



LIGERIS

BIEN VIVRE À TOURS

**POLITIQUE D'ATTRIBUTION
ET D'OCCUPATION DU PATRIMOINE
CONVENTIONNE**

SOMMAIRE

1/ COMPETENCE

2/ LES ETAPES DE L'ATTRIBUTION

3/ LES CONDITIONS D'ATTRIBUTION

4/ CRITERES D'ATTRIBUTION

1. Cadre réglementaire général
2. Cadre réglementaire de priorité : DALO
3. Cadre réglementaire de priorité en vertu de l'Article L. 441-1 du CCH
4. Cadre conventionnel
 - a. Accords locaux
 - b. Contingents

5/ RESERVATAIRE DE LA GESTION EN STOCK AU PASSAGE A LA GESTION EN FLUX

1. Cadre réglementaire
2. Objectifs

6/ COTATION

1. Cadre réglementaire
2. Critères particuliers
 - a. Solvabilité
 - b. Mixité sociale
 - c. Politique incitative de mutation

7/ DECISIONS DE LA COMMISSION D'ATTRIBUTION

1. Décision d'attribution
2. Décision d'attribution par classement
3. Décision d'attribution sous condition suspensive
4. Décision de non-attribution
5. Décision d'irrecevabilité

8/ PARTENARIAT AVEC LES ASSOCIATIONS

1/ COMPETENCE

L'attribution des logements « sociaux » faisant l'objet d'une convention ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement (APL) est de la compétence exclusive de la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements dont la composition et les modalités de fonctionnement sont décidées par le conseil d'administration.

L'attribution des logements non conventionnés (financés au moyen d'un Prêt Locatif Intermédiaire ou par tout autre financement) sera de la compétence de la Direction de la société ou de ses collaborateurs dans le cadre des délégations de pouvoir.

2/ ETAPES DE L'ATTRIBUTION

1/ dépôt de la demande de logement CERFA 4 au guichet enregistreur ou inscription du demandeur en ligne sur demandelogement37

2/ saisie de la demande de logement papier avec vérification des documents fournis puis attribution d'un n° unique

3/ à la suite de la libération d'un bien en adéquation avec les souhaits et les ressources du demandeur, nous procédons à l'instruction du dossier et la visite du logement pour une présentation en CALEOL

4/ passage en CALEOL défini par le Règlement Intérieur

5/ envoi des courriers de décision de la CALEOL

6/ prise de contact par la chargée de gestion locative afin de convenir d'une date d'effet du bail et de remise des clés

3/ LES CONDITIONS D'ATTRIBUTION

Conformément à l'article L. 441-2-1 du CCH, la commission d'attribution ne peut statuer que sur les dossiers des candidats ayant fait l'objet d'un enregistrement dans le système national d'enregistrement (SNE) ou au fichier partagé départemental et bénéficiant d'un Numéro Unique National.

Les demandeurs doivent répondre à deux conditions indispensables pour se voir attribuer un logement conventionné :

- La régularité sur le territoire
 - Les personnes physiques de nationalité française doivent fournir une pièce d'identité recto/verso.
 - Les personnes physiques de nationalité d'un pays membre de l'Union Européenne ou de l'Espace Economique Européen ou de la Suisse doivent fournir une pièce d'identité recto/verso.
 - Les personnes physiques de nationalité autre doivent fournir un titre de séjour selon l'Article L121-1 du Code de l'entrée et du séjour des étrangers et du droit d'asile.
 - Les 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 »).



- Selon la nature de financement dont le logement a bénéficié lors de sa construction (PLUS, PLAI, PLS) l'ensemble des personnes vivant au foyer doivent justifier de ressources inférieures aux plafonds réglementaires.



4/ CRITERES D'ATTRIBUTION

1. Cadre réglementaire général

La CALEOL examine au mieux trois demandes pour un même logement à attribuer, sauf dans les cas de ménages reconnus prioritaires au titre du Droit Au Logement Opposable (DALO) ou en cas d'insuffisance de candidats.

