

## COMMISSIONS D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS

### POLITIQUE D'ATTRIBUTION ET D'OCCUPATION SOCIALE DU PATRIMOINE

#### ARTICLE 1 : 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.

#### ARTICLE 2 : BENEFICIAIRES

Conformément au Code de la Construction et l'Habitat, 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 :

- 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,
- 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).
- 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 français

#### ARTICLE 3 : CRITERES D'ATTRIBUTION

##### a) 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 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 qui :

- précise les critères à prendre en compte pour procéder aux attributions :
  - ⇒ composition, niveau de ressources, conditions de logement actuelles du ménage, éloignement du lieu de travail, proximité des équipements répondant aux besoins des demandeurs,
  - ⇒ 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 ou de familles ayant à leur charge une personne en situation de handicap ;
  - b) personnes mal logées, défavorisées ou rencontrant des difficultés particulières de logement pour des raisons d'ordre financier ou tenant à leurs conditions d'existence ;

- c) personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition ;
- d) personnes mal logées reprenant une activité après une période de chômage de longue durée.
- e) De 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. Cette situation est attestée 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 troisième alinéa de l'article 220-1 du même code.

Le maire de la commune d'implantation des logements est consulté sur les principes régissant ces attributions et sur le résultat de leur application.

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 Société.

b) Cadre conventionnel

❖ 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.

❖ 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, département),
- les organismes d'Action Logement.

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 Société, à charge pour elle et compte tenu des disponibilités, de restituer ultérieurement d'autres logements en compensation.

c) Critères particuliers

❖ 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.

A défaut de solvabilité suffisante, il pourra être proposé au candidat à la location des solutions sous l'une ou plusieurs des formes suivantes :

- aide du Fonds de solidarité logement,
- avance et / ou garantie LOCA-PASS,

- caution de personnes physiques (uniquement pour les étudiants non boursiers)
- caution bancaire (uniquement pour les étudiants non boursiers).

Aussi, dans le cas d'une demande portant sur un logement précis et à défaut d'une solvabilité suffisante, il pourra être soit décidé de ne pas attribuer le logement, soit proposé au candidat un autre logement plus en rapport avec ses capacités contributives.

#### ❖ Mixité sociale

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

#### ❖ Politique incitative de mutation

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

- d'accueillir des ménages fragiles dans certaines opérations au fonctionnement social satisfaisant, à faible taux de rotation et présentant de la sous-occupation accentuée ;
- de dédensifier l'occupation de certaines opérations fragiles ;
- de favoriser les itinéraires résidentiels des " bons locataires " qui risquent de quitter le parc s'ils n'obtiennent pas satisfaction.

Priorité sera donnée aux demandes de mutation interne :

- ⇒ Pour les locataires dont la composition ou les revenus du foyer familial ont évolué ;
- ⇒ Qui contribuent à la mixité des opérations.

En dehors des demandes jugées prioritaires, les locataires devront être présents dans leur logement depuis un an minimum pour être candidats à la mutation au sein du parc de la SEMIV.

### ARTICLE 4 : DECISIONS DE LA COMMISSION D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS

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

#### 1. attribution

Conformément à l'article R. 441-10 du CCH, toute offre de logement doit indiquer le délai de réponse accordé au bénéficiaire pour faire connaître son acceptation ou son refus. Ce délai ne peut être inférieur à dix jours, le défaut de réponse équivalant à un refus et à une radiation au n° unique.

Cette offre comprend 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,

La signature du bail donne lieu à la radiation de la demande.

#### d) attribution par classement

Le courrier adressé au demandeur comprend :

- L'indication du rang,

- La description 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,
- L'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 (Le motif de non-attribution sera alors : signature du bail par le candidat placé devant le demandeur).

e) Attribution sous condition suspensive

L'accord peut être donné sous condition : compléments ou vérification d'informations, mise en place de dispositif de solvabilisation, etc...

Le courrier adressé au demandeur doit :

- Préciser la pièce à fournir ou la démarche à entreprendre,
- Préciser le délai fixé par la CAL, pour produire les éléments manquants,
- Décrire le logement proposé,
- Préciser le cas échéant que le logement est proposé au titre du DALO,

❖ Informer le demandeur des conséquences de l'éventuel refus de l'offre, notamment lorsque le logement est proposé au titre du DALO,

- Informer le demandeur que, à réception par la SEMIV du justificatif demandé, celui-ci disposera d'un délai de 10 jours pour se prononcer sur l'offre.

Lorsque la condition est remplie dans les délais fixés par la CAL, l'attribution est prononcée sans nouveau passage en CAL.

Dans le cas de non réalisation de la condition dans le délai prévu par la commission, il n'est pas donné suite à l'attribution. La décision est considérée comme une non-attribution, sans nouveau passage en CAL (Le motif de non-attribution sera : condition suspensive de l'attribution non remplie).

f) non-attribution

Une candidature peut être déclarée non recevable en l'état pour le logement demandé, si l'attribution du logement au demandeur est contraire aux obligations de la SEMIV, définies aux articles L441 et L441-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, qui lui imposent d'arbitrer, en fonction du profil des demandeurs et des logements disponibles dans son parc. La SEMIV doit en effet tenir compte "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".

La CAL pourra notamment décider de ne pas attribuer pour l'un des motifs suivants :

- La demande n'est pas prioritaire au regard des critères d'attribution définis à l'article 3 du présent document,
- Le montant du loyer n'est pas adapté aux ressources du ménage, et mettrait en péril l'équilibre du budget de la famille,
- La taille et/ou les caractéristiques du logement ne correspondent pas à la composition de la famille du demandeur, et aboutiraient à une sur-occupation, à une sous-occupation, ou à des nuisances de voisinage,
- La motivation du demandeur n'est pas clairement exprimée et ne permet à la CAL de juger de la pertinence de l'attribution de tel logement dans tel programme,

- L'attribution du logement au demandeur serait contraire à l'obligation de mixité défini aux articles L441 et L441-1 du Code de la Construction et de l'Habitation,
- Le demandeur, lors d'une précédente location, a laissé un important impayé de loyers, qu'il n'a pas résorbé,
- La CAL a connaissance de comportements antérieurs du demandeur ou de la famille du demandeur, qui mettraient en difficulté l'obligation de la SEMIV d'assurer la tranquillité et la sécurité de ses locataires.

Le courrier adressé au demandeur dont le logement n'a pas été attribué, devra être informé que sa demande de logement reste active sur le fichier partagé de l'Allier, et qu'il pourra être contacté par un autre bailleur du département.

g) Irrecevabilité

La notification du refus doit être adressée par lettre recommandée ou tout autre moyen permettant d'attester de la remise, et indiquer le motif qui ne peut correspondre qu'à l'une des situations suivantes :

- ressources excédant les plafonds réglementaires fixés soit nationalement (arrêté du 29 juillet 1987 actualisé), soit par arrêté préfectoral dans les cas prévus aux articles R.331-12 et R.411-1-1 du CCH,
- pour les étrangers, absence de titre de séjour régulier valable plus de 3 mois,
- pièces justificatives incomplètes, douteuses ou irrégulières dès lors :
  - ⇒ soit que le demandeur a été informé du caractère incomplet de son dossier et qu'un délai lui a été accordé pour fournir les pièces manquantes,
  - ⇒ soit que la preuve formelle peut être faite du caractère douteux, irrégulier ou falsifié des pièces fournies.

La SEMIV doit procéder à la radiation de la demande du Système National d'Enregistrement.