



BORDEAUX • MÉTROPOLÉ • TERRITOIRES

**POLITIQUE D'ATTRIBUTION
DE LA COMMISSION D'ATTRIBUTION**

Décembre 2020

SOMMAIRE

OBJET	3
COMPETENCE	
BENEFICIAIRES	
CRITERES D'ATTRIBUTION	3
1. Cadre réglementaire des attributions	3
2. Réservations de logement	5
a. Accords locaux	5
a. Contingents	5
3. Critères particuliers	6
a. Solvabilité	5
b. Taux d'occupation	5
c. Mixité sociale	5
d. politique de mutations	5
DECISIONS DE LA COMMISSION D'ATTRIBUTION	8
1. Décision d'attribution	9
2. Décision d'attribution par classement	9
3. Condition d'attribution sous condition suspensive	
4. Décision de non attribution	9
5. Décision d'irrecevabilité	
APPLICATION DE LA PR2SENTE CHARTE BILAN	8

OBJET

La loi ELAN du 23/11/2018 (article 109 à 114) complète la réforme de la gestion des attributions de logement social engagée par la loi ALUR en 2014. L'objectif est de répondre aux besoins de chacun, de renforcer la transparence, la mixité sociale et la fluidité des attributions. Elle confie une nouvelle prérogative aux commissions d'attribution, qui est celle d'examiner tous les 3 ans dans les zones tendues, les conditions d'occupation des logements et de l'adaptation du logement aux ressources du ménage.

COMPETENCE

L'attribution des logements faisant l'objet d'une convention ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement (APL) **est la compétence exclusive** de la commission d'attribution dont la composition et les modalités de fonctionnement sont décidées par le conseil d'administration.

Le législateur au travers des articles (109 à 114) de la loi ELAN pérennise le dispositif de dématérialisation des réunions de la commission d'attribution des logements sociaux, il confie une nouvelle mission à cette commission, l'examen tous les 3 ans dans les zones tendues des conditions d'occupation des logements et l'adaptation du logement aux ressources du ménage. Par ailleurs il impose, la cotation de la demande comme outil d'aide à la décision pour la désignation des candidats, par les réservataires et par les CALEOL.

Ces missions sont la compétence exclusive de la C.A.L.E.O.L

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 :

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,

Personnes morales, définies aux articles L.442-8-1 (location à des organismes, CROUS ou Associations ou CCAS en vue de la sous location) et L.442-8-3 du CCH (bail glissant)

Etudiants, les personnes de moins de 30 ans ou les personnes titulaires d'un contrat d'apprentissage ou de professionnalisation qui séjournent régulièrement sur le territoire français

CRITERES D'ATTRIBUTION

1. Cadre réglementaire des attributions

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, 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 ville (1^{er} quartile).
- ✓ Article L. 441-1 du CCH qui :
- ❑ précise les critères à prendre en compte pour procéder aux attributions :
 - patrimoine, composition du ménage, niveau de ressources, conditions de logement actuelles du ménage, éloignement du lieu de travail, proximité des équipements répondant aux besoins des demandeurs, et à la mobilité liée à l'emploi,
 - 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 :
 - 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 ;
 - personnes sortant d'un appartement de coordination thérapeutique mentionné au 9° de l'article L 312-1 du même code ;
 - 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
 - personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition ;
 - personnes mal logées reprenant une activité après une période de chômage de longue durée.
 - personnes exposées à des situations d'habitat indigne.
 - 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 personne menacée de mariage forcée. 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 titre XIV du livre du même code.
 - Personnes engagées dans le parcours de sortie de la prostitution et d'insertion sociale et professionnelle prévu à l'article L121-9 du code de l'action sociale et des familles -
 - 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 ;
 - 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 ;
 - Personnes dépourvues de logement y compris celles qui sont hébergées par des tiers

- 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 Société.

2. Réservations de logements – cadre Conventionnel.

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.

a. Accords locaux

- Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD)
- Programme local de l'habitat (PLH)
- Convention d'Utilité Sociale (CUS)
- Accord Collectif départemental ou intercommunal (ACD ou ACI)
- Plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'informations des demandeurs
- Conférence intercommunale sur le logement (CIL)
- Convention intercommunale d'attribution (CIA)
- Dans le cadre de la convention publique d'aménagement avec la ville de Bordeaux signée en 2002, qui prévoyait la réhabilitation de quartiers anciens et dégradés, et afin de favoriser l'accès au logement social public des ménages relevant des critères d'attribution de logement dans le cadre du PNRQAD, la ville et InCité Aménageur ont négocié avec les bailleurs publics présents sur le territoire du PNRQAD, que 50% des logements sociaux produits soient réservés et attribués en priorité aux ménages qui relèvent des missions de relogement d'InCité.
 - *Les ménages éligibles à une attribution dans le parc produit dans le PNRQAD sont ceux qui cumulent des problèmes de santé et/ou sociaux qui font obstacle çà un relogement dans l'habitat classique (cf DALO)*
- Programme du 3, rue Dumercq : sept logements ont été réservés dans les dispositifs de relogement prévus au titre de la convention d'aménagement Bordeaux centre, dans ce cadre ils font l'objet de location temporaire.

