

Définition des orientations par le Conseil d'Administration pour l'attribution des logements locatifs sociaux.



Préambule :

Conformément à l'article R.441-9-IV du Code de la Construction et de l'Habitation, le conseil d'administration doit définir les orientations applicables à l'attribution des logements dans le respect des dispositions :

- de l'article L. 441-1 (traitant des publics prioritaires au titre du CCH),
- du II de l'article L. 441-2-3 (traitant des publics prioritaires au titre du DALO),
- du III de l'article 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement (traitant des publics prioritaires au titre du PDALHPD),
- des orientations adoptées par la conférence intercommunale du logement,
- et du contenu du plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs.

Ces orientations constituent avec le règlement intérieur le cadre de travail des Commissions d'Attribution des Logements et d'Etude de l'Occupation des Logements.

Au même titre, ces orientations et règlement intérieur sont rendus publics par leur mise en ligne sur le site internet de SEMCODA.

Au-delà de l'aspect réglementaire, dans le respect des obligations liées aux conventions de réservations de logements au profit de partenaires variés (Etat, Action Logement, EPCI, mairie ...), de sa mission d'intérêt général et afin de permettre notamment aux familles modestes d'accéder au logement, SEMCODA met en œuvre sa politique d'attribution dans un contexte de partenariat étroit avec ses partenaires et collectivités locales concernés.

Depuis sa création, la mission de la SEMCODA au service du logement de nos concitoyens de toute condition s'est concrétisée par la construction de nombreux logements locatifs sociaux, intermédiaires ou libres, complétés par une offre en accession sociale à la propriété (PSLA) et en accession libre.

La diversité de ces offres concourt à la mixité sociale des villes et des quartiers et favorise les parcours résidentiels, dans le respect des équilibres locaux de peuplement.

RAPPEL REGLEMENTAIRE

Aucune demande de logement social ne peut faire l'objet d'un examen par la CALEOL si elle n'est pas saisie dans le Système National d'Enregistrement (SNE) de la demande, pourvu d'un Numéro Unique et en cours de validité.

Cette règle est requise tant pour les demandes des personnes physiques que pour les personnes morales pouvant prétendre à louer un logement social, comme indiqué ci-après.

Les logements conventionnés peuvent être attribués aux bénéficiaires suivants :

1° Les personnes physiques de nationalité française et les personnes physiques admises à séjourner régulièrement sur le territoire français dans des conditions de permanence définies par un arrêté, dont les ressources n'excèdent pas des limites fixées pour l'ensemble des personnes vivant au foyer, compte tenu des personnes à charge ;



2° Dans les conditions fixées à l'article L. 442-8-1, les personnes morales en vue de loger des personnes remplissant les conditions de ressources et de séjour définies au 1°. Il s'agit :

- 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 ;
- des organismes déclarés ayant pour objet de les sous-louer à titre temporaire à des personnes âgées, à des personnes présentant un handicap, à des personnes de moins de trente ans ou à des actifs dont la mobilité professionnelle implique un changement de secteur géographique ;
- des centres régionaux des œuvres universitaires et scolaires ayant pour objet de les sous-louer à des étudiants ;
- des associations dont l'objet est de favoriser le logement des étudiants et de gérer des résidences universitaires ;
- 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, ainsi qu'aux personnes âgées ou aux personnes présentant un handicap ayant conclu un contrat d'accueil avec ces accueillants ;
- des centres communaux ou intercommunaux d'action sociale, dans le cadre de leurs compétences, en vue de les sous-louer à titre temporaire à des personnes physiques ;
- 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
- des établissements publics de coopération inter-communale dotés de la compétence d'aide aux personnes âgées.

Pour l'attribution des logements conventionnés, la CALEOL tient compte notamment du patrimoine, de la composition, du niveau de ressources et des conditions de logement actuelles du ménage, de l'éloignement des lieux de travail, de la mobilité géographique liée à l'emploi et de la proximité des équipements répondant aux besoins des demandeurs. Le niveau des ressources tient compte, le cas échéant, du montant de l'aide personnalisée au logement ou des allocations de logement à caractère social ou familial auxquelles le ménage peut prétendre et des dépenses engagées pour l'hébergement de l'un des conjoints ou partenaires en établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes. Il est également tenu compte, pour l'attribution d'un logement, de l'activité professionnelle des membres du ménage lorsqu'il s'agit d'assistants maternels ou d'assistants familiaux agréés.



