



Bâtir et Loger

 **PROCIVIS**
FOREZ • VELAY

SA D'HLM BATIR ET LOGER
15 rue de Bérard - 42000 SAINT-ETIENNE
SIRET 60450118900038

Orientations applicables à l'attribution des logements

PREAMBULE

L'article R441-9 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) modifié par le décret n°2015-522 du 12 mai 2015, dispose que « le conseil d'administration ou de surveillance définit les orientations applicables à l'attribution des logements ».

Le présent document a pour objectif de fixer les règles d'attribution de la Commission d'Attributions de Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements de BATIR ET LOGER.

Vu les dispositions légales et réglementaires sur :

- **Régime général** : articles L441 et s., R441-2 et s. Du CCH,
- **Bénéficiaires** : R441-1 et L442-8 et s. du CCH,
- **Critères d'attribution** : L441-1, R441-3, R441-4 et R441-5 du CCH,
- **Taux d'effort** : R441-3-1 et arrêté du 10 mars 2011 (méthode de calcul),
- **Numéro et dossier unique** : L441-2-1, L441-2-6, L441-2-9, R441-2-1 à R441-2-9, R441-2-15 et R441-12 du CCH,
- **Plan partenarial de gestion de la demande de logement social, Conférence Intercommunale du logement** : R441-2-10 à R441-2-14, L441-1-5, L441-2-7 à L441-2-9
- **Formulaire de demande de logement social et pièces justificatives** arrêté du 6 août 2018,
- **Contrôle des ressources** : arrêté du 29 juillet 1987 modifié,
- **Dérogation aux plafonds de ressources** : R441-1-1 et R441-1-2 du CCH,
- **Contrôle de la régularité de séjour** : arrêté du 29 mai 2019,
- **Fonctionnement des commissions d'attribution et d'examen de l'occupation des logements** : L441-2, R441-3, R441-9 du CCH, circulaire du 27 mars 1993,
- **Accords locaux** : L441-1-1 à L441-1-3 du CCH,
- **Réservations de logements** : L441-1 et R441-5 du CCH, arrêté du 10 mars 2011 (contenu de la convention de réservation préfectorale),
- **Garanties des droits des demandeurs** : L441-2-1 et L441-2-2 et s, loi n°89-462 du 6 juillet 1989,
- **Commission de médiation** : L441-2-3 et s du CCH,
- **Informations statistiques** : article R441-12 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**

Le Conseil d'Administration décide des orientations applicables, ci-après, par la/les commissions d'attributions des logements et d'examen de l'occupation des logements.

ARTICLE 1
OBJET - Art L441 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, en facilitant l'accès des personnes handicapées à des logements adaptés 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.

ARTICLE 2
LE DEPOT DE LA DEMANDE ET SON ENREGISTREMENT

❖ **LES BENEFICIAIRES D'UN LOGEMENT SOCIAL :**

Vu l'article R441-1 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° ;

Vu l'article **L442-8-1** du **CCH** :

I. Par dérogation à l'article L. 442-8, les organismes mentionnés à l'article L. 411-2 peuvent, à titre subsidiaire, louer, meublés ou non, des logements en vue de fournir des places d'hébergement à des personnes ou familles mentionnées au II de l'article L. 301-1 dès lors que les besoins ont été identifiés dans le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées :

1° Aux organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'intermédiation locative et à la gestion locative sociale prévu à l'article L. 365-4 ;

2° Aux organismes mentionnés au 8° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles et à l'article L. 322-1 du même code.

Les organismes mentionnés au présent I peuvent également, à titre subsidiaire, donner en location aux organismes mentionnés aux 1° et 2° du présent I des logements conventionnés en application de l'article L. 831-1 du présent code, en vue de proposer des places d'hébergement d'urgence et d'hébergement relais, destinées aux personnes mariées, liées par un pacte civil de solidarité ou vivant maritalement qui se trouvent dans une situation d'urgence, attestée par une ordonnance de protection délivrée par le juge aux affaires familiales en application du titre XIV du livre Ier du code civil, ou sont victimes de violences au sein du couple attestées par le récépissé du dépôt d'une plainte par la victime, dès lors que les besoins ont été identifiés dans le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées.

