

ORIENTATIONS A PRENDRE EN COMPTE POUR GUIDER L'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS

DOCUMENT ADOPTE PAR LE CONSEIL DE SURVEILLANCE DU 22 JUIN 2016

Art. R441-9 IV du CCH : « le conseil d'administration ou de surveillance définit les orientations applicables à l'attribution des logements »

I - Contexte législatif, réglementaire et contractuel

Les attributions des logements locatifs sociaux participent à la mise en oeuvre du droit au logement. Pour répondre aux besoins des personnes défavorisées et à ressources modestes, les attributions de logements HLM, réalisées par les bailleurs sociaux, doivent prendre en compte la diversité de la demande constatée localement, favoriser l'égalité des chances et assurer la mixité sociale des villes et des quartiers.

Les collectivités territoriales contribuent à la réalisation de cet objectif, l'Etat est garant du respect des règles des attributions.

Art R 441- 9 CCH : « le Conseil d'administration ou de Surveillance définit les orientations applicables à l'attribution des logements dans le respect (...) des orientations fixées par la conférence intercommunale mentionnée à l'article L 441 – 1- 5, 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'Art L 441-2-8.

Ces orientations sont rendues publiques, selon les modalités incluant leur mise en ligne. »

1.1. Rappel des références législatives et réglementaires : le Code de la Construction et de l'Habitation

Les dispositions relatives aux attributions des logements locatifs sociaux dans le Code de la Construction et de l'Habitation figurent :

- pour la partie Législative aux articles L441 à L441-2-9 pour les conditions d'attribution des logements et plafonds de ressources, aux art. L442-1 à L442-12 pour les dispositions relatives aux loyers et divers
- pour la partie réglementaire aux articles R441-1 à R441-12 pour les conditions d'attribution des logements et plafonds de ressources
- l'art R 441-9 CCH rappelle les éléments à prendre en compte par le Conseil d'Administration ou de Surveillance de la société pour définir les orientations applicables à l'attribution des logements.

Il en résulte qu'il doit respecter :

- Les critères de priorité fixés à l'art L441 – 1 du CCH
- Les critères du Dalo (L 441-2-3 II du CCH)
- Les critères de priorité du PDALHPD (loi du 31.05.1990, art 4 III)
- Les orientations fixées par la conférence intercommunale (L411-1-5 CCH) si elle est créée

- Le contenu du plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs (L 441 -2-8 du CCH)

1.2. Les logements concernés

Sont soumis aux attributions règlementées : les logements appartenant aux organismes HLM construits, améliorés, acquis et améliorés avec le concours financier de l'Etat ou ouvrant droit à l'APL et les logements gérés par les organismes HLM.

1.3. Les bénéficiaires

Peuvent bénéficier d'une attribution de logement social :

- les personnes physiques de nationalité française ou admises à séjourner sur le territoire à condition que les ressources de l'ensemble des personnes composant le ménage n'excèdent pas les plafonds réglementaires ;
- les organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'intermédiation locative et à la gestion locative sociale prévu à l'article L. 365-4 CCH ;
- les organismes déclarés ayant pour objet de les sous-louer à titre temporaire à des personnes âgées, à des personnes présentant un handicap au sens de l'article L. 114 du code de l'action sociale et des familles ou à des personnes de moins de trente ans ;
- les CROUS mentionnés à l'article L. 822-3 du code de l'éducation ayant pour objet de les sous-louer à des étudiants ;
- les personnes morales de droit public ou privé mentionnées à l'article L. 444-1 du code de l'action sociale et des familles en vue de les sous-louer à des accueillants familiaux visés à l'article L. 441-1 du même code, ainsi qu'aux personnes âgées ou aux personnes présentant un handicap au sens de l'article L. 114 du même code ayant conclu un contrat d'accueil avec ces accueillants
- les centres communaux ou intercommunaux d'action sociale, dans le cadre de leurs compétences, en vue de les sous-louer à titre temporaire à des personnes physiques ;
- les centres communaux ou intercommunaux d'action sociale ou les associations déclarées ayant pour objet de les sous-louer meublés, pour une durée n'excédant pas six mois, à des travailleurs dont l'emploi présente un caractère saisonnier tel que mentionné au 3° de l'article L. 1242-2 du code du travail ;
- les établissements publics de coopération inter-communale dotés de la compétence d'aide aux personnes âgées

