre des accords collectifs intercommunaux, des accords collectifs départementaux ou des conventions intercommunales d'attribution,
- dispositions du plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information du demandeur,
- programmes Départementaux d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD),
- programmes Locaux de l'Habitat (PLH),

Elles veillent à la cohérence de leurs décisions avec ces outils stratégiques.

2) FAVORISER LE PARCOURS RESIDENTIEL

LOGEAL IMMOBILIERE veut répondre au besoin de mobilité résidentielle, dans la mesure de ses disponibilités, des demandeurs de logement comme à celui des locataires en place.

Pour ces derniers, elle se doit de favoriser un véritable parcours résidentiel au sein de son patrimoine (mutations internes). Elle veut également accompagner les changements de composition familiale et ceux liés au vieillissement. Elle souhaite ainsi fidéliser ainsi ses locataires.

COMPOSITION FAMILIALE ET NOTION DE « FOYER ».

La loi du 30 mars 2009 est venue préciser la notion de « foyer ». Elle définit la catégorie de ménage dans laquelle se trouve le candidat que ce soit pour l'évaluation de ses ressources (au regard des plafonds) ou bien pour le type de logement qui peut lui être attribué.

Il s'agit :

- des titulaires du bail,
- des personnes rattachées fiscalement,
- du concubin notoire,
- du partenaire pacsé,
- des personnes à charge au sens du code général des impôts : les enfants de moins de 18 ans ou infirmes, les enfants recueillis, la personne titulaire d'une carte d'invalidité qui vit au foyer du contribuable, la personne majeure âgée de moins de vingt et un ans, ou de moins de vingt-cinq ans lorsqu'elle poursuit des études, ou,

quel que soit son âge, lorsqu'elle effectue son service militaire ou est atteinte d'une infirmité et qui opte pour le rattachement au foyer fiscal de son ou ses parents.

LOGEMENTS ADAPTES AU VIEILLISSEMENT ET AU HANDICAP

Face à la problématique du vieillissement de sa population, LOGEAL IMMOBILIERE via le label Habitat Senior Service (HSS) procède à l'adaptation de ses logements. Ce Label vise à préserver le plus longtemps possible l'autonomie des personnes âgées à leur domicile. Il cible prioritairement les seniors autonomes.

Les logements labellisés HSS / HSS+ sont attribués prioritairement à des personnes de plus de 60 ans.

Les logements non labellisés mais adaptés sont attribués prioritairement aux demandeurs en situation de handicap ou dont une personne au foyer est atteinte de handicap.

3) FAVORISER UN « BIEN VIVRE » ENSEMBLE

L'action de LOGEAL IMMOBILIERE s'inscrit dans la recherche de la mixité sociale et de l'équilibre des groupes et quartiers. L'attribution des logements est un des « moments clés » qui contribuent à l'équilibre social des immeubles, et à travers cela, à l'équilibre de peuplement des quartiers. Ainsi, même si les quartiers sociaux ont vocation à accueillir des ménages modestes, ils doivent être le plus possible à l'image de la ville : divers dans le peuplement, harmonieux dans la multitude de leur mode de vie.

La politique d'attribution doit s'appuyer sur les orientations des élus locaux, partenaires indispensables. Pour ce faire, LOGEAL IMMOBILIERE peut s'engager localement dans la contractualisation de politiques de peuplement. Celles-ci s'appuient sur un diagnostic partagé et dégagent des orientations à l'intention des commissions d'attribution.

4) S'INSCRIRE DANS UNE POLITIQUE DE RESERVATION

En contrepartie d'un apport de terrain, d'un financement ou d'une garantie financière, la Société peut contracter des obligations de réservation pour des logements lors de la mise en location initiale ou ultérieure.

Les bénéficiaires des réservations de logement peuvent être l'Etat, les collectivités territoriales, leurs établissements publics, les établissements publics de coopération intercommunale, les employeurs, les collecteurs de la participation des employeurs à l'effort de construction, les chambres de commerce et d'industrie et les organisations à caractère désintéressé.

