

**III – LES ORIENTATIONS CONCERNANT LA POLITIQUE
D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS**

Les orientations d'attribution des logements sont communes à l'ensemble des commissions constituées par la société.

Elles s'inscrivent dans le strict respect des lois et règlements en vigueur.

Ces orientations concernent tous les logements locatifs sociaux appartenant à la société ou gérés sous mandat, ayant bénéficié d'un financement réglementé ou ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement.

III-1 LE CONTEXTE

La loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017 n° 2017-86 a pour objectif de favoriser la mixité sociale dans les quartiers. Cette loi entend renforcer les dispositifs de la loi ALUR permettant de loger les ménages les plus fragiles, garantir le droit au logement, et de favoriser l'équilibre des territoires, ne pas concentrer ces ménages sur un même territoire.

Cette loi s'inscrit dans un contexte de transformation et d'évolutions législatives et réglementaires où les nouvelles compétences territoriales impactent notre responsabilité dans l'attribution des logements. On observe des tendances lourdes qui s'opèrent :

- Une paupérisation durable d'une partie significative des ménages. Celle-ci accentue la pression de la demande, particulièrement en région IDF et PACA et ce malgré l'effort de production,
- Des situations de concentration des inégalités et de la pauvreté dans les quartiers prioritaires (QPV),
- Une accélération de la construction de l'intercommunalité. Les EPCI sont désormais désignés comme des pilotes opérationnels des attributions à l'intérieur d'un cadre législatif de solidarité nationale,
- Des perspectives ouvertes par les technologies numériques depuis le traitement de la demande de logement jusqu'à la connaissance en temps réel des paramètres concernant les occupants des logements.

Dans l'attente de la publication de certains décrets d'application, les orientations sont actualisées pour parties et restent provisoires jusqu'à la parution de certains de ces décrets.

- La loi Egalité et citoyenneté du 27 janvier 2017, consolide des mesures structurantes dans le domaine du logement social, renforçant les dispositifs législatifs précédents, pour favoriser la mixité sociale et l'égalité d'accès au logement.
- **La loi du 28 décembre 2015**, relative à l'adaptation de la société au vieillissement, précise notamment dans son article 20, l'autorisation pour les bailleurs sociaux d'attribuer en priorité à des personnes en perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap des logements construits ou aménagés spécifiquement. Cette loi impacte les filiales engagées dans les démarches telles que Label Habitat Senior Service, les Maisons de Marianne et Chers Voisins
 - Article 97 de la **loi Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24 mars 2014** qui vise à réformer les procédures de demande de logement social pour plus de transparence, d'efficacité et d'équité.
- **Arrêté du 10 mars 2011** qui impose le mode de calcul du taux d'effort en application de l'article R.441-3-1 du CCH.
- **Loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009** décidant la mise en place du fichier unique de la demande (fichier régional en Ile de France) et visant à unifier les pièces exigibles par les bailleurs à l'appui des dossiers de demande.
- Obligation pour les commissions d'examiner au moins trois demandes pour un même logement à attribuer, sauf insuffisance du nombre de candidats.
- **Le Droit au logement opposable institué par la loi du 5 mars 2007** et mise en place des commissions de médiation dans chaque département.

En conséquence, les procédures internes d'attribution ont été redéfinies et mises à jour dans notre règlement intérieur. Elles décomposent l'acte d'attribuer, de la constitution des dossiers à l'attribution jusqu'à l'archivage, et conduisent à faire évoluer le règlement intérieur des commissions d'attribution.

III-2 LES ORIENTATIONS

Dans ce contexte, la politique d'attribution des logements de la société s'appuie sur les dernières orientations législatives :

A - Accueillir différentes populations, y compris celles placées en situation de précarité, et rechercher une certaine mixité sociale en favorisant l'insertion des familles dans la tranquillité, dont l'obligation de réservation de 25% destinés aux DALO ou, à défaut, aux personnes prioritaires pour nos logements non réservés(ou avec reprise pour un tour), obligation qui concerne également les collectivités et Action Logement.

B – Organiser des « rendez-vous de mobilité » avec les locataires en sous-occupation et/ou dont les ressources dépassent les 150 % des plafonds PLS.

C – Améliorer la performance du DALO et renforcer l'accès des ménages prioritaires au parc social.

D– Piloter les attributions à l'échelle intercommunale.

Les politiques d'attributions seront désormais territorialisées dans le cadre des conférences intercommunales du logement Co- présidées par le Préfet et le Président de l'intercommunalité.

