



Politique d'attribution et d'occupation sociale du patrimoine



CONTEXTE ET ENJEUX

SOMMAIRE

Compétence.....	3
Beneficiaires	3
Criteres d'attribution	3
1. Cadre réglementaire	3
2. Cadre conventionnel.....	5
3. Critères particuliers.....	5
Décisions de la commission d'attribution.....	6
1) Attribution	6
2) Attribution du logement proposé par classement des candidats.....	7
3) Attribution sous condition suspensive	7
4) Non-attribution.....	8
5) Décision d'irrecevabilité	8

COMPETENCE

L'attribution des logements est de la compétence exclusive de la commission d'attribution dont la composition et les modalités de fonctionnement sont décidées par le Conseil d'Administration de la SODIAC.

BENEFICIAIRES

Conformément à l'article R. 421-2-1 du CCH., la commission d'attribution ne peut statuer que sur les dossiers des candidats ayant fait l'objet d'un enregistrement au fichier du numéro unique départemental, étant précisé que l'accès au logement locatif social est réservé aux bénéficiaires suivants :

- Les personnes physiques de nationalité française ou admises à séjourner régulièrement sur le territoire français, et dont l'ensemble des personnes vivant au foyer justifie de ressources inférieures aux plafonds réglementaires.
- Les associations, définies aux articles L. 442-8-1 (sous location à des personnes en difficulté) et L. 442-8-4 du CCH (sous-location à des personnes isolées, jeunes ménages, ainsi qu'au CROUS).

CRITERES D'ATTRIBUTION

1. Cadre réglementaire

La politique d'attribution doit répondre aux objectifs définis par la réglementation et notamment aux dispositions suivantes :

- Article L. 441 du CCH contenant le cadre général des attributions avec notamment :
 - La mise en œuvre du droit au logement (DALO) afin de satisfaire les besoins des personnes de ressources modestes et des personnes défavorisées
 - La prise en compte de la diversité de la demande constatée localement afin de favoriser l'égalité des chances des demandeurs ainsi que la mixité sociale des villes et des quartiers.
- Article L. 441-1 du CCH modifié qui :
 - Précise les critères à prendre en compte pour procéder aux attributions :
 - La composition du ménage, le niveau de ressources, les conditions de logement actuelles du ménage, l'éloignement du lieu de travail, proximité des équipements répondant aux besoins des demandeurs, la mobilité géographique lié à l'emploi.
 - L'activité professionnelle des membres du ménage lorsqu'il s'agit d'assistant(e)s maternel(le)s agréé(e)s.

- Définit les critères de priorité visant les personnes suivantes :
 - a) 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 ;
 - b) Personnes sortant d'un appartement de coordination thérapeutique mentionné au 9° de l'article L. 312-1 du même code ;
 - 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 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 prise en application de l'article 257 du code civil ou par une ordonnance de protection délivrée par le juge aux affaires familiales en application du titre XIV du livre 1er du même code ;
 - h) 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 ;
 - i) 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 ;
 - j) Personnes ayant à leur charge un enfant mineur et logées dans des locaux manifestement suroccupés 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.

Il est entendu que toute évolution de la réglementation s'intégrera de plein droit dans la politique d'attribution, en venant compléter ou modifier les dispositions ci-dessus, sans qu'il soit besoin d'une décision formelle de la SODIAC.

2. Cadre conventionnel

a. Accords locaux

La politique d'attribution doit se conformer aux orientations et éventuels engagements résultant des règlements, accords, chartes ou plans définis par les articles L. 441-1-1 et L. 441-1-2 du CCH et pouvant s'appliquer au patrimoine en fonction de sa localisation.

b. Contingents

Pour partie du patrimoine et conformément aux dispositions du CCH (articles L 441-1 et R 441-5), la politique d'attribution est tributaire des contingents de logements réservés en contrepartie des aides et concours apportés à la réalisation des opérations. Les bénéficiaires de ces réservations sont notamment :

- L'Etat (Contingent préfectoral)
- Les collectivités territoriales (Communes, Conseil Départemental, Communes, Conseil Régional)
- Les organismes collecteurs de 1% (Action Logement)
- La Caisse d'Allocations Familiales.

Pour le patrimoine ainsi contingenté, les réservataires concernés proposent des candidats qui peuvent éventuellement être refusés par la commission d'attribution. A défaut de candidats, les logements rendus disponibles sont réintégrés dans le « contingent » propre à la SODIAC.

3. Critères particuliers

a. Solvabilité

Les règles d'attribution imposent l'analyse de la solvabilité du ménage du demandeur en tenant compte de l'ensemble des ressources du ménage, y compris les diverses aides et allocations.

Les attributions sont validées en tenant compte d'un taux d'effort maximum souhaitable de 25% pour les candidats dont les ressources sont composées exclusivement de prestations sociales et d'un taux d'effort maximum souhaitable de 30% pour les autres situations.

Le taux d'effort est défini par le rapport entre le montant loyer avec montant des provisions pour charges récupérables en tenant compte de l'allocation logement / l'ensemble des ressources du foyer.

