

OH

**ONDAINE
HABITAT**

VOUS AIMEREZ
HABITER
CHEZ VOUS

Politique d'attribution d'Ondaine Habitat

- PREAMBULE -

Selon l'article R 441-9 du CCH modifié par le décret n°2015-522 du 12 mai 2015, « le conseil d'administration ou de surveillance définit les orientations applicables à l'attribution des logements. Il établit le règlement intérieur de la commission, qui fixe les règles d'organisation et de fonctionnement de la commission et précise, notamment, les règles de quorum qui régissent ses délibérations. Ce règlement s'applique, le cas échéant, aux commissions créées en application du I du présent article ».

Le présent document a pour objectif de fixer les règles d'attribution de la CAL d'Ondaine Habitat.

Vu les dispositions légales et réglementaires sur :

- **Régime général** : articles L 441 et s., R 441-2 et s. du CCH,
- **Bénéficiaires** : R 441-1 et L 442-8 et s. du CCH,
- **Critères d'attribution** : L 441-1, R 441-3, R 441-4 et R 441-5 du CCH,
- **Taux d'effort** : R 441-3-1 et arrêté du 10 mars 2011 (méthode de calcul)
- **Numéro et dossier unique** : L 441-2-1, L 441-2-6, L 441-2-9, R 441-2-1 à R 441-2-9, R 441-2-15 et R 441-12 du CCH,
- **Plan partenarial de gestion de la demande de logement social, Conférence Intercommunale du logement** : R 441-2-10 à R 441-2-14, L441-1-5, L 441-2-7 à L441-2-9,
- **Formulaire de demande de logement social et pièces justificatives** : arrêté du 24 juillet 2013,
- **Contrôle des ressources** : arrêté du 29 juillet 1987 modifié,
- **Dérogation aux plafonds de ressources** : R 441-1-1 et R 441-1-2 du CCH,
- **Contrôle de la régularité de séjour** : arrêté du 1^{er} février 2013,
- **Fonctionnement des commissions d'attribution** : L 441-2, R 441-3, R 441-9 du CCH, circulaire du 27 mars 1993,
- **Accords locaux** : L 441-1-1 à L441-1-3 du CCH,
- **Réservations de logements** : L 441-1 et R 441-5 du CCH, arrêté du 10 mars 2011 (contenu de la convention de réservation préfectorale),
- **Garanties des droits des demandeurs** : L 441-2-1 et L 441-2-2 et s, loi n°89-462 du 6 juillet 1989,
- **Commission de médiation** : L 441-2-3 et s du CCH,
- **Informations statistiques** : article R 441-12 du CCH.

Vu, le cas échéant :

- Le plan départemental pour l'accès au logement et à l'hébergement des personnes défavorisées « PDALHPD »,
- L'accord collectif départemental,
- Les orientations fixées par la conférence intercommunale du logement, et par les conventions intercommunales d'attribution,
- Le contenu du plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information du demandeur.

Le Conseil d'Administration décide des orientations applicables par la commission d'attribution des logements

Le Président rappelle que conformément à l'article R 441-9 du Code de la Construction et de l'Habitation, le Conseil d'Administration définit les orientations applicables à l'attribution des logements.

Vu les modifications apportées à la matière par la Loi Egalité et Citoyenneté du 27 Janvier 2017, il apparait nécessaire de mettre en conformité le texte actuel sur les points suivants :

Préambule : mise à jour des références légales et réglementaires,

Article 1 : Le cadre général relatif aux orientations applicables aux attributions est précisé

Article 2 : Quelques modifications sont apportées aux règles relatives à la sous location

Article 3 : Les critères pris en compte pour l'attribution d'un logement sont complétés, la liste des publics prioritaires est modifiée et les conditions de la non attribution à un demandeur propriétaire sont précisées

Ce document sera librement consultable sur le Site Internet d' Ondaine Habitat.

En conséquence, il est proposé au Conseil d'Administration d'approuver le projet d'orientations applicables à l'attribution de logement d'Ondaine Habitat dont la teneur est la suivante.

ARTICLE 1
- OBJET – Art L 441 du CCH

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 notamment prendre en compte la diversité de la demande constatée localement ; elle doit favoriser l'égalité des chances des demandeurs et la mixité sociale des villes et des quartiers, en permettant l'accès à l'ensemble des secteurs d'un territoire de toutes les catégories de publics éligibles au parc social 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.