II. Les personnes hébergées dans le cadre du I ne sont pas assimilées à des locataires ou à des sous-locataires et l'article L. 442-8-2 ne leur est pas applicable.

❖ **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/>
- Après d'un des guichets d'enregistrement (via le **Cerfa** 14069*03 accompagné d'une **pièce d'identité** ou d'un **titre de séjour**), qui sont :
 - Les bailleurs,
 - Les bénéficiaires des réservations de logements (collecteurs de la participation des employeurs à l'effort de construction),
 - Les services de l'Etat (DACS),

Les motifs du refus d'enregistrement :

- Cerfa 14069*03 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.

❖ **L'ENREGISTREMENT DE LA DEMANDE**

Toute demande de logement social se fait à partir du formulaire unique CERFA (14069*03), d'un enregistrement par le système de gestion national (SNE) agréé par le Préfet qui donne lieu à la délivrance d'un numéro par le service d'enregistrement dans le **déla**i 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 commission d'attribution.

Le demandeur ne fournit qu'un seul exemplaire des pièces servant à la qualification ou à l'instruction de sa demande tant que la pièce n'est pas jugée obsolète en conformité avec le cadre légal et réglementaire.

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.

f) Fusion de plusieurs demandes disposant d'un numéro unique départemental ou, en Ile-de-France, régional, en une demande disposant d'un numéro unique national, l'ancienneté des demandes radiées acquise dans chacun des départements étant conservée.

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

❖ 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 document 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.

❖ DEROGATIONS :

Les cas de dérogations au plafond 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. Cet arrêté détermine les plafonds de ressources dérogatoires applicables. Il désigne les immeubles ou les secteurs qui font l'objet de la dérogation ainsi que la durée de celle-ci. Dans les mêmes conditions, les dérogations aux plafonds de ressources peuvent également être accordées, en dehors des grands ensembles et des QPV, pour les logements d'un même immeuble ou ensemble immobilier lorsque ceux-ci sont occupés à plus de 65 % par des ménages bénéficiant de l'aide personnalisée au logement prévue au 1° de l'article L. 821-1.
- 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.

❖ 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 des dépenses engagées pour l'hébergement de l'un des conjoints ou partenaires en établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes),
- 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 mixité sociale de la résidence.

Les attributions des logements par les Commission d'Attributions de Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements sont **nominatives**.

NOMBRE DE CANDIDATS PRESENTES EN COMMISSION D'ATTRIBUTIONS DE LOGEMENTS ET D'EXAMEN DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS ET ORDRE DE PRIORITE :

Sauf en cas d'insuffisance de candidats, la Commission d'Attributions de Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements examine au moins 3 demandes pour un même logement à attribuer et elle peut statuer selon un ordre de priorité.

La commission d'attributions de logements et d'examen de l'occupation des logements tient compte :

① Des demandeurs reconnus prioritaires par la commission de médiation DALO :

L'Etat présente un 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 et d'examen de l'occupation des logements :

② Des bénéficiaires des réservations :

Article R441-5 du CCH

③ Des priorités listées par le CCH

Art L441-1 :

- 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 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.*

Art R441-4 :

- Pour les logements construits ou aménagés en vue de leur occupation par des personnes handicapées 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.

④ **Les personnes visées par le PDALHPD et l'accord collectif départemental**

⑤ **Les personnes visées par les orientations des Conférences Intercommunales du Logement et des conventions intercommunales d'attribution sur les territoires où elles sont mises en œuvre.**

⑥ **Les personnes visées par une opération de démolition ou de renouvellement urbain.**

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

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
- Lors d'une fausse déclaration

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

Non attribution

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 (*article L441.2.2 CCH*)

Le caractère non prioritaire de la demande
(*L 441 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 CCH*)

❖ 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 dans les cas suivants lorsque :

- Le loyer est trop élevé compte tenu de la situation financière du locataire ;
- Il s'agit de mettre en adéquation la taille du logement avec la composition de la famille ;
- 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 de ses loyers et charges, laisser un logement en bon état et ainsi que les occupants de son fait, ne pas être à l'origine de troubles de voisinage.