RÈGLEMENT D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS DE LA SOCIÉTÉ D'HLM LOGIREM

PRÉAMBULE

Le présent règlement d'attribution des logements complète le règlement intérieur des CALEOL approuvé par le Conseil d'Administration.
L'attribution des logements est de la compétence exclusive des CALEOL, qui sont souveraines dans la prise de décisions.

Le présent règlement d'attribution qui porte sur les attributions de logements et l'examen de l'occupation des logements décidées par la Société d'HLM LOGIREM sur son patrimoine, est établi en conformité avec les dispositions des articles L 441 à L 441-3 et R 441-1 à R 441-14 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) et des conventions intercommunales d'attribution.

ARTICLE 1 : BÉNÉFICIAIRES DES ATTRIBUTIONS

Conformément à l'article R441-1 du CCH les bénéficiaires des logements sont :
- Les personnes physiques de nationalité française ou admises à séjourner régulièrement sur le territoire français dans des conditions de permanence définies par un arrêté ministériel,
- Les personnes morales mentionnées à l'article L442-8-1, notamment les organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'intermédiation locative en vue de sous louer les logements attribués.

Les personnes physiques dont les ressources excèdent les plafonds fixés par arrêté ministériel ne peuvent prétendre à l'attribution de logements sociaux à l'exception de celles relevant de l'article R441-1-1 du CCH et des autorisations particulières appelées à être accordées par les autorités habilitées à cet effet.

Conformément à l'article R331-12 du CCH, 10% des logements des opérations financées en PLUS peuvent être attribués à des personnes dont l'ensemble des ressources est supérieur d'au plus 20% des montants déterminés par arrêté ministériel. Cela n'est possible seulement si 30% des logements PLUS de la résidence sont attribués à des ménages dont les ressources sont inférieures à 60% du plafond.

ARTICLE 2 : CRITÈRES D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS

1) Examen des candidatures

Conformément à l'article L441-1 du CCH, les commissions d'attribution procèdent à l'examen des demandes de logement en tenant compte notamment de la composition, du niveau de ressources et des conditions du logement actuelles du ménage.
Elles tiennent compte en outre de l'éloignement des lieux de travail et de la proximité des équipements répondant aux besoins des demandeurs.
Elles prennent en compte, également, le taux d'effort et le reste à vivre du demandeur en tant que critère d'attribution pour apprécier la solvabilité des ménages et proposer un logement adapté.
Conformément à l'article R441-3 du CCH, il est nécessaire de présenter au moins 3 candidats par logement à attribuer sauf:
- Dans le cadre du Droit Au Logement Opposable (DALO),
- Dans le cadre de la loi Molle

2) Critères de priorité

Conformément à l'article L441-1 du CCH, tout en veillant à la mixité sociale des villes et des quartiers, les commissions attribuent, dans le cadre des contingents définis, les logements disponibles par priorité :

- Aux personnes bénéficiant d'une décision favorable mentionnée à l'article L441-2-3 du CCH (DALO),
- Aux personnes en situation de handicap ou ayant à leur charge une personne en situation de handicap,
- Aux personnes sortant d'un appartement de coordination thérapeutique,
- Aux 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,
- Aux personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition,
- Aux personnes reprenant une activité après une période de chômage de longue durée,
- Aux personnes exposées à des situations d'habitat indigne,
- Aux personnes mariées, vivant maritalement ou liées par un pacte civil de solidarité, justifiant de violences au sein du couple ou entre les partenaires et aux personnes menacées de mariage forcé,
- Aux personnes engagées dans le parcours de sortie de la prostitution et d'insertion sociale et professionnelle,
- Aux personnes victimes de l'une des infractions de traite des êtres humains ou de proxénétisme,
- Aux 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,
- Aux personnes dépourvues de logement, y compris celles qui sont hébergées par des tiers,
- Aux personnes menacées d'expulsion sans relogement.
- Aux 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

3) Conditions d'occupation des logements

L'attribution de logements est subordonnée à une adéquation entre la typologie du logement et la composition familiale (nombre d'occupants).

A titre indicatif :

Nombre de personnes	Type de logement
1	T1 ou T2
2	T2 ou T3
3	T3 ou T4
4	T4 ou T5
5 et au-dessus	T5 ou T6

Ces conditions d'occupation peuvent être assouplies pour des résidences sur des secteurs en panne d'attractivité et pour lesquelles LOGIREM enregistre une pénurie de candidats.