Les collectivités territoriales et les réservataires de logements locatifs sociaux concourent, en fonction de leurs compétences, à la réalisation des objectifs mentionnés aux alinéas précédents.

Les bailleurs sociaux attribuent les logements locatifs sociaux dans le cadre des dispositions de la présente section et peuvent pratiquer, le cas échéant, des loyers différents selon les secteurs ou au sein des immeubles, afin de remplir ces objectifs.

L'absence de lien avec la commune d'implantation du logement ne peut constituer à soi seul le motif de la non-attribution d'un logement adapté aux besoins et aux capacités du demandeur.

L'Etat veille au respect des règles d'attribution de logements sociaux.

ARTICLE 2
- LE DEPOT DE LA DEMANDE ET SON ENREGISTREMENT -

❖ **LES BENEFICIAIRES D'UN LOGEMENT SOCIAL :**

D'après l'article **R 441-1** du **CCH**, les *organismes d'habitations à loyer modéré* attribuent les logements visés à l'article **L. 441-1** aux bénéficiaires suivants :

1° Les personnes physiques séjournant régulièrement sur le territoire français dans des conditions de permanence définies par un arrêté conjoint du ministre chargé de l'immigration, du ministre chargé des affaires sociales et du ministre chargé du logement, 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 conjoint du ministre chargé du logement, du ministre chargé de l'économie et des finances et du ministre chargé de la santé ; ces plafonds de ressources sont révisés chaque année au 1er janvier en tenant compte de la variation de l'indice de référence des loyers appréciée par comparaison entre le troisième trimestre de l'antépénultième année et le troisième trimestre de l'année précédente ; Pour apprécier ces plafonds, les dépenses engagées pour l'hébergement de l'un des conjoints ou partenaires en établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes sont déduites des ressources du demandeur dans la limite du montant annuel donnant droit à réduction d'impôt défini à l'article 199 quindecies du code général des impôts ;

*2° Dans les conditions fixées à l'article **L. 442-8-1**, les personnes morales mentionnées à cet article pour loger des personnes remplissant les conditions de ressources et de séjour définies au 1° ;*

*3° Dans les conditions fixées à l'article **L. 442-8-4**, 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°.*

D'après l'article **L 442-8-1** du **CCH** :

I.-Par dérogation à l'article L. 442-8, les organismes mentionnés à l'article L. 411-2 peuvent louer, meublés ou non, des logements :

- *à 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 ;*
- *à des organismes déclarés ayant pour objet de les sous-louer à titre temporaire à des personnes âgées, à des personnes présentant un handicap au sens de l'article L. 114 du code de l'action sociale et des familles ou à des personnes de moins de trente ans ou à des actifs dont la mobilité professionnelle implique un changement de secteur géographique,*
- *à des centres régionaux des œuvres universitaires et scolaires mentionnés à l'article L. 822-3 du code de l'éducation ayant pour objet de les sous-louer à des étudiants ;*
- *à 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 visés à l'article L. 441-1 du même code, ainsi qu'aux personnes âgées ou aux personnes présentant un handicap au sens de l'article L. 114 du même code ayant conclu un contrat d'accueil avec ces accueillants ;*
- *à des centres communaux ou intercommunaux d'action sociale, dans le cadre de leurs compétences définies à la section 2 du chapitre III du titre II du livre Ier du même code, en vue de les sous-louer à titre temporaire à des personnes physiques ;*
- *à 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 tel que mentionné au 3° de l'article L. 1242-2 du code du travail ;*
- *à des établissements publics de coopération intercommunale dotés de la compétence d'aide aux personnes âgées.*

❖ **LE DEPOT DE LA DEMANDE :**

Le dépôt de la demande peut être fait :

- directement par le demandeur via le site <https://www.demande-logement-social.gouv.fr/>
- auprès d'un des guichets d'enregistrement (via le **Cerfa** 14069*02 accompagné d'une **pièce d'identité** ou d'un **titre de séjour**), qui sont :
 - les bailleurs de logements sociaux ;
 - Action Logement (collecteur de la participation des employeurs à l'effort de construction) ;
 - les services de l'Etat (DDCS de la Loire).

Les motifs du refus d'enregistrement :

- Cerfa incomplet ou absent ;
- Absence de pièce d'identité ;
- Absence de titre de séjour valide.

Conformément aux dispositions de la Charte déontologique des services enregistreurs de la Loire, les avis d'imposition de l'ensemble des personnes figurant sur la demande de logement sont demandés lors du dépôt du dossier.

