

Politique d'attribution des logements sociaux
--

I. Préambule.....	2
II. Les axes prioritaires d'attribution	2
A. Favoriser l'accès au logement des ménages prioritaires	2
A-1 Critères de priorité au niveau national.....	2
A-2 Critères de priorité au niveau local.....	3
B. Favoriser la mixité sociale	4
C. Favoriser le parcours résidentiel.....	5
D. Favoriser l'accueil des publics spécifiques	5
D-1 Le logement des ménages cumulant des difficultés économiques et sociales importantes.....	5
D-2 L'accueil des personnes âgées et handicapées	6
D-3 Le relogement des personnes victimes de violences familiales	6
III. Les principes de mise en œuvre de la politique d'attribution.....	7
A. La gestion de la demande de logement.....	7
A-1 Dépôt de la demande de logement.....	7
A-2 Enregistrement de la demande de logement.....	7
A-3 Relations avec les réservataires de logements (article R441-5 du CCH).....	8
B. Les conditions d'attribution des logements.....	9
B-1 Logements soumis aux attributions.....	9
B-2 La régularité de séjour sur le territoire français	9
B-3 Conditions de ressources.....	10
B-4 Pièces justificatives nécessaires à l'instruction des demandes de logement pour passage en Commission	10
B-5 Dérogation aux plafonds de ressources.....	11
C. La procédure d'examen des dossiers de candidature.....	12
C-1 Préparation des dossiers et instruction de trois dossiers pour passage en Commission	12
C-2 Les critères de décision de la Commission.....	12
C-2-1 Critères généraux d'attribution	12
C-2-2 Critères d'appréciation de la demande	13
C-2-3 Solvabilité du ménage par rapport au logement proposé : seuil du taux d'effort et prise en compte du reste à vivre.....	13
C-2-4 Dérogation concernant l'attribution en sous-occupation en zone sans déséquilibre entre l'offre et la demande	14
IV. Modification de la politique d'attribution.....	14
V. Glossaire :.....	15

I. Préambule

L'article R441-9 du code de la construction et de l'habitation (CCH) dispose que « le Conseil d'Administration ou de Surveillance définit les orientations applicables à l'attribution des logements locatifs sociaux ».

Le Conseil d'Administration de LOGÉAL IMMOBILIERE définit la politique générale d'attribution des logements et décide des orientations applicables par les Commissions d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL).

Ce document sera librement consultable sur le site internet de LOGÉAL IMMOBILIERE.

II. Les axes prioritaires d'attribution

En lien avec les engagements pris dans le cadre de la Convention d'Utilité Sociale (CUS), la politique d'attribution de logements sociaux de LOGÉAL IMMOBILIERE s'inscrit dans le cadre réglementaire et s'organise autour de quatre axes :

- Favoriser l'accès au logement des ménages prioritaires,
- Favoriser la mixité sociale,
- Favoriser le parcours résidentiel des locataires de logements sociaux,
- Favoriser l'accueil des publics spécifiques.

A. Favoriser l'accès au logement des ménages prioritaires

A-1 Critères de priorité au niveau national

Ils sont légaux et appréciés par la Commission dans le but de mettre en œuvre le droit au logement.

L'ordre des priorités est le suivant :

- Les personnes prioritaires en vertu du droit au logement opposable (loi DALO) :

L'article L. 441-2-3 du CCH prévoit que dans chaque Département, une (ou plusieurs) Commission(s) de médiation est créée auprès du Préfet.

Cette Commission de médiation peut être saisie par :

- Toute personne qui, satisfaisant aux conditions réglementaires d'accès à un logement locatif social, n'a reçu aucune proposition adaptée en réponse à sa demande de logement pendant un délai anormalement long (fixé à 18 mois, en Seine Maritime et dans l'Eure).
- Sans condition de délai, par tout demandeur de bonne foi :
 - Dépourvu de logement,
 - Menacé d'expulsion sans relogement,
 - Hébergé ou logé temporairement dans un établissement ou un logement de transition, un logement-foyer ou une résidence hôtelière à vocation sociale,
 - Logé dans des locaux impropres à l'habitation ou présentant un caractère insalubre ou dangereux,
 - Logé dans des locaux manifestement sur-occupés ou ne présentant pas le caractère d'un logement décent, s'il a au moins un enfant mineur,
 - Qui présente un handicap ou s'il a au moins une personne à charge présentant un tel handicap.

Si la Commission considère que la personne est prioritaire et doit être relogée en urgence, elle en informe le Préfet. Il désigne un bailleur qui doit lui attribuer un logement dans un délai fixé.