III.3 LES MOYENS DE MISE EN ŒUVRE DES ORIENTATIONS

III – 1°/ Afin d'appliquer les orientations en cohérence avec la réalité sociale et urbaine des résidences, la société devra se concerter avec les services gestionnaires des CIL et les réservataires afin d'établir une politique d'attribution adaptée par site sur la base d'un diagnostic de peuplement réalisé par la société, à partager avec les partenaires de la CIL.

III – 2°/ Afin d'assurer dans les meilleures conditions l'accueil et le maintien des ménages prioritaires, les préfetures de Région invitent les bailleurs sociaux à signer des conventions AVDL destinées à accompagner les ménages dans leur insertion en ayant recours aux associations d'insertion par le logement agréées par l'Etat.

III.4 LES CRITERES DE RECEVABILITE DES DEMANDES DE LOGEMENT

Ces critères déterminent la recevabilité d'une demande, avant toute appréciation par la commission des besoins du ménage demandeur et du caractère éventuellement prioritaire de son dossier.

L'acceptation des candidatures des personnes physiques est subordonnée aux respects des critères suivants :

III.4.1 Répondre aux conditions préalables réglementaires (article R 441-I du code de la construction et de l'habitation) :

- a) justifier de la nationalité française ou être admis à séjourner régulièrement sur le territoire français,
- b) justifier de ressources n'excédant pas les limites fixées par arrêté ministériel.

III.4.2 Justifier d'une solvabilité suffisante pour supporter durablement le coût du loyer et des charges locatives

Le taux d'effort du ménage devra être inférieur ou égal à 40 % des ressources réelles*.

Dans l'analyse des capacités contributives du ménage, la commission prend en compte les salaires mais aussi les prestations sociales, les allocations et aides personnelles au logement, les indemnités de formation

professionnelle.

La commission prend également en compte le patrimoine du ménage.

Un taux d'effort supérieur pourra être accepté en fonction de l'appréciation par la commission de la situation du ménage et des garanties justifiées qui seront susceptibles de la conforter.

Conformément à l'arrêté du 10 mars 2011, le taux d'effort est égal au rapport suivant :

** (Loyer principal et loyer des annexes + charges récupérables + contribution sur l'économie d'énergie) - aides au logement*

Toutes ressources des personnes vivant au foyer y compris pensions et allocations (moins pension alimentaire versée), hors AL ou APL

Lorsque les consommations d'eau et de chauffage sont individualisées, le bailleur intègre dans le calcul du taux d'effort au titre des charges, un forfait qui tient compte de la taille du logement et du nombre des personnes qui vivront au foyer au sens de l'article L. 442-12 du code de la construction et de l'habitation.

L'appréciation d'un dossier doit se faire dans sa globalité en tenant compte de l'appréciation économique mais aussi de l'ensemble des critères d'évaluation. Ainsi :

Taux d'effort	<= 30%	>30% <=40%	> 40%
Appréciation économique	Attribution	Attribution si et seulement si RpV> SEUIL DE REFERENCE*	Non-attribution « inadéquation des ressources par rapport au montant du loyer »

**On retient comme « seuil de référence » le seuil de pauvreté Insee à 50%, auquel on déduit le coût du logement. Cette nouvelle valeur sera ensuite divisée par le nombre d'UC pour être comparable au calcul du reste pour vivre.*

Entre 31 et 40% de taux d'effort, le reste pour vivre du ménage est calculé (en forfait journalier). Il correspond à ce qu'il reste au ménage de ses ressources mensuelles (prestations comprises) après le paiement de sa quittance « résiduelle » (APL déduite) et incluant un forfait charges lié aux dépenses individuelles de chauffage et de fourniture d'eau.

Dans la mesure du possible, les décisions de *non attribution* fondées sur les seuls motifs de ressources insuffisantes ou précaires s'accompagnent d'une orientation de la demande vers un logement ou un hébergement adapté à la situation du ménage.

III.4.3 / Permettre une occupation optimale du logement en prévenant la sur-occupation comme la sous-occupation

1- Prévenir la sous-occupation

La loi égalité et citoyenneté modifie les critères de sous occupation.

Désormais, il y a sous occupation si le nombre de pièces habitables (hors cuisine) est supérieur de plus de 1 au nombre de personnes y ayant leur résidence principale.

Cela signifie par exemple que désormais il y a sous occupation pour une personne seule proposée sur un T3.