Les commissions d'attribution attribueront les logements en tenant compte de la sur et sous occupation.

<u>Sous-occupation</u> :
Conformément à l'article L621-2 du CCH, sont considérés comme insuffisamment occupés les locaux comportant un nombre de pièces habitables au sens de l'article 28 de loi n°48-1360 du 1er septembre 1948 modifiée, non compris les cuisines, supérieurs de plus d'un au nombre de personnes qui ont effectivement leur résidence principale.

Sur-occupation :
Conformément à l'article D542-14-2° du code de la Sécurité Sociale, la notion de sur-occupation des logements s'apprécie en fonction d'une surface habitable minimum par personne :

Nombre de personnes	1	2	3	4	5	6	7	8 et +
Surface au moins égale à	9m²	16m²	25m²	34m²	43m²	52m²	61m²	70m²

4) Dispositifs d'accompagnement

La mise en œuvre de dispositifs d'accompagnement pourra être proposée par les commissions d'attribution : FSL, VISAL, AVDL, etc.

ARTICLE 3 : DISPOSITIFS LOCAUX

Les CALEOL tiennent compte des dispositifs locaux et des engagements contractuels, notamment :

- Les conventions intercommunales d'attribution (CIA),
- Plans départementaux d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD),
- Les accords locaux : accord collectif départemental, intercommunal et reconstitution de l'offre pour les projets ANRU

ARTICLE 4 : CONTINGENT DE RÉSERVATION

En application des articles L441-1 et R441-5 du CCH, certains organismes bénéficient d'un droit de réservation.

Ces droits de réservation sont définis par une convention de réservation qui fixe également les modalités de désignation des candidats sur les logements concernés. En application de la loi du 24 novembre 2018, dite ELAN, ces réservations doivent porter sur un flux de logement annuel (gestion en flux) à partir de novembre 2023.

Conformément à l'article R441-3 du CCH, les réservataires doivent désigner 3 candidats pour un logement à attribuer. Lors de la mise à disposition du logement, cette règle est rappelée au réservataire. S'il désigne moins de 3 candidats, LOGIREM complète la liste du réservataire
Il est fait exception à cette obligation aux situations décrites dans l'article 2 1), sans justification.

ARTICLE 5 : DÉCISIONS DES COMMISSIONS D'ATTRIBUTION

Les commissions d'attribution précisent les motifs de décisions pour chacune des candidatures examinées.
Ces motifs sont mentionnés dans les procès-verbaux de séances.

Conformément aux articles R441-2-8 et R441-3 du CCH, les commissions d'attribution prennent l'une des décisions suivantes :
- Attribution du logement proposé à un candidat ;
- Attribution du logement proposé en classant les candidats par ordre de priorité ;
- Attribution du logement proposé à un candidat sous condition suspensive, lorsqu'une des conditions d'accès à un logement social prévues par le présent code n'est pas remplie par le candidat au moment de l'examen de la demande par les commissions d'attribution ;
- Non-attribution au candidat du logement proposé ;

- Rejet pour irrecevabilité de la demande au regard des conditions législatives et réglementaires d'accès au logement social.

1) Attribution

Conformément à l'article R441-10 du CCH, toute offre de logement doit indiquer le délai de réponse accordé au bénéficiaire afin que ce dernier signifie son acceptation ou son refus.
Ce délai ne peut être inférieur à 10 jours.
Le défaut de réponse dans le délai imparti équivaut à un refus.

Les motifs d'attribution sont les suivants :

- Public prioritaire au sens de l'article L441-1 du CCH,
- Hébergé chez parents ou enfants,
- Perte du logement (fin du bail, vente du logement, démolition…),
- Raisons de santé,
- Sous-occupation lourde (loi MLLE),
- Sur-occupation (D542-14-2° du code de la Sécurité Sociale),
- Logement dégradé,
- Rapprochement du lieu de travail / mutation professionnelle,
- Situation familiale (futur mariage/PACS/concubinage, divorce/séparation, rapprochement familial),
- Décohabitation,
- Relogement (ANRU, NPNRU, etc.),
- Logement plus adapté à la composition familiale (logement trop petit/grand),
- Problèmes d'environnement/ voisinage,
- Coût du logement actuel trop élevé,
- Mise à disposition d'un logement à une association,
- Glissement de bail,
- Permutation,
- Transfert du bail (avenant – lorsque les conditions réglementaires sont respectées),
- Mise en colocation (avenant).

2) Attribution en classant

Conformément à l'article R441-3 du CCH, les commissions d'attribution peuvent classer les candidats à l'attribution d'un logement par ordre de priorité pour un même logement à attribuer et, en cas de refus de l'offre par le candidat classé en tête, attribuer ce logement à celui faisant suite dans l'ordre de classement.

3) Attribution sous condition suspensive

Les motifs d'attribution sous condition suspensive sont les suivants :

- Attribution sous condition de présentation du récépissé de la demande de renouvellement du titre de séjour lors de la signature du bail ou dans un délai fixé par les commissions d'attribution (si le titre de séjour arrive à échéance au moment de l'examen de la demande par les commissions d'attribution) ;
- Attribution sous condition de présentation des pièces justificatives obligatoires à l'examen de la demande de logement dans un délai de 10 jours (avis d'imposition sous réserve de ne pas être en dépassement du plafond de ressources et/ou justificatif d'identité ou titre de séjour ou récépissé de la demande de renouvellement du titre de séjour). Le délai fixé, par le présent règlement, pour la présentation des pièces justificatives peut être modifié par les commissions d'attribution à l'examen des dossiers.
- Attribution sous condition de présenter, dans un délai de 10 jours, toute autre pièce justificative manquante (pièces justificatives listées dans l'arrêté du 06 août 2018). Le délai fixé,

par le présent règlement, pour la présentation des pièces justificatives peut être modifié par les commissions d'attribution à l'examen des dossiers.

Les CALEOL peuvent également attribuer les logements sous préconisation d'un accompagnement social pour les candidats cumulant des difficultés sociales fragilisant la mise en bail directe.

Les motifs d'attribution sous condition suspensive sont notifiés par écrit aux candidats.

4) Non-attribution

Les décisions de non-attribution et leurs motifs sont notifiés aux candidats par écrit.

Une candidature peut être déclarée, par les commissions d'attribution, non recevable en l'état pour le logement proposé. Il ne s'agit pas d'un refus définitif.

Les motifs de non-attribution sont les suivants :

- Dossier incomplet (justificatifs manquants ou douteux),
- Refus du candidat,
- Demande inadaptée à l'offre (inadéquation typologie du logement/composition familiale, inadéquation montant du loyer/ressources du ménage, logement non adapté aux personnes à mobilité réduite/accessibilité handicap, ménage ayant des difficultés pour vivre de façon autonome dans un logement collectif),
- Nécessité de la mise en place d'un bail glissant,
- Nécessité de la mise en place d'un accompagnement social,
- Demande d'informations complémentaires (candidatures nécessitant un nouveau passage en commission d'attribution),
- Mixité sociale,
- Relogé par ailleurs (relogé dans le parc social ou le parc privé, ou proposition en cours sur un autre logement au sein de l'organisme),
- Logement indisponible,
- Dette non soldée sans perspective de régularisation de la situation d'endettement et ne permettant pas d'apprécier la solvabilité réelle du ménage (absence de plan d'apurement, absence d'une décision de la Banque de France dans le cadre d'un dossier de surendettement),
- Visite conseil (état du logement actuel peu satisfaisant dans le cadre du parcours résidentiel).

5) Rejet pour irrecevabilité

Conformément à l'article L441-2-2 du CCH, les décisions de rejet et leur motif sont notifiés par LRAR aux candidats.

Les motifs de rejet sont les suivants :

- Dépassement du plafond de ressources,
- Séjour irrégulier (absence du titre de séjour ou du récépissé de la demande de renouvellement du titre),
- Propriétaire occupant d'un logement adapté à ses besoins et capacités ou propriétaire d'un logement susceptible de générer des revenus suffisants pour accéder à un logement du parc privé,
- Transfert de bail (avenant – lorsque les conditions réglementaires ne sont pas respectées),
- Mise en colocation (avenant).

