

SIDR

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

Approuvé par le Conseil d'administration au cours de la séance du 18 mai 2017

I. COMPETENCE

L'attribution des logements est de la compétence exclusive de la commission d'attribution dont la composition et les modalités de fonctionnement sont décidées par le conseil d'administration et formalisées dans le règlement intérieur.

II. 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,
- associations, définies aux articles L. 442-8-1 (sous location à des personnes en difficulté) et L. 442-8-4 du CCH (sous location à des personnes isolées, jeunes ménages, ainsi qu'au CROUS).

III. CRITERES D'ATTRIBUTION

1. Cadre réglementaire

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 (DALO) 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.
- Article L. 441-1 du CCH **modifié** qui :
 - ❑ précise les critères à prendre en compte pour procéder aux attributions :
 - composition, niveau de ressources, conditions de logement actuelles du ménage, éloignement du lieu de travail, **mobilité géographique liée à l'emploi**,
 - proximité des équipements répondant aux besoins des demandeurs,
 - 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 ou de familles ayant à leur charge une personne en situation de handicap ;
 - personnes mal logées, défavorisées ou rencontrant des difficultés particulières de logement pour des raisons d'ordre financier ou tenant à leurs conditions d'existence ;
 - 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 confrontées à un cumul de difficultés financières et de difficultés d'insertion sociale ;
- personnes reprenant une activité après une période de chômage de longue durée (suppression de la nécessité qu'elles soient mal logées) ;
- personnes menacées de mariage forcé (cette situation devant être attestée par une ordonnance de protection délivrée par le juge aux affaires familiales).

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 SIDR.

2. Cadre conventionnel

a. Accords locaux

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.

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, EPCI, département),
- Action Logement
- la Caisse d'Allocations Familiales.

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 la SIDR.

3. Critères particuliers

a- Priorités spécifiques

Dans le respect des dispositions légales et réglementaires, les attributions de logement de la SIDR s'effectuent en tenant compte de deux priorités spécifiques dans l'ordre suivant :

Priorité N°1 : Sinistre

Les situations suivantes seront prises en compte : Incendie, inondation, cyclone.

Priorité N°2 : Décasements opérations RHI, relogements, opérations de réhabilitation

Il s'agit de situations liées à des libérations d'emprises foncières d'opérations futures ou de logements faisant partie d'opérations de réhabilitation, dont les locataires doivent être relogés durant les travaux.

b- Cotation

La sélection des candidatures et les ordres de priorité sont déterminés en fonction du barème de cotation intégrant :

- L'ancienneté de la demande,
- Les paramètres de priorité définis par la réglementation,
- Le statut d'occupation des demandeurs,
- Les motifs indiqués dans la demande de logement,
- Les difficultés de commercialisation enregistrées sur certaines opérations.

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.

Elle s'établit par le calcul d'un taux d'effort tenant compte de l'allocation logement, selon la formule suivante. Pour info

$$\text{Taux effort} = \frac{(\text{Loyer} + \text{charges} + \text{estimation conso. eau}) - \text{AL}}{\text{Revenus}}$$

Le taux d'effort maximum souhaitable est de 25%.

En cas d'insuffisance ou de précarité des ressources, il pourra être proposé au candidat à la location des solutions de solvabilisation, tel que l'aide du Fonds de solidarité logement (FSL) ou tout autre dispositif pouvant contribuer à certaines garanties.

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

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 recherche une répartition équilibrée des différents publics.

La disposition de mixité générationnelle ne s'applique pas sur les Groupes d'Habitation dont les équipements et services rendus ont été conçus pour l'accueil préférentiel de populations ciblées, telles que les étudiants, les personnes âgées, ou les foyers d'accueil.

Politique incitative de mutation : la politique d'attribution doit favoriser les mutations, dans la perspective :

- d'accueillir des ménages fragiles dans certaines opérations au fonctionnement social satisfaisant, à faible taux de rotation et présentant de la sous-occupation accentuée ;
- de résoudre ou prévenir des situations d'impayés ;
- de prendre en compte l'évolution des compositions familiales ;
- de dédensifier l'occupation de certaines opérations fragiles ;
- de favoriser les itinéraires résidentiels des locataires qui sont susceptibles de quitter le parc s'ils n'obtiennent pas satisfaction.

Dans ce cadre, priorité sera donnée aux demandes internes de mutation qui contribueront à la mixité des opérations.

Transfert En cas de demande de transfert de bail, la commission d'attribution devra être saisie afin de vérifier le respect des conditions de transfert prévues par la loi n°89-462 du 6 juillet 1989, notamment en ce qui concerne les plafonds de ressources et la typologie conforme à la composition familiale dans le cadre des demandes formulées par des descendants.

IV. DECISIONS DE LA COMMISSION D'ATTRIBUTION (ART. R 441-3 CCH ET ART. 70 1 8°/ CCH / L.441-1-7)

Toute décision de la commission d'attribution doit être notifiée par écrit au demandeur.

1. Attribution du logement proposé au candidat

- Il y a lieu de notifier au candidat retenu 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 : 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 équivaut à un refus.
- La signature du bail donne lieu à radiation de la demande.

2. Attribution du logement proposé, par classement des candidats par ordre de priorité

- Indication du rang du candidat,
- 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 :
 - (1) Si le premier candidat désigné pour l'attribution ne donne pas suite à l'offre de logement, au jour de son refus exprès 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,
 - (2) 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. Attribution du logement proposé à un candidat, sous condition suspensive

L'attribution du logement est proposée à un candidat sous condition suspensive lorsqu'une des conditions d'accès au logement social n'est pas remplie au moment de l'examen de la demande par la CAL.

- 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 et obligation de signer le bail avec l'attributaire si la condition est remplie dans le délai,
- 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. Non-attribution au candidat du logement proposé

- Décision de refus d'attribution d'un logement donné, à un candidat donné, à un moment donné,
- A motiver par écrit (par exemple dépassement des plafonds de ressources applicables au logement à attribuer, attribution à un autre candidat suite à attribution par classement, inadaptation du logement aux besoins, absence d'offre disponible correspondant aux besoins, existence d'une dette locative antérieure, ancien locataire ayant causé des troubles ou des dégradations...)
- Le fait pour un demandeur ou pour l'un des membres du ménage demandeur d'être propriétaire d'un logement susceptible de générer des revenus suffisants pour accéder à un logement privé peut également constituer un motif de refus, la commission demeurant cependant souveraine pour apprécier la situation et tenir compte des éléments susceptibles de justifier l'attribution d'un logement social.
- Il est interdit d'utiliser l'absence de lien avec la commune d'implantation du logement (dite « préférence communale ») comme seul motif de non-attribution.

5. Décision d'irrecevabilité (article R 441-2-8 – d) du CCH)

- Rejet pour irrecevabilité de la demande au regard des conditions législatives et réglementaires d'accès au logement social, prononcée par la CAL.
- A motiver : dépassement des plafonds de ressources réglementaires, irrégularité ou absence du titre de séjour régulier valable plus de 3 mois pour les étrangers, pièces justificatives incomplètes ou irrégulières ou falsifiées :
- A notifier par lettre recommandée ou tout autre moyen permettant d'attester de la remise,
- Le bailleur procède à la radiation de la demande, un mois après cette notification.

V. PUBLICITE

Conformément aux dispositions de l'article R 441-9 –IV du CCH applicables à compter du 31 décembre 2015, les présentes orientations de la politique d'attribution de la SIDR, ainsi que le règlement intérieur de la commission d'attribution des logements sociaux, seront rendus publics, selon des modalités qui incluront leur mise en ligne.

: