

Politique d'Attribution des Logements d'Habitat & Métropole

- PREAMBULE -

L'article R 441-9 du CCH modifié par le décret n°2017-834 du 5 Mai 2017, dispose que « le Conseil d'Administration ou de surveillance définit les orientations applicables à l'attribution des logements. Il établit le règlement intérieur de la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL), qui fixe les règles d'organisation et de fonctionnement de la commission et précise, notamment, les règles de quorum qui régissent ses délibérations. Ce règlement s'applique, le cas échéant, aux commissions créées en application du I du présent article ».

Le présent document a pour objectif de fixer les règles d'attribution des CALEOL d'HABITAT & METROPOLE

Vu les dispositions légales et réglementaires sur :

- ▶ Régime général : articles L 441 et s., R 441-2 et s. du CCH,
- ▶ Bénéficiaires : R 441-1 et L 442-8 et s. du CCH,
- ▶ Critères d'attribution : L 441-1, R 441-3, R 441-4 et R 441-5 du CCH,
- ▶ Taux d'effort : R 441-3-1 et arrêté du 10 mars 2011 (méthode de calcul)
- ▶ Numéro et dossier unique : L 441-2-1, L 441-2-6, L 441-2-9, R 441-2-1 à R 441-2-9, R 441-2-15 et R 441-12 du CCH,
- ▶ Plan partenarial de gestion de la demande de logement social, Conférence Intercommunale du logement : R 441-2-10 à R 441-2-14, L441-1-5, L 441-2-7 à L441-2-9,
- ▶ Formulaire de demande de logement social et pièces justificatives : arrêté du 22 décembre 2020, article R 441-2-2 du CCH,
- ▶ Contrôle des ressources : arrêté du 29 juillet 1987 modifié,
- ▶ Dérogation aux plafonds de ressources : R 441-1-1 et R 441-1-2 du CCH,
- ▶ Contrôle de la régularité de séjour : arrêté du 20 avril 2022 R441-1 du CCH,
- ▶ Fonctionnement des CALEOL : L 441-2, R 441-3, R 441-9 du CCH, circulaire du 27 mars 1993,
- ▶ Accords locaux : L 441-1-1 à L441-1-3 du CCH,
- ▶ Réservations de logements : L 441-1 et R 441-5 du CCH et suivants, arrêté du 10 mars 2011 (contenu de la convention de réservation préfectorale) et décret du 20 février 2020
- ▶ Garanties des droits des demandeurs : L 441-2-1 et L 441-2-2 et s, loi n° 89-462 du 6 juillet 1989,
- ▶ Commission de médiation : L 441-2-3 et s du CCH,
- ▶ Informations statistiques : article R 441-12 du CCH.
- ▶ L'examen de l'Occupation des Logements : article L442-5-2 du CCH

Vu, le cas échéant :

- ▶ Le plan départemental pour l'accès au logement et à l'hébergement des personnes défavorisées « PDALHPD »,
- ▶ L'accord collectif départemental,
- ▶ Les orientations fixées par la conférence intercommunale du logement, et par les conventions intercommunales d'attribution,

- ▶ Le contenu du plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information du demandeur.
- ▶ Les engagements pris dans le cadre de la convention d'utilité sociale en vigueur.

Le Conseil d'Administration décide des orientations applicables par les CALEOL.

Le Président rappelle que conformément à l'article R 441-9 du Code de la Construction et de l'Habitation, le Conseil d'Administration définit les orientations applicables à l'attribution des logements et à l'Examen de l'Occupation des Logements.

Ce document sera librement consultable sur le site Internet d'HABITAT & METROPOLE.

En conséquence, il est proposé au Conseil d'Administration d'approuver le projet d'orientations applicables à l'attribution de logement d'HABITAT & METROPOLE dont la teneur est la suivante.

ARTICLE 1- ART L 441 DU CCH

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 à soi seul 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 de logements sociaux.