Le total des logements réservés à des instances autres que l'Etat (collectivités territoriales, aux établissements publics les groupant et aux chambres de commerce et d'industrie) en contrepartie de l'octroi de la garantie financière des emprunts, ne peut globalement représenter plus de 20 % (vingt pour cent) des logements de chaque programme.

Le total des logements réservés par le Préfet au bénéfice des personnes prioritaires, notamment mal logées ou défavorisées, ne peut représenter plus de 30 % (trente pour cent) du total des logements de la Société dont 5 % (cinq pour cent) au bénéfice des agents civils et militaires de l'Etat.

Enfin, des réservations supplémentaires peuvent être consenties par l'organisme en contrepartie d'un apport de terrain ou d'un financement à l'Etat, aux collectivités territoriales, aux établissements publics les groupant et aux chambres de commerce et d'industrie.

Les commissions d'attribution, en accord avec les réservataires, procèdent aux attributions dans le respect des dispositions du code de la construction et de l'habitation quant à l'accueil des publics prioritaires.



DECISIONS DES COMMISSIONS.

SELECTION DES DEMANDES :

Les commissions d'attribution se prononcent, notamment, à la lumière des critères d'analyse suivants :

- du patrimoine du demandeur,
- de la composition familiale,
- du niveau de ressources,
- des conditions de logement actuelles,
- de la mobilité géographique liée à l'emploi,
- de l'éloignement du lieu de travail,
- de la proximité des équipements répondant aux besoins du demandeur,
- de l'activité professionnelle des membres du ménage lorsqu'il s'agit d'assistants maternels familiaux agréés.

Aucune hiérarchie n'est établie entre les critères ci-dessus énumérés. Les demandes sont examinées à la lumière des impératifs décrits par les différents documents du dossier.

TYPES DE DECISION.

Les commissions examinent au moins trois dossiers pour un même logement, si le nombre de candidats le permet. Cinq catégories de décision peuvent être rendues :

- Attribution au rang 1,
- Attribution par classement
- Attribution sous condition suspensive
- Non attribution,
- Radiation.

Le détail de chacune de ces décisions est disponible sur le document CP2-F60 « *Synthèse courriers CAL* ».

ENGAGEMENTS DE TRANSPARENCE.

Le référentiel « **Nos engagements de service** » constitue le socle de la volonté de LOGEAL IMMOBILIERE d'assurer le meilleur service aux locataires dans 6 domaines différents. C'est donc tout naturellement que la Société s'est engagée sur ce thème en allant au-delà des obligations réglementaires en prévoyant cinq engagements dans **QUALIBAIL III** qui garantissent la prise en compte des attentes des demandeurs.

Engagement n° 1-1 : Nous affichons les règles et critères d'attribution des logements dans tous les lieux d'accueil et/ou sur notre site internet.

Engagement n° 1-3 : Lorsque nous recevons votre formulaire de demande de logement directement , non enregistré dans le Système national d'enregistrement-SNE, nous accusons réception dans un délai de 8 jours et précisons la suite qui y sera donnée :

Engagement n° 1-4 : Avant l'examen de votre candidature en commission d'attribution, nous vous proposons un entretien découverte (physique ou téléphone) afin d'étudier et de prendre en compte vos besoins, de comprendre votre situation et de préciser vos souhaits.

Engagement n° 1-5 : Dans un délai de 3 jours qui suivent la réunion de la commission d'attribution, nous vous informons par écrit de sa décision.

Engagement n° 6-1 : Lorsque votre composition de famille, vos ressources, votre situation professionnelle ou de santé évolue : sur demande écrite, nous vous contactons dans les 20 jours pour étudier les possibilités de votre mutation ou d'adaptation de votre logement.

TEXTES DE REFERENCE :

- Articles L 441 et suivants et R 441 et suivants du code de la construction et de l'habitation,
- Loi du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté.
- Loi du 26 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite « loi ALUR »
- Loi du 25 mars 2009 de Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion dite « loi MOLLE » ,
- Loi du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable dite « loi DALO » ,
- Loi Engagement National pour le Logement du 13 juillet 2006
- Loi du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement (dispositif relatif au PDALPD).

