



POLITIQUE D'ATTRIBUTION

**Adoptée par le
Conseil d'Administration
Du 10 décembre 2015**

Première partie : L'importance de l'acte d'attribution et les principes retenus à LOGIS62

I L'importance de l'acte d'attribution

Attribuer des logements est un acte difficile et complexe car il nécessite de croiser les intérêts et logiques d'acteurs souvent contradictoires.

LOGIS 62, qui fait partie du groupe Action Logement, gère au 31 décembre 2014 un patrimoine de 9 160 (hors foyers)

Au patrimoine des logements, il faut ajouter des foyers (personnes âgées, personnes en handicap, résidences sociales...), des garages loués seuls et des locaux divers (tels que commerces ou LCR) pour lesquels il n'est pas effectué d'attribution au sein de la commission.

Ces logements ne font pas partie du champ d'intervention du présent document d'orientation sur les attributions.

Les logements sont de taille moyenne (69 % du parc est composé de logements T3 et T4) et en majorité collectifs (56 %)

Le patrimoine est géré par trois agences. Depuis 2001, ces agences sont divisées en sept antennes (sur six sites géographiques différents). Une partie du patrimoine est également gérée par la société LOGIFIM via un mandat de gestion (356 logements en 2015)

Avec un taux de rotation moyen de 12,58 %, une faible vacance « commerciale » et un taux d'impayés contenu, la SA LOGIS 62 présente un fonctionnement locatif satisfaisant à fin 2014.

Toutefois une occupation sociale diversifiée met en évidence une fragilité économique relative des ménages :

La population est jeune (44 % ont moins de 45 ans) et majoritairement en situation stable (seulement 31 % des chefs de ménage sont en situation précaire ou sans profession) mais les revenus des locataires sont faibles (près de 67 % ont des revenus imposables inférieurs aux plafonds du PLAI)

Par conséquent, les ménages sont relativement bien solvabilisés par l'APL (59 % en nombre).

Pourtant, il faut préciser que cela ne représente que 33 % de la quittance en masse, et que ces chiffres en nombre et en masse sont en baisse constante depuis 2002 (68 % des locataires en 2002 pour 38 % de la masse quittancée).

De plus, les nouveaux arrivants présentent pour la plupart un profil familial différent et disposent de plus faibles ressources que l'ensemble de nos locataires.

La nouvelle population est plus jeune (71 % ont moins de 45 ans).

Les revenus des nouveaux locataires sont plus faibles (74 % ont des revenus imposables inférieurs aux plafonds du PLAI).

De ce fait, le taux d'impayés, bien que contenu, est plus important sur les nouveaux entrants.

Cette tendance à la paupérisation de l'occupation sociale appelle une réflexion avec nos différents partenaires avec qui nous entretenons déjà des relations étroites :

- Avec les mairies : Etude des ménages signalés par les élus.
- Avec l'Etat : Etude de toutes les situations signalées par les sous-préfectures (contingent préfectoral, DALO...)

- Dans le cadre du PDAHLPD, Plan Départemental d'Accueil, d'Hébergement et de Logement des Personnes Défavorisées : Logis 62 participe collégalement aux actions engagées (FSL)
- Avec les organismes régionaux participant à l'effort de construction dans le cadre des réservations (1% logement)
- Avec les associations.

II Politique retenue à LOGIS 62

a) Ligne directrice.

Les principes d'attributions retenus à LOGIS 62 s'inscrivent dans le cadre réglementaire tel qu'il est précisé par le Code de la Construction et de l'Habitation, redéfini par les lois postérieures à la loi de lutte contre les exclusions de 1989 et les décrets d'application qui en ont découlé et plus récemment par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (loi ALUR) du 24 mars 2014.