Les critères généraux d'attribution sont fixés par l'Article L. 441 du CCH et appréciés par la CALEOL et tiennent compte :

- Du Patrimoine disponible,
- De la Composition du ménage,
- Du Niveau de ressources,
- Des Conditions de logement actuelles du ménage,
- D'Éloignement du lieu de travail,
- De la Proximité des équipements répondant aux besoins des demandeurs,
- De la Mobilité liée à l'emploi.

Cette liste n'est pas exhaustive et n'est pas hiérarchisée.

2. Cadre réglementaire de priorité : DALO

Chaque département a créé une commission de médiation en vertu de l'Article L.441-2-3 du CCH. Cette commission de médiation peut être saisie par tout demandeurs remplissant les conditions règlementaires d'accès au logement conventionné mais n'ayant reçu aucune proposition adaptée à leur demande pendant un délai anormalement long (en Indre et Loire le délai est fixé à 1 an par un arrêté préfectoral),

- Demandeurs dépourvus de logement (hors hébergement par les ascendants ou descendants),
- Demandeurs menacés expulsion sans solution de relogement,
- Demandeurs hébergés ou logés temporairement dans un établissement ou un logement de transition,
- Demandeurs exposés à des situations d'habitat indigne,
- Demandeurs ayant à leur charge un enfant mineur et logés dans des locaux manifestement sur occupés ou ne présentant pas le caractère d'un logement décent,
- Demandeurs ou personne à charge présentant un handicap.

Si la commission considère que le demandeur est prioritaire, elle en informe le préfet qui désigne un bailleur qui doit attribuer un logement dans un délai fixé. Les attributions prioritaires DALO s'imputent sur le contingent préfectoral.

3. Cadre réglementaire de priorité en vertu de l'Article L. 441-1 du CCH

Le CCH prévoit également des critères de priorités :

- Demandeurs 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 ;

- Demandeurs sortant d'un appartement de coordination thérapeutique mentionné au 9° de l'article L. 312-1 du même code ;
- Demandeurs mal logés ou défavorisés et personnes rencontrant des difficultés particulières de logement pour des raisons d'ordre financier ou tenant à leurs conditions d'existence ou confrontés à un cumul de difficultés financières et de difficultés d'insertion sociale ;
- Demandeurs hébergés ou logés temporairement dans un établissement ou un logement de transition ;
- Demandeurs reprenant une activité après une période de chômage de longue durée ;
- Demandeurs exposés à des situations d'habitat indigne ;
- Demandeurs mariés, vivant maritalement ou liés 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 Ier du même code ;
- Demandeurs engagés 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 ;
- Demandeurs victimes de l'une des infractions de traite des êtres humains ou de proxénétisme prévus aux articles 225-4-1 à 225-4-6 et 225-5 à 225-10 du code pénal ;
- Demandeurs ayant à leur charge un enfant mineur et logées dans des locaux manifestement suroccupés ou ne présentant pas le caractère d'un logement décent ;
- Demandeurs dépourvus de logement, y compris celles qui sont hébergées par des tiers ;
- Demandeurs menacés d'expulsion sans relogement ;
- Demandeurs nécessitant un relogement entrant dans le cadre des opérations de « démolition-construction », des opérations de relogement pour habitat indigne, des opérations de relogement des copropriétés en difficultés et des opérations de requalification-réhabilitation lourde de patrimoine.

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.

4. Cadre conventionnel

a. Accords locaux

La politique d'attribution doit se conformer aux orientations et éventuels engagements pouvant s'appliquer au patrimoine en fonction de sa localisation résultant des instances et documents suivants :

- 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) ;
- Conférence Intercommunale sur le Logement (CIL) ;
- Convention Intercommunale d'Attribution (CIA).

Ces dispositifs ne peuvent pas compléter la liste des demandeurs prioritaires fixés par la loi mais ils peuvent la restreindre ou l'affiner au regard de la situation locale. Ils définissent aussi les objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les territoires.

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. Les bénéficiaires de ces réservations sont notamment :

- L'Etat (« contingent préfectoral »),
- Les collectivités territoriales (communes, établissements publics, département),
- Action Logement.