1.4. Le « numéro unique »

Aucune attribution de logement ne peut être décidée, ni aucune candidature examinée par une commission d'attribution si la demande n'a pas fait l'objet d'un enregistrement assorti de la délivrance d'un « numéro unique ». Ainsi, toute demande de logement social fait l'objet, à partir d'un formulaire CERFA, d'un enregistrement par un système de gestion national ou départemental agréé par le Préfet qui donne lieu à la délivrance d'un numéro unique par le service d'enregistrement dans le délai d'un mois qui suit le dépôt de la demande.

La demande enregistrée est valable 1 an et renouvelable. Elle ne peut être radiée que pour l'un de ces motifs :

- le demandeur a bénéficié d'une attribution,
- le demandeur renonce à sa candidature,
- absence de réponse à un courrier adressé à la dernière adresse indiquée par le demandeur
- irrecevabilité de la demande au regard des conditions législatives et réglementaires d'accès au logement social, prononcée par la CAL
- non-renouvellement de la demande de logement dans le délai imparti.

1.5. Le délai d'attente « anormalement long »

Dans chaque département, il est défini par arrêté préfectoral, après avis du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD), un délai au terme duquel l'attente d'une attribution est considérée anormalement longue et déclenche pour le demandeur, l'ouverture d'un droit à la saisine de la commission de médiation (art.L441-1-4 du CCH)

1.6. Les critères d'attribution

Critères généraux

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 et de la proximité des équipements répondant aux besoins des demandeurs. Le niveau des ressources tient compte, le cas échéant, des dépenses engagées pour l'hébergement de l'un des conjoints ou partenaires en établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes. Il est également tenu compte, pour l'attribution d'un logement, de l'activité professionnelle des membres du ménage lorsqu'il s'agit d'assistants maternels ou d'assistants familiaux agréés.

Les critères de priorité (dans l'ordre de citation des textes)

- les personnes en situation de handicap ou les personnes ayant à leur charge une personne en situation de handicap,
- les personnes mal logées défavorisées ou rencontrant des difficultés particulières de logement pour des raisons d'ordre financier ou tenant à leurs conditions d'existence,
- les personnes hébergées ou logées temporairement dans des établissements et logements de transition,
- les personnes reprenant une activité après une période de chômage de longue durée ,
- les personnes victimes de violence conjugale (art.L441-1 du CCH)
- les personnes connaissant des difficultés économiques et sociales visées dans les accords collectifs intercommunaux (article L441-1-1 du CCH) et départementaux (article L441-1-2 du CCH),
- les personnes visées aux PDALPD - Plans départementaux d'action pour le logement des personnes défavorisées (art. R441-3 du CCH)

Suivant ces critères, les CAL attribuent nominativement les logements, dans le respect des objectifs généraux fixés à l'article L441 du CCH en veillant à la mixité sociale des villes et des quartiers.

1.7. Les dispositifs locaux et les engagements contractuels du bailleur

Pour la gestion des attributions, il est tenu compte des dispositifs locaux et des engagements contractuels du bailleur.