Cf. règlement intérieur des commissions d'attributions de logements.

2- Prévenir la sur-occupation

Les surfaces minimales sont fixées par le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 sur le logement décent (au moins 9 m² pour 1 personne) et le Code de la sécurité sociale (une surface habitable globale au moins égale à 16 m² pour un ménage sans enfant ou 2 personnes, augmentée de 9 m² par personne en plus dans la limite de 70 m² pour 8 personnes et plus).

SH réglementaire	minimale par nombre d'occupants
1	≥ 9 m ² et HSP ≥ 2,20 m
2	≥ 16 m ²
3	≥ 25 m ²
4	≥ 34 m ²
5	≥ 43 m ²
6	≥ 52 m ²
7	≥ 61 m ²
8	≥ 70 m ²

Type de Logement	Nombre maximum D'occupants
T1	3 personnes
T1'	3 personnes
T2	4 personnes
T3	5 personnes
T4	6 personnes
T5	7 personnes
T6	8 personnes
T7	9 personnes

III.5 LES CRITERES DE PRIORITE APPLICABLES AUX DEMANDES RECEVABLES

Cf. : voir règlement intérieur depuis les nouvelles dispositions de la loi égalité & citoyenneté.

III.5.1 Rôle et prérogatives des commissions d'attribution de la société.

La loi Egalité et Citoyenneté intègre une obligation nouvelle pour les réservataires et les bailleurs de définir les modalités de désignation des candidats.

Dans chaque QPV, une commission composée des bailleurs sociaux, des réservataires, du maire et du Président de l'EPCI, ou de leurs représentants, est chargée de désigner d'un commun accord les candidats pour l'attribution des logements disponibles, selon des modalités définies par les orientations.

La loi Egalité et Citoyenneté prévoit un taux d'attribution de 25% en dehors des QPV, en faveur des demandeurs du 1^{er} quartile ou à des personnes relogées dans le cadre d'une opération de Renouvellement urbain. Le taux, révisé tous les 3 ans, pourra éventuellement être adapté en fonction de la situation locale par les orientations d'attribution de la CIL approuvées par l'EPCI, l'EPT ou la commune de Paris et par le Préfet du département.

En QPV, un objectif quantifié d'attributions à des demandeurs au-dessus du 1^{er} quartile doit être défini à l'aide de la Convention Intercommunale d'Attribution (à défaut objectif automatique de 50%).

A/ Pouvoir d'appréciation

La commission procède à l'appréciation des besoins et du caractère plus ou moins prioritaire de chacun des dossiers qu'elle examine. En présence de plusieurs candidatures proposées pour un seul logement, la commission dispose d'un pouvoir d'appréciation afin de déterminer le rang du demandeur.

B/ Propositions par des partenaires réservataires des Conférences intercommunales du logement.

La commission devra tenir compte des préférences exprimées par la Conférence intercommunale du Logement. Les services gestionnaires de la CIL et les réservataires pourront modifier ou retenir l'ordre de priorité qui leur est proposé. Dans tous les cas, sa décision résulte d'une appréciation complète des dossiers soumis à son examen. Dans l'hypothèse de critères d'acceptation ou de critères de priorité contradictoires entre la société et les partenaires, une concertation pourra s'engager afin de définir une politique d'attribution adaptée tenant compte des contraintes et particularités du réservataire, dans le respect des équilibres sociaux des résidences afin de préserver et de maintenir la mixité sociale voulue par le législateur.

C/ Désignation d'office par le dispositif DALO

Egalement, les commissions de la société restent compétentes pour examiner les demandes admises au dispositif DALO. Le préfet dispose d'un pouvoir d'attribution unilatéral pour ces dossiers en cas de refus de l'organisme.

III.5.2 Initiation par un EPCI d'un système de cotation de la demande

En application de l'article L.441-2-8 du CCH issu de la loi ALUR du 24 mars 2014, si un établissement public de coopération intercommunale souhaite initier un système de cotation de la demande liée à un système de qualification de l'offre de logements, son principe et ses modalités devront figurer dans le plan partenarial de gestion partagée de la demande de logement social et d'information des demandeurs. Dans cette éventualité, la société intégrera dans le règlement intérieur de ses commissions les modalités de cotation adoptées par ce plan. Ces modalités prévaudront, en tant que de besoin, sur les présentes orientations à l'égard des dossiers de demande qui relèveront du périmètre géographique du plan partenarial.