Pour le patrimoine ainsi contingenté, les réservataires concernés proposent des candidats qui peuvent éventuellement être refusés par la commission d'attribution. Le délai dans lequel le réservataire propose un ou plusieurs candidats à l'organisme propriétaire des logements ne peut excéder un mois à compter du jour où le réservataire est informé de la vacance du logement. A défaut de candidats, les logements rendus disponibles sont réintégréés dans le « contingent » propre à la Société.

La CALEOL se réserve la possibilité de modifier l'ordre de priorité proposé par les réservataires en fonction des objectifs et critères définis dans sa politique d'attribution.

5/ RESERVATAIRES – DE LA GESTION EN STOCK VERS UNE GESTION EN FLUX

1. Cadre réglementaire

A ce jour, la gestion des réservations est organisée en stock c'est-à-dire que l'ensemble des logements qui font l'objet de la réservation sont identifiés dans le patrimoine LIGERIS.

Depuis le 24 novembre 2018 (entrée en vigueur de la loi ELAN), les nouvelles réservations ne peuvent porter que sur un flux de logements. Les conventions en vigueur à cette date qui ne portent pas exclusivement sur une gestion en flux de logements doivent être mises en conformité avec la loi au plus dans un délai de trois ans à compter de la promulgation de la loi.

Ce passage en gestion en flux est reporté à 2023.

1. Objectifs

- Objectif 1

Mieux répondre à la demande de logement social dans sa diversité et faciliter la mobilité résidentielle.

En desserrant les contraintes liées à la gestion en stock, la gestion en flux permet de lever les freins liés à des logements réservés identifiés dont les caractéristiques (localisations, typologies, loyers...) ne correspondraient pas ou plus aux priorités des réservataires et/ou aux profils de leurs candidats. D'élargir l'offre de logements mobilisable pour répondre aux demandes de logements et notamment aux demandes de mutation. De réduire les délais d'attributions et les remises pour un tour du fait de l'inadaptation des logements aux demandes des publics des réservataires. De dépasser « l'effet filière » conduisant à la concentration de ménages en difficultés dans certaines résidences ou certains quartiers, en fonction de la répartition des contingents dans les différents segments du parc et d'améliorer la rapidité et la qualité de la réponse à chaque candidat.

- Objectif 2 :

Une opportunité pour resserrer les liens entre les organismes et les réservataires.

Une occasion de tirer un bilan de la mise en œuvre des réservations, d'identifier des améliorations possibles dans les engagements pris et les contreparties obtenues, dans leur répartition, dans leur fonctionnement et d'en discuter avec les réservataires, dans une approche globale à l'échelle du patrimoine et non pas à l'échelle d'un programme.

Les nouvelles conventions en flux vont fixer des objectifs dont la réalisation fera l'objet d'un suivi annuel entre le bailleur et le réservataire, au travers d'un bilan. Ce rendez-vous annuel sera l'occasion de procéder si nécessaire à des ajustements des objectifs de ces conventions.

6/ COTATION

1. Cadre réglementaire

Un dispositif de cotation devient obligatoire depuis le Loi ELAN, il est à élaborer par les EPCI.

Ce système de cotation constitue une aide à la décision tant pour la désignation des candidatures examinées (rapprochement offre/demande) que pour l'attribution des logements.

Cette cotation a pour objectifs de :

- Renforcer la transparence de la commission,
- Favoriser l'égalité dans le traitement visant à l'accès au logement pour les demandeurs,

Sa mise en œuvre consiste à :

- Un barème consistant à attribuer un nombre de points à chaque demandeur, selon l'ancienneté de la demande, son motif et éventuellement les refus, ...
- Un barème qui s'applique de manière uniforme à toutes les demandes, quel que soit le demandeur et le réservataire,
- Un barème qui intègre un ou l'ensemble de critères mettant en œuvre les priorités d'attribution notamment DALO (L.441-1 et : L.441-2-3 du CCH).

Cet outil sera intégré dans le fichier partagé départemental de la demande IMHOWEB. Il ne s'agit pas d'établir un processus de désignation ou d'attribution systématique mais bien d'éclairer les décideurs.

Ce passage à la cotation est reporté à 2023.