MIXITE SOCIALE

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 :

- prendre en compte la diversité de la demande constatée localement,
- favoriser l'égalité de traitement des demandeurs et la mixité sociale des villes et des quartiers :
 - o en permettant l'accès à l'ensemble des catégories de publics éligibles au parc social sur l'ensemble du territoire,
 - o en facilitant l'accès des personnes handicapées à des logements adaptés
 - o 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.

A ce titre, la CALEOL prendra en compte, dans le cadre de ses décisions, les objectifs suivants :

- au moins 50 % des décisions de la CALEOL, pour les logements situés en Quartier Prioritaire de la Ville (QPV) seront prononcées au profit des demandeurs des quartiles 2, 3 et 4.
- Au moins 25 % des décisions de la CALEOL suivies d'un contrat de location signé seront prononcées, pour les logements situés hors QPV, au profit des ménages demandeurs du 1^{er} quartile ou nécessitant un relogement au titre du renouvellement urbain.
- Au moins 25 % des décisions de la CALEOL seront prononcées au profit de ménages demandeurs entrant dans une catégorie de publics prioritaires.

CRITERES DE PRIORITE

Dans le respect des conventions de réservations, les logements sont attribués, en priorité aux ménages dont le relogement a été reconnu prioritaire et urgent par la commission de médiation (DALO) et au profit des catégories de personnes suivantes :

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 1er 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.

Au surplus, la CALEOL tient également compte de l'ancienneté de la demande et de l'adéquation du logement au ménage, en termes de loyers/ressources et de taille/composition familiale

Elle prend en considération les dispositifs locaux (Document cadre d'attribution, convention intercommunale d'attribution, contrat de ville), les engagements contractuels de SEMCODA et les Plans Départementaux pour l'Accès au Logement et à l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD).

Cas spécifique en QPV :

Lorsque l'attribution d'un logement situé dans un quartier prioritaire de la politique de la ville à un candidat présenté par le réservataire a échoué, le logement est mis à disposition du maire de la commune pour qu'il désigne des candidats appartenant aux quartiles 2, 3 ou 4 de la demande.



TRANSMISSION D'ÉLÉMENTS D'INFORMATIONS

Afin de participer au suivi de ces objectifs, sont transmis à la CALEOL, tous les 2 mois, l'état des réalisations sur son territoire d'intervention, au titre :

- Hors QPV, des relogements des demandeurs du 1^{er} quartile et des relogements ANRU
- En QPV, des décisions d'attribution au profit des demandeurs des 3 derniers quartiles
- Des décisions d'attribution au profit des publics prioritaires
- Des réalisations au titre des accords collectifs, départementaux et/ou intercommunaux

MUTATIONS ET PARCOURS RESIDENTIELS

Dans le respect de la demande localement constatée et des dispositifs locaux (notamment des plans partenariaux de gestion de la demande et des conventions intercommunales d'attribution), la CALEOL s'attachera à fluidifier le parcours résidentiel des locataires de SEMCODA et plus largement au sein du parc social.

L'objectif recherché est d'atteindre 30% de mutations à l'intérieur du parc social.

Dans le cadre de l'étude de l'occupation des logements, la CALEOL pourra conseiller l'accession sociale.

Toute demande de locataire du parc social visant à favoriser son parcours résidentiel sera examinée avec la plus grande attention, dans le respect de l'égalité de traitement des demandeurs. Seront pris en compte notamment les objectifs de réduction de la charge financière locative, d'une meilleure adaptation du logement au ménage notamment avec l'apparition d'un handicap ou d'une perte d'autonomie, d'une sous ou suroccupation ou toute autre raison :

- Relogement dans le cadre des opérations de démolition-reconstruction
- Situations de séparation et de décohabitation
- Mutations professionnelles
- Recherche du premier logement pour les jeunes ménages...

Les demandes de mutation pour motif avéré de suroccupation ou de handicap ou perte d'autonomie seront prioritaires. Les autres critères, qui peuvent être cumulatifs, ne sont pas hiérarchisés.