ARTICLE 6 : POLITIQUE D'ATTRIBUTION

6. 1 - les axes prioritaires d'attribution et de mixité sociale

Conformément à l'article L441-1 du CCH, les CALEOL veilleront à la poursuite de deux objectifs:

- Participer à la mise en œuvre du droit au logement afin de satisfaire les besoins des personnes de ressources modestes et des personnes défavorisées
- Favoriser l'égalité des chances des demandeurs et la mixité sociale des villes et des quartiers

Ces objectifs sont corrélés aux obligations quantitatives qui découlent notamment de la loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'Égalité et à la Citoyenneté promulguée le 28 janvier 2017.
Celle-ci fixe les objectifs d'attribution des logements sociaux sur les territoires des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) tenus de se doter d'un Plan Local de l'Habitat (PLH) ou ayant la compétence Habitat et au moins un quartier prioritaire de la Ville (QPV):

- 25 % des attributions annuelles (suivies de baux signés) des logements situés en dehors des QPV doivent être consacrées à:
  - des demandeurs dont le niveau de ressources par unité de consommation (UC) est inférieur à un montant constaté annuellement par arrêté préfectoral (1er quartile des demandeurs de logement social);
  - des personnes relogées dans le cadre des opérations de rénovation urbaine.
- Dans les QPV, au moins 50% des attributions annuelles de logements sont consacrées à des demandeurs autres que les demandeurs à bas revenus (<=> 1er quartile).
- Au moins 25% des attributions annuelles de logements est destinée aux personnes bénéficiant d'une décision favorable au titre du DALO, ou, à défaut, aux personnes prioritaires de l'article L441-1 du CCH.

Cet objectif concerne:

- le contingent des collectivités territoriales
- le contingent Action Logement
- le contingent préfectoral
- et les logements non réservés des bailleurs sociaux ou récupérés pour un tour de désignation.
- Ne sont pas concernés par cette obligation les autres réservataires tels que les Ministère de la Défense et de la Justice.

6. 2- les objectifs d'attribution territoriaux:

Depuis la loi relative à l'Égalité et à la Citoyenneté, le cadre de pilotage des attributions sur les territoires intercommunaux est défini comme suit:
La Conférence Intercommunale d Logement (CIL) élabore les orientations en matière d'attributions, formalisées dans un document-cadre qui fixe:

- les objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les territoires à l'échelle intercommunale, notamment les objectifs d'attributions en QPV et hors QPV;
- les objectifs de relogement des ménages bénéficiant du DALO et des demandeurs prioritaires au titre de l'article L 441-1 du CCH, ainsi que des ménages relogés dans le cadre des opérations de rénovation urbaine.

la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA), créée par la loi Egalité et Citoyenneté, décline les orientations de la cIL. La CIA est un document contractuel et opérationnel qui porte sur les engagements des principaux acteurs en matière d'attributions de logements sociaux.

6.3- les objectifs propres à LOGIREM:

Dans le respect de ces objectifs généraux, les CALEOL orientent leurs décisions sur les besoins suivants:

- répondre aux situations d'urgence
- mettre à disposition de logements à des associations ayant pour mission de faciliter l'insertion des ménages par le logement (comme ELIA), pour favoriser les sorties de CHRS (centre d'hébergement et de réinsertion sociale) et autres structures d'hébergement.
- développer l'accueil des personnes handicapées (en partenariat avec Handitoit) ou à mobilité réduite en proposant notamment une offre adaptée, y compris dans les programmes neufs.
- considérer l'ancienneté de la demande comme un élément permettant de départager plusieurs candidats issus des priorités d'attributions précitées.

Pour accueillir ces publics divers, et notamment ceux qui cumulent des difficultés sociales, LOGIREM veillera à la mise en place d'accompagnements et de mesures favorisant l'entrée et l'intégration des locataires dans leur logement.

A noter: Si un candidat refuse 3 propositions de logement adaptées aux besoins exprimés sur sa demande de logement, les commissions d'attribution pourront ne plus faire de nouvelles propositions de logement à ce dernier. Toutefois, la demande de logement de ce candidat restera active.

ARTICLE 7 : SOUS OCCUPATION

Conformément à l'article L442-3-1 du CCH, LOGIREM s'engage à proposer à ses locataires en situation de sous occupation un logement plus adapté à leurs besoins.
Dans ce cadre, un seul candidat peut être proposé sur un logement et le respect du plafond de ressources n'est pas obligatoire.

ARTICLE 8 : PARCOURS RÉSIDENTIEL DES MÉNAGES

LOGIREM tend à favoriser le parcours résidentiel en priorisant les mutations. Des dispositifs spécifiques sont par ailleurs utilisés dans le cadre de l'innovation sociale afin de favoriser ces mutations (cf. Mut toit…)
LOGIREM s'engage ainsi à prendre en considération les demandes de mutation et à proposer prioritairement, dans la mesure du possible, les logements disponibles libres de toute réservation, à ses locataires. Cet exercice rentre dans le cadre de l'examen de l'occupation des logements qui vient compléter le rôle des commissions d'attribution.