2. Critères particuliers

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 VISALE,
- Caution de personnes physiques (étudiants non boursier).

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

b. Mixité sociale

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

c. Politique incitative de mutation

LIGERIS souhaite contribuer à l'épanouissement de ses locataires en leur proposant la possibilité de changer de logement en fonction de leur parcours de vie. Les mutations favorisent le « bien vivre ensemble » et préviennent des situations d'impayés et de trouble de voisinage.

Néanmoins certains critères devront être respectés afin d'en bénéficier :

- Occupation du logement actuel depuis plus d'un an,
- Ne pas être à l'origine de troubles de voisinage,
- Être à jour du règlement de son loyer et de ses charges, à l'exception des demandes de mutations à caractère sociale,
- Avis favorable lors de la pré-visite et absence d'insectes.

La société s'attache à suivre les orientations d'attributions définies par la loi DALO, l'article L441-1 du CCH et au niveau local par le PDALHPD et la CIA, c'est ainsi que certaines situations seront étudiées en priorité :

- DALO,
- Occupants de logements dans des résidences mises en vente ou vouées à la démolition,
- Situations de handicap,
- Graves problèmes de santé,
- Violences subies mettant en danger un ou plusieurs membres de la famille,
- Difficultés financières pour faire face aux dépenses du logement de façon à limiter les impayés,
- État de forte sur-occupation,
- État de sous-occupation,
- Personnes âgées,
- Situation de mobilité professionnelle ou éloignement du lieu de travail,
- Problèmes techniques, si récurrents et non réparables.

Les locataires en dehors de ces critères de priorités peuvent, bien évidemment, se voir accepter un échange afin de les accompagner dans leur parcours résidentiel mais ne seront pas prioritaires.

Ces demandes feront, au préalable, l'objet d'un examen de leur parcours résidentiel au sein de LIGERIS.

Pour tout changement de logements la société prend les engagements suivants :

- Transfert du solde du compte locataire, à la suite de la libération du dépôt de garantie de l'ancien logement et de l'imputation des travaux susceptibles d'être à la charge du locataire, sur le nouveau compte locatif.
- Absence de préavis.

Au-delà de 3 propositions refusées correspondant aux besoins, le demandeur de l'échange reçoit une lettre lui signifiant sa perte de priorité.

La société affirme cette politique de mobilité auprès :

- Des réservataires,
- Des collaborateurs y compris les personnels de proximité,
- Des locataires en précisant les critères et les conditions du changement de logement.

Conformément à la nouvelle compétence attribuée à la CALEOL, la société organise l'examen triennal des conditions d'occupation de certains ménages occupant des logements dans les zones géographiques définies par décret et ce afin de proposer une meilleure adéquation entre les situations des ménages et les caractéristiques des logements.

7/ DECISIONS DE LA COMMISSION D'ATTRIBUTION

Les Commissions d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL) se réunissent toutes les semaines et doivent examiner au moins trois demandes pour un même logement à attribuer sauf :

- En cas d'insuffisance du nombre de candidats, il convient de préciser dans le procès-verbal des CALEOL, le nombre de dossiers transmis par le réservataire pour l'attribution de son logement, et de conserver le document justifiant de l'absence de trois candidatures.
- Pour les candidats désignés par le Préfet dans le cadre du DALO, il est fait exception à l'obligation de présenter trois candidatures ainsi que pour les candidatures présentées pour l'attribution de logements ayant bénéficié de la subvention spécifique (CCH art. R. 331-25-1). La préfecture peut présenter une seule candidature (CCH art. R. 441-3).

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

Si la réglementation ne prévoit d'obligation de notification écrite motivée que pour la décision de rejet pour irrecevabilité, toutes les décisions des CALEOL sont notifiées par écrit à chaque demandeur :

1. Décision d'attribution

- A notifier (déclenchement du délai de réflexion de 10 jours minimum prévu par l'article R. 441-10 du CCH) : la description précise 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 radiation de la demande.

2. Décision d'attribution par classement

- Indication du rang,
- Description précise 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,
- 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 (reprendre le « 4 » avec motif : bail signé par candidat placé devant lui).