Ils prennent en compte également la situation particulière de Logis 62 :

- Le patrimoine géré, l'occupation sociale et l'effort social déjà réalisé.
- Le contexte partenarial et les engagements sociaux pris.
- L'évolution de la demande.
- Les contraintes économiques de l'organisme et le souci de concilier la mission sociale avec la nécessité de limiter les coûts induits par la vacance et les impayés.

A partir de ces éléments, LOGIS 62 fixe les principes généraux qui déterminent sa politique d'attribution et de peuplement : **Logis 62 affiche sa volonté de favoriser la mixité sociale** (au niveau socio-économique et générationnel)

Logis 62 s'engage à continuer à accueillir des ménages fragiles ou défavorisés dans la limite toutefois de l'objectif recherché d'équilibre global du patrimoine décliné au sein de chaque résidence. D'où une volonté d'accueil « maîtrisé » de certaines catégories de ménages, afin de ne pas détériorer l'équilibre social des résidences ne posant pas de problèmes actuellement et d'améliorer le peuplement sur certaines autres déjà très fragilisées

Logis 62 précise ses objectifs d'accueil :

- Ne pas augmenter le taux global actuel de locataires inférieurs au plafond du PLAI au niveau de 70 %.
 - ⇒ Pour mémoire, l'objectif en zone tendue fixée dans la Convention d'Utilité Sociale en vigueur jusque fin 2016 est à 63 %
- Maintenir la répartition actuelle entre ménages aux ressources stables (près de 70%) et de ménages aux ressources plus instables.
- Maintenir une répartition par âge identique à celle actuelle (45 % < 45 ans et 18 % > 65 ans)

D'autre part, sur les territoires concernés, Logis 62 s'engage bien évidemment à respecter :

- ⇒ les orientations sur les objectifs d'attribution et de mutation figurant dans les conférences intercommunales du logement,
- ⇒ les objectifs en matière de mixité sociale et d'équilibre entre les territoires figurant dans les conventions de mixité sociale
- ⇒ les modalités inscrites dans les plans partenariaux sur la gestion de la demande et d'information du demandeur sur les secteurs concernés, notamment la cotation de la demande et la location choisie, le cas échéant

b) Facteurs à considérer au moment de l'attribution

L'idéal est d'avoir une politique de peuplement pour chaque immeuble ou groupe d'immeuble de plus de 10 logements.

Les facteurs à prendre en compte au moment d'attribuer sont les suivants :

- Connaître la vie sociale de chaque site
- Analyser la capacité d'adaptation de la nouvelle famille au site et définir les modalités d'intégration adaptées à ce contexte.
- Connaître parfaitement la situation du demandeur, sans se focaliser sur sa solvabilité mais tenir compte également de sa capacité d'intégration au milieu.
- Tenir compte de l'ambiance urbaine des bâtiments (présence d'espaces verts, pour les familles avec enfants, présence d'espace de jeux..)
- Ne pas favoriser le risque de ghettos en regroupant des publics au profil similaire.
- En rez-de-chaussée, ne pas installer de personnes qui considèrent le RDC comme insécurisant car elles risquent de transmettre leurs craintes aux autres habitants.
- Favoriser les relations sociales pour réduire l'insécurité.

c) Principes admis par les membres de la Commission d'Attribution de Logements (CAL)

La politique d'attribution n'est pas systématiquement à l'origine du processus de dégradation des sites. Il est indispensable de veiller à ne pas réduire la réputation d'un site à l'évolution de la solvabilité des habitants.

Chaque acteur des différentes institutions est un vecteur important d'image d'un quartier (bailleur, services municipaux, services de l'Etat et ensemble des réservataires) En effet, chaque acteur doit s'astreindre à ne pas véhiculer lui-même des images ou des rumeurs qui ne soient ni réelles, ni effectives et qui peuvent condamner définitivement un site en dépit des moyens mis en œuvre.

Les membres de la CAL s'engagent à respecter ce principe important et fondamental. Ils sont les prescripteurs de l'image positive et constructive véhiculée sur les quartiers au même titre que les habitants eux-mêmes.

Il n'est pas suffisant de vouloir rechercher des nouveaux profils quand un quartier se dégrade. Les politiques commerciales offensives de captation de clientèles nouvelles ne suffisent pas à renverser les tendances. Elles ne donnent en général que des résultats limités quand elles n'aboutissent pas à un échec (départ des nouveaux locataires au bout de quelques mois, démobilitation du personnel...)

L'évolution de l'attractivité d'un site dépend d'abord de la satisfaction des habitants en place. Lorsque leur satisfaction s'améliore, ils le font savoir à leur entourage. Ce qui peut encourager d'autres candidats à vouloir s'installer.

Il faut donc améliorer la satisfaction des locataires en place par divers moyens : entretien régulier du patrimoine, développement de la vie associative si besoin, présence du bailleur plus ou moins importante selon les besoins.

Des données sur les résidences sont disponibles périodiquement afin de permettre une vision d'ensemble du groupe pour aider la décision lors de l'affectation d'un ou plusieurs candidats sur un logement de la résidence afin de respecter les objectifs globaux de LOGIS 62 déterminés en infra -a)

Ces données regroupent l'ensemble des caractéristiques de la résidence :

- Renseignements techniques (adresses, typologie, surface, loyers et charges)
- Outils de gestion (rotation, vacance, impayés)
- Connaissance de la population logée (situation familiale, professionnelle, ressources)

Deuxième partie : Les dispositions réglementaires

Si le Code de la Construction et de l'Habitation (article L 441 et R 441-1-1 et suivants) régit l'attribution des logements sociaux, cette réglementation est évolutive et demeure complexe.

Elle a été profondément réformée par

- ⇒ la loi **98-657 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions**,
- ⇒ par la loi **2000-1208 « Solidarité et Renouvellement Urbains SRU »**
- ⇒ et par la loi **2014-366 « pour l'accès au logement et un urbanisme rénové ALUR »**.

I La demande de logement

a) Qui peut déposer une demande de logement ?

L'article R441-1 le précise :

- 1° Les personnes physiques séjournant régulièrement sur le territoire français dans des conditions de permanence définies par arrêté, dont les ressources n'excèdent pas des limites fixées pour l'ensemble des personnes vivant au foyer, compte tenu des personnes à charge, par arrêté ;
- 2° les personnes morales mentionnées à l'article L 442-8-1 (CCAS, CROUS...) pour loger des personnes remplissant les conditions de ressources et de séjour définies au 1° ;
- 3° Les étudiants, les personnes de moins de trente ans ou les personnes titulaires d'un contrat d'apprentissage ou de professionnalisation qui séjournent régulièrement sur le territoire dans des conditions de permanence définies par l'arrêté prévu au 1° dans les conditions prévues à l'article L 442-8-4 (durée d'un an, pas de maintien dans les lieux)

Le demandeur doit compléter le formulaire CERFA et le transmettre à un guichet enregistreur (ou le saisir lui-même sur Internet sur le Portail Grand Public). Ce formulaire est disponible en agence ou sur Internet.

b) Le Système National d'Enregistrement « SNE ».

Seules sont soumises à l'enregistrement les demandes de logements locatifs sociaux, à l'exclusion de tout autre élément locatif tel que locaux commerciaux, garages, logement-foyer, etc.

Toutes les demandes de logement émanant de personnes physiques mais aussi d'associations (pour sous-location) devront être enregistrées **sans délai** dès réception sur le SNE.

Un courrier attestant de l'enregistrement de son dossier et de sa validité auprès de tous les bailleurs sociaux du département comprenant le numéro unique est adressé **sous 30 jours** au demandeur.