ARTICLE 2

LE DEPOT DE LA DEMANDE ET SON ENREGISTREMENT -

2.1 LES BENEFICIAIRES D'UN LOGEMENT SOCIAL :

Vu l'article R 441-1 du CCH, les organismes d'habitations à loyer modéré attribuent les logements visés à l'article L. 441-1 aux bénéficiaires suivants :

1. Les personnes physiques séjournant régulièrement sur le territoire français dans des conditions de permanence définies par un arrêté conjoint du ministre chargé de l'immigration, du ministre chargé des affaires sociales et du ministre chargé du logement, dont les ressources n'excèdent pas des limites fixées pour l'ensemble des personnes vivant au foyer, compte tenu des personnes à charge, par arrêté conjoint du ministre chargé du logement, du ministre chargé de l'économie et des finances et du ministre chargé de la santé ; ces plafonds de ressources sont révisés chaque année au 1er janvier en tenant compte de la variation de l'indice de référence des loyers appréciée par comparaison entre le troisième trimestre de l'antépénultième année et le troisième trimestre de l'année précédente ; Pour apprécier ces plafonds, les dépenses engagées pour l'hébergement de l'un des conjoints ou partenaires en établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes sont déduites des ressources du demandeur dans la limite du montant annuel donnant droit à réduction d'impôt défini à l'article 199 quindecies du code général des impôts ;
2. Dans les conditions fixées à l'article L. 442-8-1, les personnes morales mentionnées à cet article pour loger des personnes remplissant les conditions de ressources et de séjour définies au 1° ;
3. Dans les conditions fixées à l'article L. 442-8-4, les étudiants, les personnes de moins de trente ans ou les personnes titulaires d'un contrat d'apprentissage ou de professionnalisation qui séjournent régulièrement sur le territoire dans des conditions de permanence définies par l'arrêté prévu au 1°.

Vu l'article L 442-8-1 du CCH :

Par dérogation à l'article L. 442-8, les organismes mentionnés à l'article L. 411-2 peuvent louer, meublés ou non, des logements :

- ▶ À 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 ;
- ▶ À des 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 ou à des actifs dont la mobilité professionnelle implique un changement de secteur géographique,
- ▶ À des centres régionaux des œuvres universitaires et scolaires mentionnés à l'article L. 822-3 du code de l'éducation ayant pour objet de les sous-louer à des étudiants ;
- ▶ À des 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 ;

- ▶ À des centres communaux ou intercommunaux d'action sociale, dans le cadre de leurs compétences définies à la section 2 du chapitre III du titre II du livre Ier du même code, en vue de les sous-louer à titre temporaire à des personnes physiques ;
- ▶ À des centres communaux ou intercommunaux d'action sociale ou à des 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 ;
- ▶ À des établissements publics de coopération intercommunale dotés de la compétence d'aide aux personnes âgées.

2.2 LE DEPOT DE LA DEMANDE

Le dépôt de la demande peut être fait :

- ▶ Directement par le demandeur via le site <https://www.demande-logement-social.gouv.fr/>
- ▶ Auprès d'un des guichets d'enregistrement (via le Cerfa 14069 en vigueur) accompagné d'une **pièce d'identité** ou d'un **titre de séjour**), qui sont :
 - les bailleurs de logements sociaux ;
 - Action Logement (collecteur de la participation des employeurs à l'effort de construction) ;
 - les services de l'Etat (DDCS de la Loire).

Les motifs du refus d'enregistrement :

- ▶ Cerfa incomplet ou absent ;
- ▶ Absence de pièce d'identité ;
- ▶ Absence de titre de séjour valide.

Conformément aux dispositions de la Charte déontologique des services enregistreurs de la Loire, les avis d'imposition de l'ensemble des personnes figurant sur la demande de logement sont demandés lors du dépôt du dossier.

2.3 L'ENREGISTREMENT DE LA DEMANDE

Toute demande de logement social se fait à partir du formulaire unique CERFA (14069 en vigueur) d'un enregistrement par le système de gestion national (SNE) qui donne lieu à la délivrance d'un numéro par le service d'enregistrement dans le **délai d'un mois** qui suit le dépôt de la demande.

La demande est valable un an et renouvelable.

Une demande qui ne bénéficie pas d'un numéro unique départemental ne pourra être soumise en CALEOL.

Une demande ne peut faire l'objet d'une radiation du fichier d'enregistrement que pour l'un des motifs suivants, qui demeure inscrit au fichier :

- a) Attribution d'un logement social au demandeur : l'organisme 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 commission d'attribution d'un organisme bailleur ; l'organisme 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 système procède à la radiation.

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

ARTICLE 3

CONDITIONS D'ATTRIBUTION -

3.1 LES 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 règlement ne s'applique pas :

- ▶ Aux logements foyers, y compris les résidences sociales pour lesquelles les règles d'attribution sont définies dans la convention APL et dans le projet social;
- ▶ 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, parkings et places de stationnement.