- Les personnes prioritaires en vertu de l'article L. 441-1 du CCH
 - Les personnes en situation de handicap telles que définies à 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,
 - 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 bien encore 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 PACS justifiant de violences au sein du couple ou entre partenaire, sans que la circonstance que le conjoint ou le partenaire lié par un PACS bénéficie d'un contrat de location au titre du logement occupé par le couple puisse y faire obstacle,
 - Les personnes menacées de mariage forcé,
 - 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.

A-2 Critères de priorité au niveau local

La réglementation prévoit également une déclinaison sur les territoires, des priorités nationales, à travers notamment :

- Le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) qui précise, à partir de l'évaluation territorialisée quantitative et qualitative des besoins, les personnes définies comme prioritaires pour l'attribution d'un logement social par secteur géographique. Il fixe également les modalités de relogement et d'accompagnement social de ces publics prioritaires,
- Les orientations concernant les attributions définies par les Conférences Intercommunales du Logement (CIL) sur les territoires des EPCI tenus de se doter d'un PLH ou ayant la compétence habitat et comportant au moins un Quartier Prioritaire de la Politique de la Ville (QPV).

La CIL est une instance de concertation permettant d'élaborer et de suivre la politique de peuplement à l'échelle intercommunale à travers notamment une Convention Intercommunale d'Attribution (CIA). Celle-ci définit des objectifs de mixité sociale en fixant des engagements quantifiés et territorialisés d'attribution en faveur des ménages à bas revenus hors QPV et des publics prioritaires (ménages bénéficiant du DALO ou à défaut les ménages prioritaires au titre de l'article L441-1 du CCH),

- La Convention signée entre l'Etat et les bailleurs qui définit les modalités de gestion des logements sociaux relevant du contingent préfectoral (publics démunis et fonctionnaires).
La loi Egalité et Citoyenneté élargit les obligations d'attribution de logements sociaux aux publics prioritaires à l'ensemble des réservataires au-delà du contingent préfectoral, afin de favoriser leur accès au logement (au minimum 25% des attributions).

B. Favoriser la mixité sociale

La recherche de la mixité sociale fait partie des orientations de LOGEAL IMMOBILIERE conformément aux objectifs fixés par la loi (article L441 du Code de la Construction et de l'Habitation et article 70 de la loi Egalité et Citoyenneté) : 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. LOGEAL IMMOBILIERE compte quatre QPV comprenant à ce jour :

- Barentin (277 logements),
- Cléon (200 logements),
- Le Havre (433 logements),
- Rouen (11 logements).

Au 31 décembre 2019, LOGEAL IMMOBILIERE comptait 490 logements situés en QPV. L'acquisition du patrimoine du Havre en QPV a permis de comptabiliser 642 logements au 1^{er} janvier 2020 puis 921 au 1^{er} juillet 2020.

S'agissant de l'accueil des ménages à bas revenus hors des QPV, l'article 70 de la Loi Egalité et Citoyenneté (LEC) impose que sur les territoires des EPCI tenus de se doter d'un PLH ou ayant la compétence habitat et comportant au moins un QPV :

- En dehors des QPV : au moins 25 % des attributions annuelles (suivies de baux signés) de logements (y compris les mutations) doivent être consacrées à des demandeurs dont le niveau de ressources par unité de consommation est inférieur à un montant constaté annuellement par arrêté préfectoral (1^{er} quartile) ou à des personnes relogées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain,
- Dans les QPV : au moins 50 % des attributions annuelles sont consacrées à des demandeurs dont les ressources sont supérieures au premier quartile défini par l'arrêté du représentant de l'Etat dans le Département (2-3-4^{ème} quartile).

Ces taux de 25% et 50% peuvent être, le cas échéant, adaptés, compte tenu de la situation locale, et fixés dans le cadre des orientations d'attribution approuvées par les conférences intercommunales du Logement :

- CIA signée avec Dieppe Maritime : objectifs identiques à ceux de la LEC soit 25% hors QPV et 50% en QPV,
- CIA signée avec la Métropole de Rouen : objectifs de 25% hors QPV et de 77% en QPV,
- CIA signée avec Seine Eure Agglo : objectifs de 25% hors QPV et de 73% en QPV.

C. Favoriser le parcours résidentiel

En sus de l'application de la mobilité règlementaire et dans le cadre de la politique générale orientée vers la satisfaction des locataires, LOGÉAL IMMOBILIERE veille à anticiper les besoins et les attentes de ses locataires et ceux des autres bailleurs sociaux et à favoriser leur mobilité pour un parcours résidentiel adapté.