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

- l'Etat (« Contingent préfectoral ») Soit 30% au profit des publics prioritaires appelé dont 5% au profit des fonctionnaires
- Les collectivités territoriales (communes, département, établissements publics), en contrepartie des garanties d'emprunt ou subventions.

- 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 InCité, à charge pour elle et compte tenu des disponibilités de restituer ultérieurement d'autres logement en compensation ;

Ces attributions donneront lieu à un rapport annuel présenté à la C.A.L.E.O.L.

3. Critères particuliers

a. 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.

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,

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 proposer au candidat un autre logement plus en rapport avec ses capacités contributives.

InCité s'attachera à regarder les revenus imposables des années de référence et de façon plus ajustée, les ressources mensuelles au moment de l'étude. Il sera tenu compte précisément de la nature des ressources (stables, précaires, irrégulières), du calcul du taux d'effort, du reste à vivre et de la possibilité d'obtenir une garantie de paiement de loyer.

En ce qui concerne le taux d'effort, celui-ci pourra être apprécié à la hausse ou à la baisse en fonction de certains éléments :

- L'âge des demandeurs (une personne âgée a moins de charges qu'un jeune et donc par conséquent dépense moins)
- La présence d'enfants
- Du contenu des charges locatives incluses (chauffage collectif, eau)
-

b. Taux d'occupation.

- b. Il sera pris en compte la correspondance entre la composition familiale et le logement. A ce titre la loi ELAN prévoit qu'à l'instar des enfants en garde alternée, les enfants qui font l'objet d'un droit de visite et d'hébergement sont considérés comme des personnes vivant au foyer pour définir la catégorie de ménage applicable lors du calcul des ressources du demandeur d'un logement social et pour la typologie du logement

	T1	T 2	T 3	T 4	T 5
Nombre d'occupant	1 / 2	1 / 2	2 / 3 / 4	3 / 4 / 5	5 / 6

InCité met en relation les critères d'occupation avec la typologie du logement, et appliquera autant que faire se peut le cadre défini comme ci-dessus mais pourra être amené à favoriser une sous occupation dans les situations suivantes :

- tenir compte des enfants à naître,
- favoriser la visite ou la garde alternée des enfants
- permettre une mixité d'occupation dans certains immeubles qui concentrent des grands logements et/ou qui comptent une forte proportion d'enfants
- prendre en compte l'activité d'assistante maternelle

c. 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.

La loi ELAN renforce les obligations de mixité sociale et pose comme principe que toutes les catégories de ménage qui demandent un logement social doivent bénéficier d'une « égalité des chances » pour accéder à tous les secteurs géographiques dans lesquels, le parc social du bailleur est présent. Pour appliquer ce principe deux mesures destinées à encadrer les attributions ont été prises ;

- 25% des attribution réalisées hors des quartiers en politique de la ville (QPV) et suivies de baux signés devront bénéficier à des ménages appartenant au 1^{er} quartile des demandeurs, ainsi qu'au ménage relogés dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain ;
- 50% des attributions en QPV seront destinés aux ménages des 3 autres quartiles des demandeurs

InCité veillera également à l'analyse des capacités de cohabitation et d'intégration des ménages postulants :

- Cohabitation intergénération
Maintenir une certaine mixité entre les générations et dans ce cas favoriser, sur des cages d'escalier ayant par exemple un fort taux de population âgée, l'attribution au profit de candidat plus jeune ayant ou non des enfants.

Ne pas attribuer un logement à une famille avec des enfants, alors que la cage d'escalier en compte déjà un nombre important

Respecter une mixité en tenant compte de l'âge des enfants famille avec adolescents (14 - 18 ans) et famille avec enfant plus jeune (7 -13 ans)

- Cohabitation et capacité d'intégration dans le parc collectif (personne hébergée, personne sous tutelle, comportement,)
- Cohabitation dans un immeuble /quartier proche d'ensemble collectif « fragilisé »

Sur ces deux derniers points, Il est important de mesurer les capacités d'intégration dans le parc collectif et plus particulièrement sur les logements à attribuer. InCité, en cas de doute pourra prendre contact avec le propriétaire actuel, les voisins, les organismes sociaux, organismes de tutelle pour tenter d'évaluer le risque.

Toutefois en se basant sur l'existant, InCité a constaté, sur le patrimoine concerné par l'application de cette charte, que seule la résidence LABARDE – devait faire l'objet d'une attention particulière en raison d'une représentation importante de familles « fragiles » (nuisances, regroupement de jeunes) et en raison de la proximité d'un quartier qui lui aussi présente une fragilité au regard de son fonctionnement résidentiel.