A défaut de solvabilité suffisante, il pourra être proposé au candidat à la location des solutions tel que l'aide du Fonds de solidarité logement ou tout autre dispositif permettant d'améliorer sa solvabilité.

En tout état de cause, l'insuffisance des ressources par rapport au loyer du logement ne peut pas à elle seule constituer un motif de refus. Aussi, dans le cas d'une demande portant sur un logement

précis et à défaut d'une solvabilité suffisante, il pourra être soit décidé d'ajourner la décision, soit proposé au candidat un autre logement plus en rapport avec ses capacités contributives.

b. Mixité sociale

La politique d'attribution doit contribuer à favoriser la mixité au sein des résidences : mixité socio-économique, des nationalités, des générations. A cette fin, elle se doit de rechercher une répartition équilibrée de certains publics.

c. Politique incitative de mutation

La politique d'attribution doit favoriser les mutations dans la perspective :

- D'accueillir des ménages fragiles dans certaines résidences au fonctionnement social satisfaisant, à faible taux de rotation et présentant de la sous-occupation accentuée
- De résoudre ou prévenir les situations d'impayés
- De favoriser l'équilibre de fonctionnement social des résidences en dédensifiant l'occupation de certaines résidences fragiles
- De favoriser les parcours résidentiels des "bons locataires" qui risquent de quitter le parc s'ils n'obtiennent pas satisfaction.

Dans ce cadre, priorité sera donnée aux demandes internes de mutation qui contribueront à la mixité et à l'équilibre d'occupation des résidences.

Pour favoriser ces mutations, il sera recherché des partenariats pour que certains avantages puissent être accordés (par exemple prise en charge du déménagement, réfection du logement, etc.).

DECISIONS DE LA COMMISSION D'ATTRIBUTION

Toute décision de la commission d'attribution doit être notifiée par écrit au demandeur.

1) Attribution

- La notification de l'attribution précise la description du logement proposé et le cas échéant le fait que le logement est proposé au titre du DALO. Le demandeur est informé des conséquences de son éventuel refus de l'offre notamment lorsque le logement est proposé au titre du DALO. A compter de la notification se déclenche le délai de réflexion de 10 jours minimum prévu par l'article R 441-10 du CCH.
- La signature du bail donne lieu à radiation de la demande

2) Attribution du logement proposé par classement des candidats

- Indication du rang
- Description précise du logement proposé et le cas échéant précision que le logement lui est proposé au titre du DALO. Information des conséquences de son éventuel refus de l'offre notamment lorsque le logement est proposé au titre du DALO.
- Information du demandeur sur les conséquences du classement :
 - Si le premier candidat désigné pour l'attribution ne donne pas suite à l'offre de logement, au jour de son refus express ou à l'expiration du délai de réflexion réglementaire de 10 jours, une notification du bailleur (reprendre le « 1 ») déclenche le délai de réflexion du candidat placé au rang suivant et ainsi de suite, dans l'ordre de désignation prononcé par la CAL
 - Si l'un des candidats placés devant lui signe le bail, la décision d'attribution par classement vaut décision de non-attribution sans nouveau passage en CAL (reprendre le « 4 » avec motif : bail signé par candidat placé devant lui).

3) Attribution sous condition suspensive

L'attribution est proposée à un candidat sous condition suspensive. La notification précise au candidat le délai fixé par la CAL pour produire les éléments manquants : précision de la ou les pièces à fournir et du délai imparti pour la produire, information qu'à réception par la SODIAC du justificatif demandé, le demandeur disposera d'un délai de 10 jours pour se prononcer sur l'offre, une description précise du logement proposé et le cas échéant le fait que le logement est proposé au titre du DALO, l'information des conséquences de l'éventuel refus de l'offre notamment lorsque le logement est proposé au titre du DALO.

Lorsque la condition est remplie dans le délai imparti : décision d'attribution sans nouveau passage en CAL.

Lorsque la condition est non remplie : décision de non-attribution, sans nouveau passage en CAL (reprendre le « 4 » avec motif : condition suspensive de l'attribution non remplie).

4) Non-attribution

Cette décision doit s'entendre comme un refus d'attribuer un logement donné à un candidat donné, à un moment donné. Le même candidat, refusé sur ce logement, pourra faire l'objet d'une décision d'attribution sur un autre logement dont les caractéristiques sont mieux adaptées à sa situation.

Une candidature peut faire l'objet d'une décision de non attribution par la CAL pour les motifs suivant :

- Inadaptation du logement aux besoins du candidat
- Dossier incomplet.

Il est interdit d'utiliser l'absence de lien avec la commune d'implantation du logement dite « préférence communale » comme seul motif de non attribution.

5) Décision d'irrecevabilité

Rejet de la demande, décision visant un ménage non éligible au parc social conformément aux conditions législatives et réglementaires d'accès au logement social :

- Dépassement des plafonds de ressources
- Irrégularité ou absence du titre de séjour valable de plus de 3 mois
- Pièces justificatives incomplètes, douteuses ou irrégulières.

A notifier par lettre recommandée avec accusé-réception ou tout autre moyen permettant d'attester de la remise.

Le bailleur procède à la radiation de la demande du SNE un mois après cette notification.