CRITERES DE NON ATTRIBUTION

Dans les hypothèses ci-dessous, les dossiers pourront ne pas être acceptés par la CALEOL :

- Demande d'un ancien locataire de SEMCODA ayant une dette non soldée ou ayant causé des troubles de voisinage avérés.
- Demande d'un ancien locataire de SEMCODA, auteur de dégradations majeures.
- Demande comportant de fausses déclarations de la part du ménage, sur une ou plusieurs pièces du dossier ou comportement agressif, menaçant ou violent.
- Reste pour vivre insuffisant déterminé suite au calcul règlementaire du taux d'effort, tenant compte de la composition du ménage demandeur, selon barème en annexe II
- Demande de mutation d'un locataire SEMCODA :
 - o ne couvrant pas le montant de ses échéances résiduelles
 - o ou sans solution d'apurement de ses impayés
 - o ou causant des troubles de voisinage
 - o ou ayant dégradé ou non entretenu son logement
- Situation où l'un des membres du ménage candidat est propriétaire d'un logement adapté à ses besoins et capacités, ou susceptible de générer des revenus suffisants pour accéder à un logement du parc privé (sauf lorsque le membre du ménage candidat à l'attribution bénéficie ou a bénéficié d'une ordonnance de protection délivrée par le juge aux affaires familiales - article L441-2-2 CCH)

LOGEMENTS SPECIFIQUES : les logements adaptés au handicap

Les logements construits ou aménagés en vue de leur occupation par des personnes handicapées sont attribués à celles-ci ou, à défaut de candidat, en priorité à des personnes âgées dont l'état le justifie ou à des ménages hébergeant de telles personnes.

TAUX D'EFFORT ET RESTE POUR VIVRE

Lorsque la commission d'attribution utilise, parmi les informations dont elle dispose pour proposer un logement adapté au demandeur, le taux d'effort des personnes qui vivront au foyer, ce taux est calculé selon la méthode définie par arrêté du ministre chargé du logement (Article R441-3-1 CCH). Ce taux d'effort sert à déterminer le reste pour vivre du ménage, calculé selon l'annexe II du règlement intérieur des CAL.



Le taux d'effort mentionné à l'article R. * 441-3-1 du code de la construction et de l'habitation est égal au rapport suivant :

- numérateur : somme du loyer principal, du loyer des annexes, des charges récupérables au sens de l'article L. 442-3 du code précité et du montant de la contribution du locataire telle que résultant de l'application des articles R. * 442-28 et R. * 442-29 du code précité, diminuée, le cas échéant, de l'aide personnalisée au logement ou des allocations de logement à caractère social ou familial ;
- dénominateur : somme des ressources des personnes qui vivront au foyer au sens de l'article L. 442-12 du code précité, figurant dans le formulaire mentionné à l'article R. * 441-2-2 de ce même code.

Lorsque les consommations d'eau et de chauffage sont individualisées, le bailleur intègre dans le calcul du taux d'effort au titre des charges, un forfait qui tient compte de la taille du logement et du nombre des personnes qui vivront au foyer au sens de l'article L. 442-12 du code de la construction et de l'habitation.

Sans fixer de taux d'effort palier, pouvant varier selon l'âge des demandeurs et/ou la composition du ménage, la CALEOL sera particulièrement attentive aux situations des ménages présentant un reste pour vivre compris entre 10 € et 13 € par jour et par unité de consommation (UC). En raison du climat et des charges de chauffage induites, ce seuil est porté à 15€ par jour et par unité de consommation dans les départements de la Savoie et de la Haute Savoie.

L'unité de consommation s'entend au titre de l'INSEE :

- premier adulte du ménage : 1 UC
- autres personnes de 14 ans ou plus : 0.5 UC
- enfants de moins de 14 ans : 0.3 UC

Le calcul du reste pour vivre est le rapport entre les ressources mensuelles du ménage diminuées du coût du logement à attribuer en tenant compte du montant de l'APL simulé, rapporté au nombre d'unité de consommation, fonction de la composition du ménage.

APPLICATION

Chaque responsable d'agence et chaque président de CALEOL se porte garant du respect des orientations ainsi fixées par le conseil d'administration.