Le parcours résidentiel du locataire est inscrit comme une ambition à part entière au sein de la CUS de LOGÉAL IMMOBILIERE. Le parcours résidentiel s'entend non seulement au sein du parc de logements d'un même bailleur mais aussi entre les différents patrimoines des autres bailleurs sociaux. L'objectif CUS lié aux mutations internes est de 180 en 2020 jusqu'à 205 en 2025.

Le parcours résidentiel est facilité dans les cas suivants :

- Mettre en adéquation la taille du logement avec la composition de la famille (sur et sous-occupation),
- Prévenir ou apurer l'impayé de loyer par l'attribution d'un logement adapté aux ressources même en cas de dette de loyers existante suite à une baisse durable de ressources (situation examinée au cas par cas prenant en compte l'économie réalisable par le ménage et les engagements pris par le locataire pour résorber l'éventuel impayé de loyer),
- Occuper un logement adapté au handicap ou à la santé du locataire,
- Faciliter le maintien à domicile des personnes âgées,
- Relogement dans le cadre d'opérations de démolition ou de réhabilitation lourde d'immeubles.

Le locataire doit être à jour de ses loyers et charges (sauf cas de mutation pour cause d'impayés), laisser un logement en bon état d'entretien (une visite conseil sera effectuée) et ne pas être à l'origine de troubles de voisinage.

D. Favoriser l'accueil des publics spécifiques

D-1 Le logement des ménages cumulant des difficultés économiques et sociales importantes

Le public inscrit comme prioritaire au titre du PDALHPD, du droit de réservation préfectoral, du DALO après désignation par le Préfet est traité prioritairement.

A cet effet, des partenariats ont été conclus avec des CCAS et diverses associations d'insertion agréées du Département. Ces partenariats permettent le cas échéant d'orienter les demandeurs en difficultés dans leur parcours logement vers des dispositifs de types « bail glissant ».

Le « bail glissant » permet à des ménages cumulant des difficultés économiques et sociales d'accéder à un logement ordinaire par le biais d'une sous location. Celui-ci est assorti d'une période transitoire (6 à 12 mois), durant laquelle le ménage démontre sa capacité à habiter un logement de manière autonome. Par ailleurs, le ménage fait l'objet d'un accompagnement social spécifique par l'association portant le « bail glissant » ainsi, qu'un suivi personnalisé par les Conseillères Sociales. Cette démarche a pour objectif de s'assurer que ce public ainsi logé est en capacité d'occuper un logement.

LOGÉAL IMMOBILIÈRE poursuit également ses engagements en faveur des publics hébergés en structure d'hébergement (réfugiés, ménages précarisés...). Pour cela, LOGÉAL IMMOBILIÈRE s'appuie sur un réseau de partenaire(s) mis en place par les Conseillères Sociales avec ces structures.

Dès lors où le ménage est « prêt à sortir », une fiche est complétée par l'association et adressée à la Conseillère Sociale de secteur, pour travailler un projet logement. Cette dernière doit veiller à ce que le ménage ciblé ait une autonomie suffisante et dispose de revenus lui permettant de faire face à un loyer résiduel ainsi qu'aux charges.

Un outil associé (Bail glissant, Accompagnement Vers et Dans le Logement...) peut être mobilisé pour faciliter l'accès au logement. Pendant cette période (durée de 18 mois en moyenne), le ménage fait l'objet d'un accompagnement global selon 4 axes : l'insertion sociale, le logement, l'insertion professionnelle et la parentalité. La Conseillère sociale reste en lien avec l'association jusqu'au glissement du bail.

D-2 L'accueil des personnes âgées et handicapées

L'accueil des personnes handicapées est déjà traité par le CCH (article R 441-4) qui leur reconnaît un caractère prioritaire. Les logements construits ou aménagés en vue de leur occupation par des personnes handicapées sont attribués en priorité à ces personnes ou aux personnes les hébergeant.

Dans un contexte de vieillissement démographique, LOGÉAL IMMOBILIÈRE s'est engagée à répondre aux préoccupations des personnes âgées. LOGEAL IMMOBILIERE procède ainsi à l'adaptation de ses logements afin de préserver le plus longtemps possible l'autonomie des personnes âgées à leur domicile. Ces logements ciblant prioritairement les seniors autonomes sont attribués prioritairement (mais non exclusivement) à des personnes de plus de 65 ans.