3. Décision d'attribution sous condition suspensive

- Réserver au cas où l'une des pièces justificatives figurant à l'arrêté du 24 juillet 2013 relatif au nouveau formulaire de demande de logement locatif social et aux pièces justificatives fournies pour l'instruction de la demande de logement locatif social est manquante,
- A notifier pour que le demandeur puisse respecter le délai fixé par la CAL pour produire les éléments manquants : description précise du logement proposé et le cas échéant le fait que le logement est proposé au titre du DALO. Information des conséquences de l'éventuel refus de l'offre notamment lorsque le logement est proposé au titre du DALO,
- A motiver : précision de la pièce à fournir et du délai imparti pour la produire. Information qu'à réception par l'organisme du justificatif demandé, le demandeur disposera d'un délai de 10 jours pour se prononcer sur l'offre,
- Condition remplie : décision d'attribution sans nouveau passage en CAL,
- Condition non remplie : décision de non-attribution, sans nouveau passage en CAL (reprendre le « 4 » avec motif : condition suspensive de l'attribution non remplie).

4. Décision de non-attribution

- Décision de refus d'attribution d'un logement donné, à un candidat donné, à un moment donné,
- A motiver.

5. Décision d'irrecevabilité

- Rejet de la demande, décision visant un ménage non éligible au parc social,
- A motiver (dépassement des plafonds de ressources, irrégularité du séjour, propriétaire d'un logement adapté à ses besoins et ses capacités ou d'un logement susceptible de générer des revenus suffisants pour accéder à un logement privé, présentation de pièces falsifiées ou d'informations erronées à condition de pouvoir en apporter la preuve irréfutable),
- A notifier par lettre recommandée ou tout autre moyen permettant d'attester de la remise,
- Le bailleur procède à la radiation de la demande du SNE un mois après cette notification.

PARTENARIAT AVEC LES ASSOCIATIONS

La politique d'attribution des logements sociaux définie de façon nationale par les Lois ALUR, ELAN ainsi que les dispositifs départementaux et municipaux PDALHPD, CIL, CIA, ADVL, Logement d'abord, ... nous dicte nos priorités d'attributions.

Ainsi LIGERIS est investi d'une mission sociale : accueillir au sein de son parc des personnes en situation de vulnérabilité.

La réussite de cet objectif passe par un lien fort entre LIGERIS et les associations.

Les associations sont un de nos partenaires privilégiés et nous avons à cœur de participer aux journées d'échange avec les travailleurs sociaux afin de faire part de nos expériences respectives.

Notre objectif commun étant l'hébergement et l'insertion par le logement des publics vulnérables, nous y parvenons en favorisant principalement deux leviers :

- La location aux associations : leur permettant d'héberger des ménages fragiles qui, à plus ou moins long terme, amènera au glissement de bail,
- La location aux personnes sortant d'hébergement et bénéficiant de mesures d'accompagnement d'aide à l'entrée dans le logement (ASLL, Autonomise-Toit, ...).

LIGERIS attribue des logements aux associations et/ou aide à l'insertion par le logement des publics fragiles, au sein de son parc conventionné comme non conventionné, depuis 1989.

Nous mobilisons jour après jour notre service de gestion locative pour répondre aux sollicitations des associations dans la mesure des disponibilités de notre parc et en respectant la mixité sociale comme le prévoit la CIA.

Les associations quant à elles s'engagent à gérer au mieux les biens loués et à effectuer un accompagnement social des ménages afin de faciliter leur insertion.

LIGERIS dénombre aujourd'hui 51 baux signés avec des associations telles que COALLIA, EMERGENCE, ADSE, MONTJOIE, FICOSIL, Entraide et Solidarité, Fondation VERDIER, ...

De plus nous travaillons en étroite collaboration avec l'AJH, par exemple, afin de résoudre la problématique « logement » des jeunes sortants d'hébergement.

Toujours plus d'associations nous sollicitent telles que SOLIHA et dernièrement EMMAÛS avec qui nous venons de signer un bail.

La charte signée entre les bailleurs et les associations en février 2021 vient consolider ce partenariat déjà validé et éprouvé depuis de nombreuses années.