A compter de janvier 2016, les pièces justificatives servant à l'instruction de la demande seront numérisées et déposées sur le SNE **sous 15 jours** selon des règles fixées localement dans les chartes départementales signées avec l'Etat et évolutives dans le temps (pour prendre en compte les plans partenariaux de la gestion de la demande), le principe étant qu'un acteur à l'origine de la demande de pièces devra les mettre à disposition sur le SNE.

c) Constitution de la demande

Dans tous les cas, en amont de la commission, les pièces relatives aux ressources et à l'identité du demandeur sont réclamées pour pouvoir inscrire le dossier en Commission d'Attribution. (Pièce attestant de l'identité ou régularité du séjour, Revenu fiscal de référence et livret de famille)

Afin de compléter l'instruction, lors du rapprochement offre-demande, LOGIS 62 pourra également demander en complément certaines pièces mais limitées à celles de l'arrêté du 24 juillet 2013.

Tous les documents produits spontanément par le demandeur non présents dans l'arrêté du 24 juillet 2013 devront être détruits.

d) Importance de l'entretien de découverte du postulant

Afin de pouvoir présenter un dossier en CAL, un entretien découverte, permettra de s'assurer de l'adéquation entre la demande exprimée et le logement disponible.

Une visite à domicile peut être réalisée chez le postulant.

Les demandes de mutation font l'objet d'une attention particulière car elles témoignent d'une aspiration véritable qui correspond à un parcours de vie.

II Les Commissions d'Attribution de Logements (CAL)

a) Composition et fonctionnement des commissions d'attribution

L'attribution est de la compétence exclusive de la commission d'attribution sur proposition éventuellement d'un réservataire.

Chaque commission a pour objet l'attribution nominative des logements ayant bénéficié de l'aide de l'Etat ou ouvrant droit à l'Aide Personnalisée au Logement et appartenant à la société.

La composition de chaque commission est conforme aux dispositions législatives et réglementaires et précisée dans le règlement intérieur. Ce règlement intérieur est joint *en annexe*. Sa dernière version a été validée par le Conseil d'Administration en date du 25 juin 2015.

b) Les dossiers présentés en CAL

La recherche du candidat à l'enregistrement d'un départ

- Réception, traitement et enregistrement du préavis.
- Si le logement est réservé : information de la mise à disposition du logement au réservataire pour positionnement d'un ou plusieurs candidats : par tout moyen pour les collecteurs 1%, via le logiciel de l'Etat SYPLO, pour les logements affectés au contingent préfectoral.
- Dans tous les cas, information à la mairie (avec pour le cas particulier précédent, mention spéciale de la réservation)
- Recherche par l'antenne d'un ou plusieurs demandeurs correspondant au profil recherché parmi les dossiers complets (cf §I-c. constitution de la demande) et étudiés lors d'un entretien à l'aide du logiciel IKOS et du SNE.

Préparation du dossier pour présentation à la CAL

- Les précisions concernant le logement et l'environnement, ainsi que les difficultés particulières sont transmises oralement par l'antenne à la CAL pour permettre à tous les membres de prendre une décision en connaissance de cause.
- Un document synthétique est à éditer avant présentation du dossier en CAL. Ce document récapitule les données essentielles du dossier candidat pour aide à la décision notamment, taux d'effort, calcul de l'APL et garanties éventuelles (collecteur, FSL...)

c) les décisions qui peuvent être prises lors d'une CAL :

Depuis le décret 2015-323 du 12 mai 2015, les CAL ne peuvent plus prononcer de décisions d'ajournement. La CAL dispose désormais de 5 décisions possibles.