Ce parcours résidentiel peut être mis en œuvre pour répondre à différentes situations :

- Evolution de la situation économique et financière des ménages,
- Evolution de la composition et/ou de la situation familiale des ménages,
- Prise en compte du vieillissement des locataires ou de l'évolution de leur état de santé nécessitant un logement plus adapté,
- Prise en compte des difficultés liées à l'environnement et au voisinage (ex : locataire victime d'incivilités),
- Prise en compte des besoins en matière de décohabitation (ex : sur occupation des logements).

Dans le cadre de sa convention d'utilité sociale, LOGIREM a pris des engagements en faveur du parcours résidentiel des ménages.
L'objectif est de renforcer la part des mutations dans les attributions.

Pour obtenir une mutation, les locataires devront respecter les critères suivants :
- Occuper son logement actuel depuis au moins un an,
- Avoir son logement en bon état,
- Etre à jour dans le paiement de ses loyers et charges,
- Demander un logement adapté à sa composition familiale.

ARTICLE 9 : EXAMEN DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS

Conformément à l'article L442-5-2 du CCH, la Commission examine la situation des locataires tous les 3 ans à compter de la signature du bail pour les zones A, A bis et B (secteurs tendus) pour les situations suivantes :
- 1° Sur-occupation du logement telle que définie au 3° du I de l'article L. 542-2 du code de la sécurité Sociale
- 2° Sous-occupation du logement telle que définie à l'article L. 621-2 du présent code ;

- 3° Logement quitté par l'occupant présentant un handicap, lorsqu'il s'agit d'un logement adapté
- 4° Reconnaissance d'un handicap ou d'une perte d'autonomie nécessitant l'attribution d'un logement adapté aux personnes présentant un handicap
- 5° Dépassement du plafond de ressources applicable au logement.

La commission constate la situation et formule un avis sur les offres de relogement à proposer au locataire en définissant les caractéristiques du logement dont il a besoin. Elle peut conseiller l'accession sociale dans le cadre du parcours résidentiel.

Les avis sont notifiés aux locataires. il leur est indiqué que leur dossier a fait l'objet d'un examen par la CALEOL, conformément aux dispositions de la loi.
Sur la base de ces avis émis par la CALEOL, les directions territoriales se saisissent des besoins mis en évidence et procèdent à un examen des situations des locataires concernés et des possibilités d'évolution de leur parcours résidentiel, et le cas échéant, aux offres de relogement.

ARTICLE 10 : ECHANGE DE LOGEMENTS

Conformément à l'article 9 de la loi du 6 juillet 1989, lorsque deux locataires occupant deux logements situés dans un même ensemble immobilier demandent à procéder à un échange de logements entre eux, cet échange est de droit dès lors que l'une des deux familles concernées comporte au moins trois enfants et que l'échange a pour conséquence d'accroître la surface du logement occupé par la famille la plus nombreuse.

ARTICLE 11 : BESOINS EN RELOGEMENT

LOGIREM peut être confrontée à des situations particulières, notamment dans le cadre de réhabilitation, plan de renouvellement urbain, travaux suite à sinistres, vétusté de certains logements, nécessitant le relogement des ménages.

Dans ce cadre, LOGIREM peut être amenée à traiter, de façon prioritaire, des mutations ou des décohabitations.

En partenariat avec ses réservataires, LOGIREM s'inscrit dans des dispositifs de plateforme relogement ANRU (mise à disposition de logements disponibles en vue de reloger les ménages d'autres bailleurs sociaux).

Les relogements organisés en application des dispositions relatives à la mobilité dans le parc HLM ne sont pas obligatoirement soumis à l'examen des commissions d'attribution dans la mesure où il s'agit d'un cas de déchéance du droit au maintien dans les lieux assorti d'une obligation pour le bailleur de faire une offre de relogement (articles L.442-3-1, L.442-3-2, L.353-15 et L.442-6 du CCH).
Aussi, LOGIREM s'autorise à ne pas examiner ces relogements au sein des CALEOL mais au sein d'une commission ad hoc, la commission relogement.
Toutefois, les décisions prises en commission relogement seront portées à la connaissance des membres des commissions d'attribution LOGIREM en début de séance.

ARTICLE 12 : TRANSFERT DE BAIL

Dans un souci de transparence, les CALEOL confirment la recevabilité des transferts de baux effectués en application des articles 14 et 40 de la loi du 6 juillet 1989.