❖ L'ENREGISTREMENT DE LA DEMANDE

Toute demande de logement social se fait à partir du formulaire unique CERFA (14069*02), d'un enregistrement par le système de gestion national (SNE) qui donne lieu à la délivrance d'un numéro par le service d'enregistrement dans le **délai d'un mois** qui suit le dépôt de la demande.

La demande est valable **un an** et **renouvelable**.

Une demande qui ne bénéficie pas d'un numéro unique départemental ne pourra être soumise en commission d'attribution.

Une demande ne peut faire l'objet d'une radiation du fichier d'enregistrement que pour l'un des motifs suivants, qui demeure inscrit au fichier :

- a) Attribution d'un logement social au demandeur : l'organisme qui a attribué le logement procède à la radiation dès la signature du bail, sous peine des sanctions pécuniaires prévues au a du 1^o du I de l'article L. 342-14 ;
- b) Renonciation du demandeur adressée par écrit à une personne morale ou un service mentionné à l'article R. 441-2-1, qui procède sans délai à la radiation ;
- c) Absence de réponse du demandeur à un courrier envoyé à la dernière adresse indiquée par l'intéressé ; le service expéditeur du courrier, après en avoir avisé l'intéressé, procède à la radiation un mois après cet avertissement ;
- d) Rejet pour irrecevabilité de la demande au regard des conditions législatives et réglementaires d'accès au logement social, prononcée par la commission d'attribution d'un organisme bailleur ; l'organisme bailleur, après en avoir avisé l'intéressé, procède à la radiation un mois après cet avertissement ;
- e) Absence de renouvellement de la demande dans le délai imparti par la notification adressée au demandeur en application de l'article R. 441-2-7 ; le gestionnaire du système procède à la radiation.

L'avertissement mentionné aux c et d ci-dessus est effectué par lettre recommandée avec accusé de réception ou tout autre moyen permettant d'attester de la remise

ARTICLE 3 - CONDITIONS D'ATTRIBUTION -

❖ LES LOGEMENTS SOUMIS AUX ATTRIBUTIONS :

Sont soumis aux attributions, les logements appartenant aux organismes Hlm :

- les logements construits, améliorés ou acquis et améliorés avec le concours financier de l'Etat ;
- les logements ouvrant droit à l'APL ;
- les logements gérés par les organismes Hlm.

Le présent règlement ne s'applique pas :

- aux logements foyers, y compris les résidences sociales pour lesquelles les règles d'attribution sont définies dans la convention APL et dans le projet social ;
- aux locaux commerciaux. Toutefois les locaux commerciaux en pied des immeubles construits ou acquis par les organismes HLM doivent être attribués en tenant compte des objectifs de mixité urbaine et de mixité sociale du quartier ou de l'arrondissement où les immeubles se situent. (art. L. 411-7 CCH) ;
- aux garages, parkings et places de stationnement.

❖ DEROGATIONS :

Les **cas de dérogations** aux plafonds de ressources :

- La baisse des revenus du demandeur de plus de 10% en N-1 par rapport à N-2, pour être à nouveau inférieur au plafond de ressources ;
- L'Article R 441-1-1 du CCH autorisant le préfet à fixer par arrêté des règles dérogeant localement et temporairement aux conditions de ressources pour l'attribution d'un logement social sur les Quartiers en Politique de la Ville. Le niveau du dépassement de plafond autorisé est fixé par le décret ;
- La clause de mixité sociale des conventions APL des opérations PLUS, qui permet un dépassement de 120% du plafond, pour 10% des logements financés en PLUS sur la résidence.
- Article L 442-8-4 du CCH : Par dérogation à [l'article L. 442-8](#) et nonobstant les plafonds de ressources prévus à [l'article L. 441-1](#), les organismes mentionnés à l'article [L. 411-2](#) peuvent louer des logements meublés ou non meublés à un ou plusieurs étudiants, aux personnes de moins de trente ans ou aux personnes titulaires d'un contrat d'apprentissage ou de professionnalisation. Ces locataires ne bénéficient pas du droit au maintien dans les lieux. Le contrat de location a une durée d'un an.

❖ CRITERES PRIS EN COMPTE POUR L'ATTRIBUTION :

Il est tenu compte :

- du patrimoine ;
- de la composition du ménage ;
- du niveau de ressources (Le cas échéant, il est tenu compte 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 article L441-1 du CCH).
- des conditions de logement actuelles ;
- 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 ou familiaux agréés (art. L441-1 du CCH),
- de la mobilité géographique liée à l'emploi.