D-3 Le relogement des personnes victimes de violences familiales

Afin de répondre à l'urgence des situations de violences familiales, LOGEAL IMMOBILIERE s'engage à reloger les victimes.

La situation d'urgence doit être attestée par une ordonnance de protection délivrée par le juge des affaires familiales ou par un récépissé de dépôt de plainte.

A – La victime est locataire dans le parc de LOGEAL IMMOBILIERE et peut justifier de ressources : un relogement en logement autonome à son seul nom, si elle est en capacité de fournir une pièce d'identité ou un titre de séjour valide. La mutation sera étudiée en CALEOL pour ce relogement, ou rétroactivement si la situation d'urgence est confirmée et que la victime aura été relogée dans les mêmes conditions qu'un locataire sinistré. Elle bénéficiera également d'un accompagnement social par la Conseillère sociale de LOGEAL IMMOBILIERE.

Si la victime n'est pas en mesure de fournir les pièces obligatoires (personne privée de ses ressources, de ses documents administratifs, ou de sa pièce d'identité par la personne violente) mais que le caractère d'urgence est avéré, LOGEAL IMMOBILIERE pourra louer un logement par le biais d'un partenariat avec des « organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'intermédiation locative et à la gestion locative sociale prévu à l'article L. 365-4 en vue de les sous-louer » (CCAS d'une commune...).

B- La victime n'est pas locataire dans le parc de LOGEAL IMMOBILIERE et peut justifier de ressources : dès que LOGEAL IMMOBILIERE aura été sollicité pour le relogement, la Conseillère sociale accompagnera la personne pour la constitution de son dossier de demande de logement en vue d'un passage en CALEOL dans les meilleurs délais.

De la même manière, la victime qui ne sera pas en mesure de fournir les pièces obligatoires (personne privée de ses ressources, de ses documents administratifs, ou de sa pièce d'identité par la personne violente) mais que le caractère d'urgence est avéré, LOGEAL IMMOBILIERE pourra louer un logement par le biais d'un partenariat avec des « organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'intermédiation locative et à la gestion locative sociale prévu à l'article L. 365-4 en vue de les sous-louer » (CCAS d'une commune...).

III. Les principes de mise en œuvre de la politique d'attribution

A. La gestion de la demande de logement

Tout EPCI compétent en matière de PLH a la responsabilité d'élaborer et de mettre en œuvre un Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs (PPGDID).

Le PPGDID découle des orientations sur les attributions définies par la CIL et formalise opérationnellement les moyens et procédures au service d'une meilleure gestion de la demande de logement social et de l'information aux demandeurs.

Il poursuit les objectifs suivants :

- La simplification de l'enregistrement de la demande de logement social,
- Une meilleure information du demandeur,
- Une plus grande transparence et équité dans le processus d'attribution,
- Une gestion des demandes de façon partagée à l'échelle intercommunale dans le cadre d'une politique intercommunale et partenariale des attributions.

A-1 Dépôt de la demande de logement

Toute personne qui souhaite obtenir un logement social doit compléter et déposer une demande de logement :

- Soit directement via le portail grand public présentant la liste des guichets d'enregistrement, ainsi que les chiffres clés du logement social par commune,
- Soit auprès d'un des guichets d'enregistrement, via le formulaire CERFA accompagné d'une pièce d'identité ou d'un titre de séjour en cours de validité. Ces guichets d'enregistrement sont les bailleurs, les services de l'Etat (Direction Départementale de la Cohésion Sociale) et s'ils le décident, les bénéficiaires des réservations de logements.

Les motifs du refus d'enregistrement sont :

- CERFA incomplet ou absent,
- Absence de pièce d'identité,
- Absence de titre de séjour valide.

Des collaborateurs présents au sein de 21 points d'accueil, trois agences et une succursale, sont formés pour assurer des missions de conseillers permettant d'orienter et de répondre sur les démarches liées à la recherche de logement.

A-2 Enregistrement de la demande de logement

Toute demande de logement social est enregistrée sur le système national d'enregistrement de la demande (SNE) qui donne lieu à la délivrance d'un « numéro unique d'enregistrement » lequel suit le dépôt de la demande. Ce numéro atteste de l'enregistrement et de l'ancienneté de la demande.

Le SNE rend visible l'ensemble des demandes de logement qui ont été enregistrées ; les bailleurs sociaux comme les réservataires sont alors susceptibles de contacter les demandeurs, notamment si un logement correspondant à leur demande se libère. La durée d'attente moyenne pour obtenir un logement sera variable en fonction du nombre de demandes enregistrées et du nombre de logements qui se libèrent sur les communes demandées.