Les dispositifs locaux :

- les PDALPD (Plans départementaux d'action pour le logement des personnes défavorisées) qui définissent les ménages visés et leurs besoins en matière de logement
- les accords collectifs départementaux signés pour trois ans entre le préfet et les bailleurs sociaux, qui définissent un objectif annuel de ménages cumulant difficultés économiques, et difficultés d'insertion,
- les accords collectifs intercommunaux d'une durée de trois ans, pouvant être signés avec les EPCI dotés d'un PLH (programme local de l'habitat), et les orientations adoptées par les conférences intercommunales du logement en vertu de l'Art L441- 1-5 CCH
- les plans partenariaux de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs prévus par le nouvel article L441-2-8 du CCH

Les engagements contractuels des bailleurs ou « réservations » (art. R441-5 du CCH) :

- la contractualisation d'obligations de réservations avec les collectivités territoriales ou les collecteurs 1% Action Logement lors de la mise en location initiale ou ultérieurement, en contrepartie de financement, apport de terrain ou garantie financière
- la contractualisation des obligations de réservations dont bénéficie l'Etat ou « contingent préfectoral », soit 30% des logements dont 25% sont destinés à des personnes prioritaires, notamment mal logées ou défavorisées et 5% aux fonctionnaires

1.8. Les conditions de ressources

- L'attribution d'un logement social est conditionnée par le respect de plafonds de ressources fixés règlementairement, calculés par zone géographique et établis par catégories prenant en compte le nombre de personnes composant le ménage demandeur de logement, révisés annuellement sur la base de l'indice IRL, respect justifié par la production de l'avis d'imposition de l'année N-2, sauf exceptions ou aménagements prévus règlementairement.
- Il peut être dérogé à la condition du respect des plafonds de ressources
 - o en cas de mutation dans le parc social des locataires qui sous-occupent leur logement ou qui occupent un logement adapté au handicap (art. L442-3-1 et L442-3-2 du CCH),
 - o en cas d'échange de logements entre locataires (art. 9 de la loi du 6 juillet 1989),

- si un arrêté préfectoral l'a prévu pour résoudre des problèmes graves de vacance de logements, faciliter les échanges de logement dans l'intérêt des familles, permettre l'installation d'activités nécessaires à la vie économique et sociale des ensembles d'habitation, favoriser la mixité sociale dans les ZUS ou dans un immeuble occupé à plus de 65% par des bénéficiaires de l'APL (art. R441-1-1 du CCH)
- dans le cadre des conventions de délégations de compétence afin de favoriser la mixité sociale (art.R441-1-2 du CCH),
- dans le cadre de la Convention d'Utilité Sociale (CUS), le cas échéant (art. L. 445-3 du CCH).
- la dérogation aux plafonds de ressources peut également résulter du financement du logement, ainsi : 10 % des logements financés en PLUS peuvent être attribués à des candidats dont les ressources sont au plus égales à 120% des plafonds, de même les plafonds sont majorés de 30 % pour les logements financés en PLS.

1.9. La décision d'attribution – la Commission d'attribution (CAL)

Dans chaque organisme HLM, le conseil d'administration ou de surveillance décide de la création d'une ou plusieurs commissions, en fonction de la dispersion géographique du patrimoine, chargée(s) de l'attribution nominative des logements.

Conformément aux art. L-441.2, R-441.9 et suivants du CCH et de la circulaire du 27 mars 1993, le Conseil de Surveillance de la SA LE FOYER a arrêté le choix de la pluralité des commissions d'attribution, compte-tenu de la présence de patrimoine sur différentes Régions ou Départements, à ce jour Départements de la Charente, de la Charente-Maritime, de la Gironde et de la Haute-Vienne.

Conformément à l'art. R441-9 du CCH le Conseil de Surveillance de la SA LE FOYER a établi le règlement intérieur de la commission, qui fixe les règles d'organisation et de fonctionnement de la commission et précise, notamment, les règles de quorum qui régissent ses délibérations. Le règlement intérieur de la CAL en vigueur à ce jour a été adopté par le Conseil de Surveillance en date du 15 Décembre 2016.

L'objet, la compétence, la composition, la présidence, les règles de quorum et de majorité, la fréquence des réunions, les modalités de convocation et d'établissement des procès-verbaux des Commissions d'Attribution de la SA LE FOYER figurent dans ce document.