Les attributions des logements par les CAL sont **nominatives**.

❖ NOMBRE DE CANDIDATS PRESENTES EN CAL ET ORDRE DE PRIORITE :

Sauf en cas d'insuffisance de candidats, la CAL examine au moins 3 demandes pour un même logement à attribuer et elle peut statuer selon un ordre de priorité.

La CAL tient compte :

1 Des demandeurs reconnus prioritaires par la commission de médiation DALO :

L'Etat présente un demandeur « DALO » et le désigne comme attributaire. S'il se désiste, le logement est proposé au candidat suivant selon l'ordre de priorité défini par la commission d'attribution.

2 Des bénéficiaires des réservations :

Article R 441-5 du CCH.

3 Des priorités listées par le CCH :

Art L 441-1 :

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 ;
- 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.

Le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées, la convention intercommunale d'attribution et les accords collectifs mentionnés aux articles L441-1 et L 441-2 du CCH déterminent les conditions dans lesquelles les critères de priorité sont pris en compte dans les procédures de désignation des candidats et d'attribution des logements sociaux.

Sont compris dans le présent article 3 D/ 2/ c/ sur le territoire des établissements publics de coopération intercommunale tenus de se doter d'un programme local de l'habitat en application du dernier alinéa du IV de l'article L. 302-1 ou ayant la compétence en matière d'habitat et au moins un quartier prioritaire de la politique de la ville pour les attributions hors quartier prioritaire de la politique de la ville ;

- des demandeurs dont le niveau de ressources par unité de consommation est inférieur à un montant constaté annuellement par arrêté du représentant de l'Etat dans le département. Ce montant correspond au niveau de ressources le plus élevé du quartile des demandeurs aux ressources les plus faibles parmi les demandeurs d'un logement social situé sur le territoire de l'établissement public de coopération intercommunale, enregistrés dans le système national d'enregistrement,
- ou à des personnes relogées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain.

4 Art R 441-4 :

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

5 Les personnes visées par une opération de démolition ou de renouvellement urbain.

❖ LES MOTIFS DE NON ATTRIBUTION (*article R. 441-3 du CCH*)

La non-attribution au candidat du logement proposé, est prononcée, dans les cas suivants :

- Le dépassement des plafonds de ressources selon le financement,
- L'absence de titre de séjour régulier,
- Lors d'une fausse déclaration.

La non-attribution au candidat du logement proposé peut être prononcée notamment selon les cas suivants :

Non attribution

Le fait pour l'un des membres du ménage candidat à l'attribution d'un logement social d'être 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 peut constituer un motif de refus pour l'obtention d'un logement social. (Article L441-2-2 du CCH)

Le caractère non prioritaire de la demande
(L 441 CCH)

Le dossier non complet
(*cf. arrêté du 24 juillet 2013 relatif aux pièces justificatives fournies pour l'instruction de la demande de logement social*)

La capacité financière non adaptée *au logement proposé*

Le défaut d'adaptation du logement aux besoins de la famille

La capacité d'insertion dans le logement
(*cf. Jugement du Tribunal Administratif n° 01-1684 du 23 Avril 2001 de Marseille*)

La mixité sociale :

« La recherche de la mixité sociale fait partie des objectifs fixés par la loi à l'attribution des logements sociaux, comme indiqué dans l'article L.441 du CCH : "l'attribution des logements locatifs sociaux doit notamment prendre en compte la diversité de la demande constatée localement et doit favoriser l'égalité des chances des demandeurs et la mixité sociale des villes et des quartiers" »

La localisation du logement (L 441 CCH)

❖ MUTATIONS

Dans le cadre de la politique générale orientée vers la satisfaction des locataires, l'organisme porte une attention particulière aux demandes visant au maintien dans le logement social et à faciliter les parcours résidentiels dans les cas suivants :

- lorsque le loyer est trop élevé compte tenu de la situation financière du locataire ;
- lorsqu'il s'agit de mettre en adéquation la taille du logement avec la composition de la famille ;
- lorsque le défaut de mobilité, le handicap du locataire ou d'un membre du ménage nécessite un logement plus adapté.

Sauf cas de mutation pour cause d'impayés, le locataire devra être à jour du règlement de ses loyers et charges, laisser un logement en bon état et ne pas être à l'origine de troubles de voisinage (de même que les occupants de son fait).

Le présent document a été adopté lors du Conseil d'Administration du 21 Décembre 2017

Le Président d'Ondaine Habitat

Le Président de la Commission
d'attribution