



Politique d'attribution
Habitat-Dauphinois

- PREAMBULE -

Selon l'article R441-9 du CCH modifié par le décret n°2015-522 du 12 mai 2015, « le conseil d'administration ou de surveillance définit les orientations applicables à l'attribution des logements. Il établit le règlement intérieur de la commission, 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 de la CAL d'Habitat-Dauphinois.

Il a été établi conformément à la réglementation issue :

- **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 14 juin 2010,
- **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 15 mars 2010,
- **Fonctionnement des commissions d'attribution** : 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.

Il prend en compte :

- Les orientations fixées par la conférence intercommunale du logement, le cas échéant
- Le contenu du plan partenarial de gestion de la demande de logement social, pour les territoires d'EPCI avec PLH approuvé.

Les signataires s'engagent sur les principes suivants :

ARTICLE 1 - OBJET -

L'attribution des logements sociaux permet la mise en œuvre du droit au logement. L'objectif étant de satisfaire les besoins des personnes de ressources modestes et les personnes défavorisées.

L'attribution des logements doit prendre en compte la diversité de la demande tout en respectant la mixité sociale des villes et des quartiers.

Les partenaires au sein de ces CAL ont un rôle bien défini :

- les collectivités territoriales doivent réaliser les objectifs mentionnés précédemment,
- les bailleurs, toutes familles confondues et chacun dotés d'une CAL, attribuent les logements,
- l'Etat veille au respect des règles d'attribution des logements locatifs sociaux.

La mise en œuvre de la politique d'attribution d'Habitat-Dauphinois se fait dans un contexte de partenariat étroit avec les communes concernées, et les EPCI dans le cadre des orientations fixées par la conférence intercommunale du logement, et du contenu du plan partenarial de gestion, pour les territoires d'EPCI avec PLH approuvé.

ARTICLE 2
- LE DEPOT DE LA DEMANDE ET SON ENREGISTREMENT -

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

D'après 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 quinquies 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°.

D'après l'article **L442-8 du CCH**, dans tous les immeubles destinés à la location et financés au moyen de crédits prévus par le livre III, il est interdit de louer en meublé ou de sous-louer un logement, meublé ou non, sous quelque forme que ce soit, sous peine d'une amende de 9 000 €. Le premier alinéa n'est pas applicable aux logements-foyers mentionnés à l'article L. 633-1.

D'après 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 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 ;
- 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 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.

II.-Par dérogation à l'article L. 442-8, les locataires des organismes mentionnés à l'article L. 411-2 peuvent, après information de l'organisme bailleur, sous-louer :

- une partie de leur logement à des personnes de plus de soixante ans ou à des personnes adultes présentant un handicap au sens de l'article L. 114 du code de l'action sociale et des familles avec lesquelles ils ont conclu un contrat conforme à l'article L. 442-1 du même code ;

- pour une durée d'un an renouvelable, une partie de leur logement à des personnes de moins de trente ans.

Le coût de la ou des pièces principales sous-louées est calculé au prorata du loyer et des charges rapporté à la surface habitable du logement.

III.- Peuvent être exigés en sus le montant des prestations, taxes et fournitures individuelles et tous impôts et taxes perçus à l'occasion des locations en meublé.

❖ 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*01 accompagné d'une **pièce d'identité** ou d'un **titre de séjour**), qui sont :
 - les bailleurs,
 - les bénéficiaires des réservations de logements (employeurs, collecteurs de la participation des employeurs à l'effort de construction),
 - les services de l'Etat (DDCS),
 - les communes ayant un guichet d'enregistrement,
 - les EPCI, ou départements ayant un guichet d'enregistrement

Les motifs du refus d'enregistrement :

- absence de Cerfa ou Cerfa incomplet,
- absence de pièce d'identité,
- absence de titre de séjour valide.

❖ L'ENREGISTREMENT DE LA DEMANDE

Toute demande de logement social se fera à partir du formulaire unique CERFA (14069*01), 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 **délai d'un mois** qui suit le dépôt de la demande.