Chaque demande doit être renouvelée chaque année et mise à jour dès qu'un changement dans la situation du demandeur intervient (adresse, composition familiale, revenus, logement recherché...).

Une demande qui ne bénéficie pas d'un numéro unique départemental ne pourra être soumise en Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL).

Les cinq motifs de radiation de la demande de logement du SNE sont :

- A. Attribution d'un logement social au demandeur. Le bailleur 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,
- B. Renonciation du demandeur adressée par écrit à une personne morale ou un service mentionné à l'article R. 441-2-1, 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, prononcée par la CALEOL d'un bailleur. Le 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. Le gestionnaire du SNE procède à la radiation.

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

A-3 Relations avec les réservataires de logements (article R441-5 du CCH)

Certaines entités disposent de quotas de logements réservés. Ils sont appelés « réservataires » et disposent d'un contingent. La réservation permet au réservataire de présenter des candidats à l'attribution des logements réservés, aux fins d'examen en Commission.

Les réservations peuvent donner lieu à la passation d'une convention de réservation qui définit les modalités pratiques de leur mise en œuvre (public éligible, les modalités d'utilisation du contingent et le suivi) (R. 441-9 du CCH).

En pratique, deux options sont possibles pour gérer les réservations :

- Une gestion en stock : les logements qui font l'objet de la réservation sont clairement identifiés dans le patrimoine du bailleur,
- Une gestion en flux : le bailleur s'engage sur la réservation d'un flux annuel de logements à des candidats proposés par le réservataire, mais il choisit les logements.

Au plus tard le 24 novembre 2023 et après avoir réalisé et partagé un diagnostic des réservations avec l'ensemble des réservataires, les bailleurs devront négocier et signer de nouvelles conventions de réservations portant sur la gestion en flux des logements.

L'Etat

Il est réservataire de droit de logements sociaux. Le contingent préfectoral est fixé à 30 % du total des logements de chaque organisme dont :

- 5 % réservés aux agents civils et militaires de l'Etat ainsi que ceux de la fonction publique hospitalière pour lesquels une dérogation a été accordée au niveau départemental,
- 25 % réservés aux personnes prioritaires.

L'attribution de logements aux bénéficiaires déclarés prioritaires au titre du droit au logement opposable s'impute sur les contingents préfectoraux.

Les réservataires dits « financiers »

Ils disposent d'un pourcentage de logements réservés selon les financements qu'ils ont apportés à l'origine de l'opération :

C'est notamment le cas des logements réservés par Action Logement (droit de réservation variable selon les conventions) qui s'adressent aux salariés.

Les Collectivités

Elles disposent d'un droit de réservation variable selon les garanties et aides apportées au programme de construction. En contrepartie de la garantie qu'elles apportent, les collectivités peuvent réserver un quota pouvant atteindre 20 % de logements au sein de chaque programme concerné.

LOGEAL IMMOBILIERE gère également le contingent des logements non réservés en partenariat avec la Commune d'implantation du logement.

B. Les conditions d'attribution des logements**B-1 Logements soumis aux attributions**

Sont soumis aux attributions, les logements appartenant aux organismes HLM :

- Les logements construits, améliorés ou acquis et améliorés avec le concours financier de l'Etat,
- Les logements ouvrant droit à l'APL,
- Les logements gérés par les organismes Hlm.

Le présent document ne s'applique pas :

- Aux logements foyers,
- Aux locaux commerciaux. Toutefois les locaux commerciaux en pied des immeubles construits ou acquis par les organismes HLM doivent être attribués en tenant compte des objectifs de mixité urbaine et de mixité sociale du quartier ou de l'arrondissement où les immeubles se situent (art. L. 411-7 CCH),
- Aux garages.

B-2 La régularité de séjour sur le territoire français

Pour répondre à cette obligation :

- Le demandeur a la nationalité française : il doit produire une pièce d'identité en cours de validité,
- Le demandeur a la nationalité d'un pays membre de l'Union Européenne ou d'un autre État partie à l'espace économique européen ou de la Suisse : il doit disposer d'un droit de séjour selon les articles L. 121-1 et L. 122-2 du Code de l'entrée et du séjour des étrangers et du droit d'asile,
- Le demandeur a la nationalité d'un État tiers : il doit être titulaire d'une carte de séjour dont la liste est fixée par un arrêté en vigueur.