3.2 DEROGATIONS AUX PLAFONDS DE RESSOURCES

Les cas de dérogations aux plafonds de ressources :

- ▶ La baisse des revenus du demandeur de plus de 10% en N-1 par rapport à N-2, pour être à nouveau inférieur au plafond de ressources ;
- ▶ L'Article R 441-1-1 du CCH autorisant le Préfet à fixer par arrêté des règles dérogeant localement et temporairement aux conditions de ressources pour l'attribution d'un logement social sur les Quartiers en Politique de la Ville. Le niveau du dépassement de plafond autorisé est fixé par le décret ;
- ▶ La clause de mixité sociale des conventions APL des opérations PLUS, qui permet un dépassement de 120% du plafond, pour 10% des logements financés en PLUS sur la résidence.
- ▶ Article L 442-8-4 du CCH : Par dérogation à l'article L. 442-8 et nonobstant les plafonds de ressources prévus à l'article L. 441-1, les organismes mentionnés à l'article L. 411-2 peuvent louer des logements meublés ou non meublés à un ou plusieurs étudiants, aux personnes de moins de trente ans ou aux personnes titulaires d'un contrat d'apprentissage ou de professionnalisation. Ces locataires ne bénéficient pas du droit au maintien dans les lieux. Le contrat de location a une durée d'un an.

3.3 CRITERES PRIS EN COMPTE POUR L'ATTRIBUTION

Il est tenu compte :

- ▶ Du patrimoine ;
- ▶ De la composition du ménage ;
- ▶ Du niveau de ressources (le cas échéant, il est tenu compte 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 article L441-1 du CCH).
- ▶ Des conditions de logement actuelles ;
- ▶ De l'éloignement du lieu de travail ;
- ▶ De la proximité des équipements répondant aux besoins des demandeurs ;
- ▶ De l'activité professionnelle des membres du ménage lorsqu'il s'agit d'assistants ou familiaux agréés (art. L441-1 du CCH) ;
- ▶ De la mobilité géographique liée à l'emploi.

Les attributions des logements par les CALEOL sont nominatives.

3.4 NOMBRE DE CANDIDATS PRESENTES EN CALEOL ET ORDRE DE PRIORITE

Sauf en cas d'insuffisance de candidats, la CALEOL examine au moins 3 demandes pour un même logement à attribuer et elle statue selon un ordre de priorité.

La CALEOL tient compte :

3.4.1 Des demandeurs reconnus prioritaires par la commission de médiation DALO :

L'Etat présente un demandeur « DALO » et le désigne comme attributaire. S'il se désiste, le logement est proposé au candidat suivant selon l'ordre de priorité défini par la commission d'attribution.

3.4.2 Des bénéficiaires des réservations :

Article R 441-5 du CCH et suivants.

3.4.3 Des priorités listées par le CCH :

3.4.3.1 Art L 441-1 du CCH :

- 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 Ier du même code ;

g bis) Personnes victimes de viol ou d'agression sexuelle à leur domicile ou à ses abords, lorsque l'autorité judiciaire a imposé à la personne suspectée, poursuivie ou condamnée et pouvant être à l'origine d'un danger encouru par la victime de l'infraction, une ou plusieurs des interdictions suivantes :

- ▶ Une interdiction de se rendre dans certains lieux, dans certains endroits ou dans certaines zones définis dans lesquels la victime se trouve ou qu'elle fréquente;
- ▶ Une interdiction ou une réglementation des contacts avec la victime ;

h) Personnes engagées dans le parcours de sortie de la prostitution et d'insertion sociale et professionnelle prévu à l'article 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 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.

m) Mineurs émancipés ou majeurs âgés de moins de vingt et un ans pris en charge avant leur majorité par le service de l'aide sociale à l'enfance, dans les conditions prévues à l'article L. 222-5 du code de l'action sociale et des familles, jusqu'à trois ans après le dernier jour de cette prise en charge.

Le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées, la convention intercommunale d'attribution et les accords collectifs mentionnés aux articles L441-1 et L 441-2 du CCH déterminent les conditions dans lesquelles les critères de priorité sont pris en compte dans les procédures de désignation des candidats et d'attribution des logements sociaux.