La demande est valable **un an** et **renouvelable**.

Une demande qui ne bénéficiera pas d'un numéro unique départemental ne pourra être soumise en commission d'attribution.

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 -

❖ **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.

La CAL doit obligatoirement faire une attribution sur les logements conventionnés. Les logements non-conventionnés peuvent être examinés en CAL, mais n'ont pas l'obligation de passer en CAL.

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.

❖ **LE CADRE JURIDIQUE DES DISCRIMINATIONS**

La commission d'attribution aux logements et les services instructeurs d'Habitat-Dauphinois s'engagent à intégrer la définition de la discrimination telle que décrite par l'article 225-1 du code pénal et à proscrire tout acte discriminatoire dans sa gestion et ses décisions.

Définition de la discrimination par la HALDE : Une discrimination est une inégalité de traitement fondée sur un critère interdit par la loi et dans un domaine cité par la loi (accès à l'emploi, accès au logement, accès aux biens et services, souscription d'un crédit, accès aux soins et aux services sociaux, accès à l'éducation et la formation). A ce jour, 20 critères de discrimination (« critères prohibés ») sont fixés par la loi. Ainsi, défavoriser une personne en raison de ses origines, son sexe, son âge, son état de santé, ses opinions, son état de grossesse, sa situation familiale, son apparence physique, son patronyme, son lieu de résidence, son handicap, ses caractéristiques génétiques, ses mœurs, son orientation sexuelle, son identité sexuelle, son âge, ses opinions politiques, ses activités syndicales, son appartenance ou non-appartenance, vraie ou supposée, à une ethnie, à une race, à une religion, son appartenance ou non-appartenance, vraie ou supposée, à une nation est formellement interdit par la loi et les conventions internationales approuvées par la France.

Que ses discriminations soient directes ou indirectes.

❖ **DEROGATIONS :**

Les **cas de dérogation** au plafond de ressources :

*Article R*445-8*

I.-Lorsque les plafonds de ressources applicables à un immeuble ou un ensemble immobilier, lors de l'établissement du cahier des charges, n'excèdent pas ceux prévus au premier alinéa de l'article R. 331-12, le cahier des charges peut, afin de favoriser la mixité sociale, fixer un plafond de ressources supérieur dans la limite de 30 %.

II.-Lorsque l'organisme d'habitations à loyer modéré constate que les logements d'un même immeuble ou ensemble immobilier sont occupés à plus de 65 % par des ménages bénéficiant des aides personnelles au logement mentionnées au 5° de l'article L. 301-2, il peut être dérogé, pour la durée restant à courir de la convention, aux plafonds de ressources mentionnés à l'article L. 445-3 dans la limite de ceux applicables aux logements financés dans les conditions de l'article R. 391-8. Cette dérogation est subordonnée à l'accord, réputé donné passé un délai de trois mois après la demande, du représentant de l'Etat dans le département de situation des logements et, le cas échéant, du représentant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du département ayant conclu, en application des articles L. 301-5-1 ou L. 301-5-2, une convention dans le périmètre de laquelle se trouve l'immeuble.

III.-En tout état de cause, les plafonds de ressources fixés dans le cahier des charges de gestion sociale ne peuvent excéder les plafonds applicables aux logements financés dans les conditions de l'article R. 391-8.

- La baisse des revenus du demandeur de plus de 10% en N-1 par rapport à N-2, pour être à nouveau inférieure 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 (article R 353-1 du CCH et article 8 et 9 de son annexe 1), qui permet un dépassement de 120% du plafond, pour 10% des logements financés en PLUS sur la résidence (pour les opérations comportant moins de 10 logements, le nombre de logements susceptible d'être attribués à ces personnes s'obtient en arrondissant à l'unité la plus proche). Dans ce cas, le montant du loyer maximum est majoré de 33 %.