B-3 Conditions de ressources

Le demandeur doit justifier d'un niveau de ressources n'excédant pas des limites fixées par arrêté interministériel pour l'ensemble des personnes vivant au foyer.

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,
- Les personnes réputées à charge au sens du code général des impôts (les enfants de moins de 18 ans - l'enfant de moins de 21 ans, ou de moins de 25 ans s'il poursuit ses études, qui a choisi d'être rattaché au foyer fiscal de ses parents - les enfants infirmes et les personnes titulaires d'une carte d'invalidité vivant au foyer),
- Les enfants qui font l'objet d'un droit de visite et d'hébergement.

Depuis janvier 2021, les aides au logement sont calculées et versées "en temps réel". Leur montant est évalué sur la base des ressources des 12 derniers mois connus et est ajusté de façon glissante tous les 3 mois.

B-4 Pièces justificatives nécessaires à l'instruction des demandes de logement pour passage en Commission

Conformément au CCH, différentes pièces justificatives sont demandées pour vérifier l'exactitude des informations figurant sur la demande, si elles n'ont pas été déposées en format numérique dans la demande de logement ou si ces pièces déposées sont jugées obsolètes (chaque demandeur a en effet la possibilité de déposer lui-même les différentes pièces justificatives dans son dossier via le système national d'enregistrement). Ces pièces justificatives n'ont pas à être jointes au formulaire CERFA lors de l'enregistrement de la demande mais doivent être produites au moment de l'instruction de la demande de logement.

Les pièces obligatoires sont :

- La pièce d'identité (carte d'identité ou passeport pour les personnes majeures, livret de famille ou acte de naissance pour les personnes mineures) ou pour les étrangers, le document attestant de la régularité du séjour en France,
- L'avis d'imposition de l'avant-dernière année (revenu fiscal de référence de l'année N-2). Si ces documents n'ont pas été émis par l'État français, ils doivent être traduits en français et les revenus doivent être convertis en euros.

Les pièces dérogatoires sont les pièces permettant de justifier de ressources lorsque la production de l'avis d'imposition est impossible (exemple : cas de personnes récemment arrivées sur le territoire français).

Les pièces complémentaires sont toutes les pièces jugées utiles par le bailleur pour l'instruction de dossiers, dans la limite d'une liste exhaustive fixée par arrêté. Elles sont relatives à la situation familiale et la situation professionnelle, les ressources mensuelles, le logement actuel et le motif de la demande.

B-5 Dérogation aux plafonds de ressources

Situations	Textes	Conditions	Modalités
Baisse des ressources de plus de 10% aux revenus mentionnés sur l'avis d'imposition N-2	Article 4 de l'arrêté du 29 juillet 1987	Revenus imposables perçus au titre de la dernière année civile ou au cours des douze derniers mois précédant la date de la signature du contrat de location inférieurs d'au moins 10 % aux revenus mentionnés sur l'avis d'imposition N-2	de droit
Mobilité résidentielle			
Sous-occupation	L 442-3-1 CCH	Sous occupation et logement adapté (entre sur et sous-occupation) et moins cher	de droit
Logement adapté handicap	L 442-3-2 CCH	Logement adapté au handicap et présence de la personne handicapée pour un logement moins cher	
Financement PLUS			
Logement financé PLUS	R 331-12 CCH	10 % des logements peuvent être occupés par des personnes dont les ressources peuvent être supérieures de 20 % PLUS	de droit si : 30 % des logements sont occupés par des personnes dont les ressources sont inférieures à 60 % du plafond PLUS
Arrêté Préfectoral			
Logements ou sites	R 441-1-1 CCH	Vacance grave	Demande arrêté préfectoral qui va définir le plafond dérogatoire applicable et indiquer la durée de la délégation
Quartiers prioritaires de la ville		Faciliter les échanges de logements dans l'intérêt des familles	
		Permettre l'installation d'activités nécessaire à la vie économique et sociale des ensembles d'habitations	
		Favoriser la mixité sociale dans les grands ensembles	
Logements ou sites en dehors des Quartiers Prioritaires de la Ville		Occupation + 65 % personnes ayant l'APL	
Convention de délégation			
État vers EPCI	R 441-1-2 CCH	Immeuble ou site ayant 20 % de logements vacants + 3 mois	Si prévu dans la convention : dérogation jusqu'à 30 %
		Quartiers Prioritaires de la Ville	

C. La procédure d'examen des dossiers de candidature

La Commission est chargée d'attribuer nominativement chaque logement locatif détenu par LOGEAL IMMOBILIERE ou géré par lui en vertu d'un mandat de gestion.