- Attribution : l'attributaire est informé et dispose de 10 jours pour accepter ou refuser la proposition qui lui est faite et transmise par écrit.
- Attribution par classement : l'attributaire 2 n'est contacté que si le candidat retenu en 1^{ère} position (attributaire) refuse la proposition qui lui est faite, l'attributaire 3 n'est contacté que si les 2 candidats de rang précédents ont refusé la proposition. *S'il n'y a pas de désistement du précédent attributaire, le demandeur ne reçoit pas de courrier, mais l'information doit lui être accessible.*
- Attribution sous conditions suspensives : décision d'attribution sous réserve formelle de fournir dans un délai imparti les pièces nécessaires à l'instruction (pièce identité, séjour et avis d'imposition). *Un courrier est adressé au candidat pour lui indiquer que l'attribution ne sera définitive que sous réserve de production du document maquant.*
- Non attribution : Les motifs utilisables en CAL à Logis 62 sont uniquement ceux validés en groupe inter-bailleurs avec l'ARHLM en 2015 dans le cadre de l'application de la loi ALUR. *Il n'y a pas de courrier obligatoire mais l'information doit être accessible au demandeur.*
- Irrecevabilité : seuls deux motifs réglementaires peuvent entraîner cette décision : Le non-respect des plafonds et l'absence de document sur le séjour. *Dans tous les cas, la décision d'irrecevabilité prise par la commission d'attribution est explicitée et notifiée par écrit au candidat.*

d) La prononciation des attributions

La règle générale

Le CCH précise que pour les attributions il est tenu compte :

- de la composition familiale,
- du niveau des ressources,
- des conditions actuelles de logement du ménage,
- de son patrimoine
- de l'éloignement du lieu de travail,
- de la proximité des équipements répondant aux besoins des demandeurs,
- de l'activité professionnelle des membres du ménage lorsqu'il s'agit d'assistants maternels ou d'assistants familiaux agréés.

Les personnes prioritaires

L'article R 441-3 du CCH impose en veillant à la mixité sociale des villes et des quartiers d'accorder une priorité :

- ⇒ **aux demandeurs prioritaires** définis aux articles L441.1, L441.1.1, L441.1.2
(soit notamment:
- a) personnes en situation de handicap ou de familles ayant à leur charge une personne en situation de handicap ;
 - b) personnes mal logées, défavorisées ou rencontrant des difficultés particulières de logement pour des raisons d'ordre financier ou tenant à leurs conditions d'existence ;
 - c) personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition
 - d) personnes mal logées reprenant une activité après une période de chômage de longue durée ;
 - e) 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. 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 1er du même code.)
- ⇒ ainsi qu'au bénéfice des personnes visées au PDAHLPD (Plan Départemental d'Accueil, d'Hébergement et de Logement des Personnes Défavorisées)

Sauf en cas d'insuffisance du nombre des candidats, les commissions examinent au moins trois demandes pour un même logement à attribuer. Il est fait exception à cette obligation quand elles examinent les candidatures de personnes désignées par le préfet en application du dispositif DALO.

D'autre part, l'article R 441-2-1 interdit d'opposer au demandeur une condition de résidence préalable.

Le respect des contingents réservataires

Les logements à attribuer sont affectés en priorité à des réservataires (les contingents) qui sont :

- le préfet (25% et 5% des logements),
- le maire (jusqu'à 20% des logements),
- les autres réservataires, dont les collecteurs de la participation des employeurs à l'effort de construction, dans la limite du quota de logements réservés par programme de logements ayant obtenu une aide de ce partenaire par voie de convention,

Relations avec les partenaires réservataires :

Les réservataires sont informés de la date du congé des logements qui se libèrent et de leurs caractéristiques techniques et environnementales.

Des relations et échanges sont établis avec les réservataires sur les critères objectifs à retenir pour le ciblage des dossiers à présenter en commission d'attribution :

- dossier de demande de logement ayant fait l'objet d'un numéro unique d'enregistrement,

- dossier comportant les pièces nécessaires à l'instruction,
- respect des plafonds de ressources,
- adéquation entre dossier et le logement réservataire,
- date d'ancienneté du dossier.

Cette charte d'attribution est bien entendu sujette à modification en fonction de nouvelles dispositions législatives ou réglementaires à venir.

**Fait à Boulogne sur mer
Le 10 décembre 2015**

Le Président



Jean-François DIDIER