II – Les orientations d'attribution

La SA LE FOYER, Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré, bailleur social filiale du groupe ACTION LOGEMENT IMMOBILIER porte la responsabilité du peuplement de son patrimoine et contribue à la mixité des quartiers et des villes à travers le processus d'attribution des logements sociaux de son patrimoine.

Les attributions des logements règlementés portent les valeurs d'ACTION LOGEMENT.

Dans ce cadre, toute attribution sera conforme à la réglementation qui régit l'attribution des logements sociaux et synthétisée au I du présent document et en particulier :

- les demandes de logements auront fait l'objet d'un numéro unique d'enregistrement
- les attributions respecteront les plafonds de ressources sauf dérogations autorisées
- les attributions respecteront les contingents réservataires : Préfectures (public prioritaire et fonctionnaires), Collectivités, Collecteurs 1% Action Logement

Du fait de son statut de filiale de Collecteur 1% ACTION LOGEMENT, les logements du patrimoine de la SA LE FOYER non réservés seront attribués en priorité aux salariés des firmes cotisant à ACTION LOGEMENT assurant l'activité économique des territoires.

Les Commissions d'Attribution (CAL) devront prendre en compte les enjeux de peuplement et de mixité sociale par territoire (commune, quartier, immeuble) ainsi que les dispositifs visant à l'accueil des publics prioritaires.

Elles devront proposer des logements adaptés à la taille des familles et qui correspondent à leurs besoins et leurs possibilités financières (il sera fait référence à la solvabilité du candidat par rapport à sa situation familiale en particulier au taux d'effort et/ou au reste à vivre représentés par le loyer et les charges sur le budget du demandeur)

A ce titre elles pourront prendre une décision de non attribution d'une demande et préciser les orientations à donner et notamment des orientations en cellules de recours départementales, un accompagnement social spécifique lié au logement ou solliciter des aides spécifiques (notamment prévues par les FSL)

Les CAL se réserveront également la possibilité de mieux classer tout dossier dont la situation semblerait révéler une urgence non prévue par les présentes orientations (sinistre, catastrophe naturelle, etc...)

Parce qu'il traduit la volonté du service aux clients et répond à un besoin exprimé voire un projet de vie, le parcours résidentiel sera favorisé à travers le traitement des demandes de mutations.

D'autre part pour les demandes de mutation la CAL veillera à une stricte prise en compte des critères relatifs au respect de la responsabilité locative.

En cas de situations similaires, l'ancienneté de la demande sera prise en considération au sein des débats qui s'instaureront dans les commissions d'attributions.

Outre les critères d'attribution définis par la réglementation, la non attribution sera requise lors des situations suivantes :

- expulsion pour trouble de jouissance du demandeur,
- dettes antérieures avec refus d'engagement d'un protocole d'accord,
- demandeur ayant fait l'objet d'un dépôt de plainte pour agression d'un membre du personnel de la SA LE FOYER ou d'une des entités du Groupe ACTION LOGEMENT.

Les décisions d'attribution se prennent sur la base de diagnostics précis réalisés dans le cadre de l'instruction des dossiers, en tenant compte notamment de la composition du niveau de ressources et des conditions de logement actuelles du ménage demandeur. En effet l'analyse qualitative de la situation et du projet du demandeur en fonction du logement à attribuer est indispensable à la réussite de l'attribution.

Les diagnostics font l'objet d'une fiche de synthèse à présenter à la Commission, identique pour chacune des candidatures, et présentés avec un déroulé identique pour chacune d'entre elles.

Lors de l'examen des candidatures présentées, les membres de la Commission sont éclairés oralement du fait générateur du caractère prioritaire de la situation et du niveau d'urgence. De la même manière, des éléments de peuplement peuvent, en cas de besoin, être communiqués pour éclairer les choix d'attribution.