Sont compris dans le présent article alinéa c, sur le territoire des EPCI tenus de se doter d'un programme local de l'habitat en application du dernier alinéa du IV de l'article L. 302-1 ou ayant la compétence en matière d'habitat et au moins un quartier prioritaire de la politique de la ville pour les attributions hors quartier prioritaire de la politique de la ville ;

- ▶ Les demandeurs dont le niveau de ressources par unité de consommation est inférieur à un montant constaté annuellement par arrêté du représentant de l'Etat dans le département. Ce montant correspond au niveau de ressources le plus élevé du quartile des demandeurs aux ressources les plus faibles parmi les demandeurs d'un logement social situé sur le territoire de l'EPCI, enregistrés dans le système national d'enregistrement,
- ▶ Ou les personnes relogées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain.

3.4.3.2 Art R 441-4 du CCH :

Pour les logements construits ou aménagés en vue de leur occupation par des personnes handicapées, ils sont attribués à celles-ci ou, à défaut de candidats, en priorité à des personnes âgées dont l'état le justifie ou à des ménages hébergeant de telles personnes.

3.4.4 Les personnes visées par une opération de démolition ou de renouvellement urbain.

3.5 LES MOTIFS DE NON ATTRIBUTION (article R. 441-3 du CCH)

3.5.1 La non-attribution au candidat du logement proposé, est prononcée, dans les cas suivants :

- ▶ Le dépassement des plafonds de ressources selon le financement,
- ▶ L'absence de titre de séjour régulier,
- ▶ Faire usage de faux à l'appui de sa demande de logement (définition d'un faux : fabriquer un document entièrement faux, modifier un document en partie, faire une fausse signature ou imiter une signature).

3.5.2 La non-attribution au candidat du logement proposé peut être prononcée notamment selon les cas suivants :

- ▶ Le fait pour un demandeur de logement ou un codemandeur de logement d'agresser verbalement ou de commettre une violence physique ou d'exercer une menace de toute nature telles que définies par le code pénal à l'encontre d'HABITAT & METROPOLE ou d'un collaborateur de l'office et à la condition du constat de ce ou ces actes par un dépôt de plainte,
- ▶ Le fait pour l'un des membres du ménage candidat à l'attribution d'un logement social d'être propriétaire d'un logement adapté à ses besoins et capacités ou susceptible de générer des revenus suffisants pour accéder à un logement du parc privé peut constituer un motif de refus pour l'obtention d'un logement social. (Article L441 2-2 du CCH),
- ▶ Le caractère non prioritaire de la demande (article L 441 du CCH),

- ▶ Le dossier non complet (*cf. arrêté du 24 juillet 2013 relatif aux pièces justificatives fournies pour l'instruction de la demande de logement social*),
- ▶ La capacité financière non adaptée au logement proposé,
- ▶ Le défaut d'adaptation du logement aux besoins de la famille,
- ▶ La capacité d'insertion dans le logement (*cf. Jugement du Tribunal Administratif n° 01-1684 du 23 Avril 2001 de Marseille*),
- ▶ La mixité sociale : La recherche de la mixité sociale fait partie des objectifs fixés par la loi à l'attribution des logements sociaux, comme indiqué dans l'article L.441 du CCH : "l'attribution des logements locatifs sociaux doit notamment prendre en compte la diversité de la demande constatée localement et doit favoriser l'égalité des chances des demandeurs et la mixité sociale des villes et des quartiers" »,
- ▶ La localisation du logement (L 441 du CCH).

3.6 MUTATIONS

Dans le cadre de la politique générale orientée vers la satisfaction des locataires, l'organisme porte une attention particulière aux demandes visant au maintien dans le logement social et à faciliter les parcours résidentiels essentiellement dans les cas suivants :

- ▶ Lorsque le loyer est trop élevé compte tenu de la situation financière du locataire,
- ▶ Lorsqu'il s'agit de mettre en adéquation la taille du logement avec la composition de la famille,
- ▶ Lorsque le défaut de mobilité, le handicap du locataire ou d'un membre du ménage nécessite un logement plus adapté.

Sauf cas de mutation pour cause d'impayés, le locataire devra être à jour du règlement de ses loyers et charges, laisser un logement en bon état et ne pas être à l'origine de troubles de voisinage (de même que les occupants de son fait).

Le présent document a été adopté lors du Conseil d'Administration du 21 mars 2024

Le Président d'HABITAT & METROPOLE



Le Président des CALEOL