La Commission est un lieu d'échanges portant sur les éléments de l'instruction retranscrits dans une fiche synthétique (dite fiche CALEOL). Cette fiche est un élément d'aide à la décision permettant aux membres de la Commission de comprendre la situation et d'arbitrer entre les différentes candidatures soumises pour un même logement.

Le règlement intérieur de la CALEOL fixe les règles d'organisation et de fonctionnement.

C-1 Préparation des dossiers et instruction de trois dossiers pour passage en Commission

Les trois Agences et la Succursale du Havre ont en charge l'instruction des dossiers pour leur présentation en Commission. Conformément au CCH, la Commission examine au moins trois demandes pour un même logement à attribuer sauf :

- En cas d'insuffisance du nombre de candidats,
- Candidature désignée par le préfet en application de la procédure relative aux Commissions de médiation et logement d'urgence (DALO).

Pour ce faire, les Agences recueillent les demandes auprès de chaque réservataire ou sur le SNE (lorsqu'un logement est non-réservé ou remis à disposition par le réservataire), étudient les dossiers et rencontrent les candidats lors d'un entretien découverte physique ou téléphonique à titre très exceptionnel et collectent les pièces justificatives.

C-2 Les critères de décision de la Commission

C-2-1 Critères généraux d'attribution

L'article L.441-1 du CCH définit également les critères généraux auxquels doivent répondre les attributions de logements.

Il est tenu compte notamment :

- Du patrimoine,
- De la composition, du niveau de ressources et des conditions de logement actuelles du ménage. Le niveau des ressources tient compte, le cas échéant, du montant de l'aide personnalisée au logement ou des allocations de logement à caractère social ou familial auxquelles le ménage peut prétendre et des dépenses engagées pour l'hébergement de l'un des conjoints ou partenaires en établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes,
- 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,
- De l'activité professionnelle des membres du ménage lorsqu'il s'agit d'assistants maternels ou d'assistants familiaux agréés.

Ces critères légaux ne sont ni limitatifs, ni hiérarchisés.

C-2-2 Critères d'appréciation de la demande

Dans le cadre des critères généraux et des critères locaux, la Commission est particulièrement attentive pour sa prise de décision :

- Au caractère urgent de la demande (mutation professionnelle, violences familiales...),
- A l'ancienneté de la demande : l'ancienneté de la demande permet d'arbitrer entre deux candidatures à situation équivalente,
- A l'adéquation de la composition familiale avec la typologie du logement (sur et sous-occupation),
- A l'adéquation des ressources disponibles avec le montant résiduel du loyer et des charges.

L'article 111 de la loi ELAN rend obligatoire, au plus tard le 31 décembre 2023, la mise en place d'un système de cotation de la demande de logement social dans tous les territoires tenus d'élaborer un PPGDID.

La cotation est élaborée par l'EPCI avec l'ensemble des partenaires, dont les réservataires et consistera à donner une note à chaque demande en fonction de critères et d'une pondération choisis localement et qui s'applique de manière uniforme à l'ensemble de la demande sur le territoire concerné, dans le respect des priorités du CCH et des orientations d'attribution.

Les critères seront :

- Obligatoires correspondant à des demandeurs prioritaires et appartenant au premier quartile,
- Facultatifs se rapportant à la situation du demandeur (ressources, situation familiale, professionnelle...),
- De priorité locale.

La cotation constituera une aide à la décision pour le réservataire ou le bailleur au stade de la désignation des candidats et pour la Commission d'Attribution au stade de l'attribution.

C-2-3 Solvabilité du ménage par rapport au logement proposé : seuil du taux d'effort et prise en compte du reste à vivre

Le ménage doit justifier d'une solvabilité suffisante pour supporter durablement le coût du loyer et des charges locatives. Les ressources sont ainsi appréciées sur la base du :

- Taux d'effort qui est un indicateur permettant de rechercher la meilleure adéquation possible entre le logement à attribuer et les revenus du demandeur. Il permet de mesurer la charge que représente le logement dans le budget du ménage et est calculé selon la formule de l'arrêté du 10 mars 2011 :

$$\frac{\text{Loyers + charges liées au logement - RLS - aides au logement}}{\text{Ressources}} \times 100$$

- Reste à vivre :

$$\frac{\text{Ressources - Loyers - charges liées au logement + RLS + aides au logement}}{\text{Unité de consommation}}$$

- Unité de consommation : le calcul des unités de consommation se fait de la manière suivante :
- 1 UC pour le premier adulte du ménage,
 - 0,5 UC pour les autres personnes de 14 ans ou plus,
 - 0.3 UC pour les enfants de moins de 14 ans.