Dans le cadre législatif, réglementaire et contractuel préalablement cité sont arrêtées les orientations et priorités d'attribution suivantes, classées en grille de priorité permettant une aide à l'encadrement de la présélection des dossiers effectuée par les conseillers en location chargés du traitement de la demande et des fiches de synthèse et l'élaboration d'une notation par cotation des priorités.

Il s'agit d'informer la CAL sur le rang de priorité des dossiers qui lui sont présentés et à justifier, le cas échéant, les raisons pour lesquelles ceux-ci ne correspondent pas aux demandes les plus prioritaires au regard du classement opéré.

La grille des priorités demeure cependant un outil d'aide à la décision, la décision finale reste fondée sur une analyse qualitative de l'offre et de la demande par la CAL.

Il est proposé d'étudier l'adoption d'un système de cotation de la demande suivant le référentiel METHODE utilisé par les Organismes de logements sociaux de la Région Midi-Pyrénées.

Il sera préalablement testé à titre expérimental sur certaines zones géographiques où la SA LE FOYER possède du patrimoine avant d'être généralisé.

Ce système pourra évoluer en fonction de la mise en place des plans partenariaux de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs prévus à l'art. L 441-2-8 nouveau du CCH et du choix de mise en œuvre de la cotation.

Il est ici précisé et rappelé :

- qu'une grille de cotation ne remet en aucun cas en cause la priorité de gestion des ménages DALO ou PDALPD
- qu'elle n'est qu'un élément complémentaire d'instruction des dossiers et de sélection des dossiers à présenter en CAL, et qu'elle n'a donc qu'une valeur indicative, la CAL n'étant pas tenue de respecter l'ordre de cotation des dossiers qui lui sont présentés
- qu'elle se concilie avec les objectifs de mixité sociale

Il est attribué à chaque demande de logement social un nombre de points permettant d'organiser cette demande et de repérer les situations d'urgence ou prioritaires.

Chaque critère est accompagné d'une pondération : 40, 30, 20 ou 10 points

L'ancienneté de la demande est cotée 1 point par mois

Certains critères peuvent faire l'objet d'une surpondération (5, 10 ou 15 points) dans le cas d'une demande mutation interne.

De ce fait les demandes les plus cotées seront les plus anciennes, les demandes de mutation, les situations de cumul de critères, particulièrement lorsqu'il y a handicap.

Intégration de la méthode dans les pratiques d'attribution

- L'enregistrement de la demande : La SA LE FOYER se donne pour objectif de renseigner la cotation au moment de l'enregistrement de la demande.

- La méthode a été construite pour s'adapter aux items du formulaire unique de la demande CERFA N°14069*02

- Les éléments justificatifs des critères sont produits au moment de l'enregistrement de la demande ou lors de l'instruction du dossier pour l'attribution d'un logement

Référentiel METHODE

- L'application de la cotation intervient dès lors qu'a été vérifiée l'adéquation entre le logement proposé et le profil des ménages (typologie familiale, localisation, ressources financières) et après traitement des priorités d'attribution (telles que DALO, Accord collectif départemental, relogement...)

- Les candidatures les plus cotées qui correspondent au logement proposé après sélection sont alors examinées. Elles font l'objet d'une analyse qualitative qui peut conduire à rejeter ces demandes.

- Le passage en CAL : au moment de l'examen des candidatures, les membres de la CAL sont informés du classement des candidatures qui leur sont soumises.

- La cotation n'a qu'une valeur indicative. La commission n'a pas à respecter l'ordre de cotation des dossiers qui lui sont présentés.

- L'après CAL et la gestion des refus de proposition : le principe suivant est retenu : mise à zéro des points d'ancienneté de la demande lorsque le demandeur a refusé une proposition adaptée. Les autres éléments de cotation ne bougent pas.

GRILLE DE COTATION

Voir tableau en annexe

Le présent document d'orientations à prendre en compte pour guider l'attribution des logements de la SA LE FOYER a été approuvée par le Conseil de Surveillance de la SA LE FOYER lors de sa séance du 22 Juin 2016.