Un **cas de dérogation général** : un échange de logement sans passage en CAL (*article 9 de la loi de 1989*)

❖ **CRITERES PRIS EN COMPTE POUR L'ATTRIBUTION :**

Il est tenu compte :

- du patrimoine,
- de la composition du ménage,
- du niveau de ressources,
- 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,
- de la situation par rapport au plafond,
- de la situation de handicap
- *de la mixité sociale de la résidence.*

Les attributions des logements par les CAL sont **nominatives**, c'est à dire qu'un logement est attribué à un demandeur.

❖ **LE TAUX D'EFFORT : METHODE DE CALCUL FIXEE PAR L'ARRETE DU 10 MARS 2011**

Lors de l'attribution, la commission doit veiller à ce que la part des revenus consacrée au paiement du loyer et des charges ne dépasse pas un certain taux.

Ce taux d'effort, s'il est trop important, peut être un motif de refus d'attribution à un postulant.

Ce taux d'effort est un des indicateurs qui permet de rechercher la meilleure adéquation possible entre le logement qui sera attribué et la situation financière du demandeur.

Ce taux doit prendre en compte non seulement le loyer, mais également la nature des dépenses à payer qui sont comprises dans les charges locatives : (Chauffage, eau...)

Les modalités de calcul sont les suivantes :

$$\text{Taux d'effort} = \frac{\text{(loyer principal + annexes+ charges récupérables + montant de la contribution du locataire en contrepartie des travaux d'amélioration énergétique réalisés par le bailleur) - APL ou AL}}{\text{Ressources des personnes qui vivront au foyer (figurant dans le formulaire CERFA de demande de logement)}}$$

$$\text{Eau et chauffage individualisées} = \text{Intégrer au titre des charges, un forfait qui tient compte de la taille du logement et du nombre des personnes qui vivront au foyer}$$

[Exemple de forfait (année de référence : 2011) :

Forfait eau* : 10€/personne/mois

Forfait chauffage gaz individuel* : 45€/mois/T3

Forfait fioul individuel* : 61€/mois/t3

Forfait T3 moyen de 65m²

Taux d'effort maximum = 35%

Attentive aux capacités de règlement du loyer dont le taux d'effort est un des indicateurs, la commission d'attribution examinera avec une attention particulière tout taux d'effort dépassant les 35%, sauf cas exceptionnels.

Les services instructeurs veilleront en conséquence à fiabiliser le taux d'effort qui sera donné en commission d'attribution.

Après le calcul du taux d'effort il doit être tenu compte du reste à vivre en fonction de la situation familiale.

❖ **NOMBRE DE CANDIDATS PRESENTES EN CAL ET ORDRE DE PRIORITE :**

Sauf en cas d'insuffisance de candidats, la CAL examine [au moins 3 demandes ou de 3 à X demandes] pour un même logement à attribuer et elle doit statuer selon un ordre de priorité tenant 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 :

② **Des bénéficiaires des réservations :**

Article R441-5 du CCH

« Les bénéficiaires des réservations de logements prévues aux cinquième, sixième et septième alinéas de l'article L. 441-1 peuvent être l'Etat, les collectivités territoriales, leurs établissements publics, les établissements publics de coopération intercommunale, les employeurs, les organismes collecteurs habilités à recueillir la participation des employeurs à l'effort de construction, les chambres de commerce et d'industrie et les organismes à caractère désintéressé. »

③ **Des priorités listées par le CCH (L441-1) :**

④ **Des priorités du PDALHPD**, la mobilisation du parc est défini dans le cadre des Accord Collectif Départementaux ou intercommunaux d'attribution.

⑤ **Des orientations des Conférences Intercommunales du Logement et des conventions d'équilibre territoriales** sur les territoires où elles sont mises en œuvre.