Afin de calculer le nombre d'Unités de consommation, il convient de prendre en compte l'ensemble des personnes vivant au foyer (Article L 442-12 du CCH).

Une attention particulière est apportée aux dossiers ayant un taux d'effort supérieur à 35% avec un regard porté sur le reste à vivre qui permettra d'apprécier plus finement la solvabilité du ménage.

Après analyse, les candidatures vulnérables pourront être assorties d'une demande d'aide à l'accès au logement, d'un accompagnement social lié au logement ou réorientées vers un dispositif d'accès au logement accompagné (bail glissant).

C-2-4 Dérogation concernant l'attribution en sous-occupation en zone sans déséquilibre entre l'offre et la demande

L'article 89 du 27 janvier 2017, relatif à la loi Egalité & Citoyenneté a en effet introduit une nouvelle définition de la sous occupation. La définition retenue comporte une restriction importante en terme de typologie : les locaux sont désormais considérés comme sous occupés lorsqu'ils comportent un nombre de pièces habitables supérieur de plus d'un au nombre de personnes occupant le logement au titre de leur résidence principale.

Ainsi, une personne seule dans un type 3 est désormais en situation de sous occupation.

Selon un courrier du 12 juin 2017 du Ministère de la Cohésion des Territoires : « L'objectif du législateur, en renforçant la notion de sous-occupation, est de favoriser la meilleure adéquation possible entre la taille des ménages et la taille des logements qu'ils occupent, dans un contexte général de tension sur le parc social.

C'est l'esprit de cette règle qu'il convient de respecter et c'est l'examen local de l'offre et de la demande, par localisation et par typologie, qui permettra d'apprécier la pertinence d'une attribution d'un logement d'une certaine taille à un ménage donné.

Ainsi, la définition de la sous-occupation telle qu'elle ressort du CCH ne fait pas obstacle à l'attribution d'un T3 à une personne seule dès lors qu'il n'existe pas une offre suffisante de logement de plus petite surface pour satisfaire la demande locale ou qu'il est constaté une faible tension offre/demande, voire de la vacance, pour la typologie mentionnée et que cette personne est capable d'en assumer le loyer.

C'est au bailleur de s'assurer qu'une telle attribution, qui déboucherait immédiatement sur une situation de sous-occupation, est pertinente dans le contexte local. Une information sur le sujet devra être faite à la Commission au moment de la présentation des dossiers, afin que celle-ci s'appuie sur la situation locale pour justifier cette attribution.

Le fait que le locataire se trouve directement en sous-occupation ne pose juridiquement pas de problème au niveau de l'attribution du logement si ces conditions sont respectées. »

Le Conseil d'Administration de LOGEAL IMMOBILIERE approuve l'application du principe de dérogation de l'attribution d'un logement en sous-occupation sur les territoires où il n'existe pas de déséquilibre entre l'offre et la demande à savoir les zones B2 et C.

IV. Modification de la politique d'attribution

Toute modification de la politique d'attribution sera soumise à l'approbation du Conseil d'Administration.

V. Glossaire :

ALUR : Accès au Logement et un Urbanisme Rénové

APL : Aide Personnalisée au Logement

CALEOL : Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements

CCAS : Centre Communal d'Action Sociale

CCH : Code de la Construction et de l'Habitat

CERFA : Centre d'Enregistrement et de Révision des Formulaires Administratifs

CIA : Convention Intercommunale d'Attribution

CIL : Conférences Intercommunales du Logement

CUS : Convention d'Utilité Sociale

DALO : Droit Au Logement Opposable

DDCS : Direction Départementale de la Cohésion Sociale

ELAN : Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique

EPCI : Établissement Public de Coopération Intercommunale

HLM : Habitation à Loyer Modéré

LEC : Loi Egalité Citoyenneté

PACS : Pacte Civil de Solidarité

PDALHPD : Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées

PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration

PLH : Programme Local de l'Habitat

PLI : Prêt Locatif Intermédiaire

PLS : Prêt Locatif Social

PLUS : Prêt Locatif à Usage Social

PPGDID : Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs

QPV : Quartier Prioritaire de la Ville

RLS : Réduction de Loyer de Solidarité

SNE : Serveur National d'Enregistrement

UC : Unité de Consommation