Cette attention pourra conduire à ne pas appliquer les critères de priorités.

d. Politique de mutation

La politique d'attribution doit favoriser en premier lieux les candidatures des « primo demandeurs ». Toutefois dans certains cas résultant de l'inadéquation du logement, il sera important de favoriser les mutations dans la perspective :

- De prévenir les difficultés de paiement de loyer
- De répondre à des problèmes de santé (personnes âgées dans un immeuble sans ascenseur.....etc)
- D'anticiper ou d'accueillir les modifications de la composition familiale entraînant une sur occupation du logement ou une sous occupation

La mobilité telle que décrite ci-dessus est renforcée par les dispositions de la loi ELAN, et de l'article L.442-5-2 du CCH qui prévoit l'examen des conditions d'occupation des logements pour les personnes qui ont signé un bail depuis plus de 3 ans et qui se trouverait dans l'une des situations suivantes :

- sur - occupation telle que définie à l'article D.542.14 du code de la sécurité sociale
- sous - occupation telle que définie à l'article L 621 - 2 du CCH,
- départ de l'occupant présentant un handicap lorsqu'il s'agit d'un logement adapté au handicap
- reconnaissance d'un handicap ou d'une perte d'autonomie, nécessitant l'attribution d'un nouveau logement adapté
- dépassement des plafonds de ressources applicables au logement occupé.

La CALEOL formule un avis sur les offres de relogement à proposer aux locataires (mutation interne sur le parc privé ou social), elle peut conseiller l'accès sociale dans le cadre du parcours résidentiel. Cet avis est notifié aux locataires concernés.

DECISIONS DE LA COMMISSION D'ATTRIBUTION

La commission doit examiner au moins 3 demandes pour un même logement à attribuer sauf :

- En cas d'insuffisance du nombre de candidats (logements financés en PLS),
- Pour les candidats désignés par le Préfet dans le cadre du DALO, il est fait exception à l'obligation de présenter trois candidatures

La commission attribue nominativement chaque logement, les décisions sont consignées dans un procès-verbal.

Toute décision de la commission d'attribution doit être notifiée par écrit (lettre recommandée avec accusé de réception) au demandeur et chaque dossier présenté devra comporter une décision et un motif s'y rapportant comme indiqué ci-dessous : (CCH art R 441-3)

1. décision d'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 dans le délai de 10 jours équivaut à un refus.

Dans le cas d'un accord écrit du candidat, La signature du bail, donne lieu à radiation de la demande.

2. décision d'attribution par classement

La commission indique le rang pour chaque candidat.

L'attribution du logement est prononcé au profit du candidat retenu en rang 1

Si le 1^{er} candidat désigné pour l'attribution ne donne pas suite à l'offre de logement ou la décline, une notification du bailleur déclenche le délai de réflexion du candidat placé au rang suivant et ainsi de suite, dans l'ordre de désignation prononcée par la CALEOL.

Dans le cas d'un logement proposé au titre du DALO, la lettre de proposition devra comporter les conséquences de son éventuel refus.

3. décision d'attribution sous condition suspensive

L'accord peut être donné sous conditions d'accès au logement social telles que prévues au CCH : compléments ou vérification d'informations en lien avec le nouveau formulaire de demande de logement locatif social et aux pièces justificatives nécessaire à l'instruction de la demande),

Dans le cas de non- réalisation de la condition dans le délai de réponse fixé par la CALEOL soit 10 jours, à compter de la réception du courrier par le candidat, il ne sera pas donné suite à l'attribution.

Le CCH écarte la possibilité d'envisager une attribution « sous réserve » d'un accompagnement social, dans ce cas la commission devra prononcer une décision de non- attribution motivée par la préconisation d'une mesure sociale (glissement de bail par exemple)

4. décision de non attribution

La commission peut décider de refuser 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 seront mieux adaptées à sa situation.

5. décision d'irrecevabilité

La notification du refus doit indiquer le motif qui ne peut correspondre qu'à l'une des situations suivantes : (art R 441-2-8 et L 441-2-2) et concerne un ménage qui de ce fait ne serait pas éligible au parc social.

- ❑ ressources excédant les plafonds réglementaires fixées 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, ménage non éligible au parc social
- ❑ pour les étrangers, absence de titre de séjour régulier valable plus de 3 mois,

Cette décision doit être notifiée par LRAR ou tout autre moyen permettant d'attester de la remise,

Le bailleur procède à la radiation de la demande dans le SNE, un mois après cette notification

APPLICATION DE LA PRESENTE CHARTE – BILAN

Chaque année les bailleurs rendent publiques, les conditions dans lesquelles ils procèdent à la désignation des candidats dont les demandes sont examinées par la commission ; un bilan annuel des désignations qu'ils ont effectuées est réalisé.

Le Président est chargé de l'application de la présente Charte.

Celle-ci est applicable pour une durée d'un an à partir de la date du Conseil d'Administration l'ayant validé. Au terme de cette année, elle pourra faire l'objet d'une tacite reconduction.

Le Président peut, dans le cadre de la loi et à tout moment, proposer des adaptations de la présente Charte, à la commission qui en décidera à la majorité absolue.