La non-attribution au candidat du logement proposé, est prononcée **à la discrétion de la CAL**, selon les cas suivants

Non attribution :

- La qualité de propriétaire d'un logement (Article L441.2 2 CCH)
- Le caractère non prioritaire de la demande (L441 CCH)
- Le dossier non complet (cf. arrêté du 14 juin 2010 relatif aux pièces justificatives fournies pour l'instruction de la demande de logement social)
- L'appréciation de la capacité à payer le loyer et les charges locatives (taux d'effort trop important et reste à vivre insuffisant) (arrêté du 10 mars 2011)
- L'adaptation du logement aux besoins de la famille
- L'inadéquation de la taille du logement à la composition familiale En cas de sous-occupation : un nombre de pièces habitables (non compris la cuisine), supérieur de plus de deux au nombre d'occupants effectifs (art. R 641-1 CCH) En cas de sur-occupation (définie par l'article D 542-14-2 du Code de la sécurité sociale)
- La capacité juridique du requérant (mineur, tutelle, curatelle)
- La capacité d'insertion dans le logement (cf. Jugement du Tribunal Administratif n° 01-1684 du 23 Avril 2001 de Marseille)

Commenté [SD1]: Attention partie à enlever si l'organisme ne regarde pas le taux d'effort énergie.
Pour information prise en compte forfaitaire CAF v2013 :
Isolé et Ménage . 52,93 €
Personne isolée ou couple ayant une personne à charge . 64,92 €
Par personne supplémentaire . 11,99 €

- 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" » (extrait du cahier N°128 de l'USH – page 28)*
- La localisation du logement (L 441 CCH)

❖ MUTATIONS

Les CAL doivent faciliter les mutations à l'intérieur du parc locatif d'Habitat-Dauphinois et favoriser le parcours résidentiel des locataires, dès lors que celles-ci permettent :

- de prévenir, ou apurer les impayés de loyers, par l'attribution d'un logement adapté aux ressources même en cas de dette de loyer existante (**si plan d'apurement accepté et respecté**)
- d'occuper un logement adapté à la taille et à la composition du ménage en cas de sur-occupation ou de sous-occupation au sens de l'article R. 641-4 CCH.
- d'occuper un logement adapté au handicap ou à la santé du locataire.
- de favoriser la mobilité des locataires anciens au sein du parc de l'organisme.

Sauf cas de mutation pour cause d'impayés le locataire devra être à jour de ses loyers et charges, et laisser un logement en bon état.

| |
|---|
| ARTICLE 7 - LE DELAI « ANORMALEMENT LONG » - |
|---|

Dans chaque département, il est défini par arrêté un délai au terme duquel l'attente d'une attribution est considérée anormalement longue et déclenche pour le demandeur, l'ouverture du droit à la saisine de la commission de médiation, dite commission DALO.

Soit :

- en Drôme le délai anormalement long est fixé à 18 mois,
- en Ardèche le délai anormalement long est fixé à 13 mois.

Ce document est adopté à l'unanimité lors du Conseil d'Administration du 11 décembre 2015.

Le Président des Commissions d'Attribution,

Les membres des Commissions,

GLOSSAIRE

| | |
|----------------|--|
| AL | Allocation Logement |
| APL | Aide Personnalisée au Logement |
| CA | Conseil d'Administration |
| CAF | Caisses d'Allocations Familiales |
| CAL | Commission d'Attribution des Logement |
| CCAS | Centre Communal d'Action Sociale |
| CCH | Code de la Construction et de l'Habitation |
| CCI | Chambre de Commerce et d'Industrie |
| CERFA | Centre d'Enregistrement et de Révision des Formulaires Administratifs |
| DALO | Droit Au Logement Opposable |
| DDCS | Direction Départementale de la Cohésion Sociale |
| EPCI | Etablissement Public de Coopération Intercommunale |
| HLM | Habitation à Loyer Modéré |
| OPH | Office Public de l'Habitat |
| PDALHPD | Plan Départemental d'Aide pour le Logement et l'hébergement des Personnes Défavorisées |
| PLH | Programme Local de l'Habitat |
| PLS | Prêt Locatif social |
| QPV | Quartiers Prioritaire de la politique de la Ville |
| SA | Société Anonyme |
| SNE | Système National d'Enregistrement |