

POLITIQUE D'ATTRIBUTION

Dans le cadre de sa démarche qualité, **LE LOGIS FAMILIAL DE L'ORNE** affiche sa volonté de communiquer clairement auprès des demandeurs de logements et de ses partenaires (État, collectivités territoriales, réservataires) le processus d'attribution de son patrimoine locatif social et de présenter les méthodes objectives de traitement des demandes de logements.

Conformément à l'article R441-9 du Code de la Construction et de l'Habitation, le Conseil d'Administration du LOGIS FAMILIAL DE L'ORNE définit par la présente politique d'attribution, le cadre de travail de la Commission d'Attribution des Logements.

Le LOGIS FAMILIAL DE L'ORNE dispose d'un parc immobilier diversifié et se compose au 31 décembre 2018, de 3 885 logements répartis sur 83 communes du département de l'Orne :

- 1 971 logements collectifs soit 50.74 %
- 1 914 logements individuels soit 49.26 %

La Commission d'Attribution des Logements (CAL) est bimensuelle et se déroule dans les bureaux des agences territoriales délocalisées d'Alençon, d'Argentan, de Flers et de Mortagne-au-Perche afin de mieux remplir notre fonction de proximité.

Les Commissions d'Attribution des Logements examinent annuellement environ 550 demandes en considérant un taux de rotation de l'ordre de 15%.

Les engagements du LOGIS FAMILIAL DE L'ORNE

- Garantir le respect des droits et de la bonne information du demandeur,
- Avoir la rigueur de gestion nécessaire au bon fonctionnement des commissions du LOGIS FAMILIAL DE L'ORNE dans la mission d'intérêt général qui lui incombe, par une transparence des conditions de traitement d'accès au logement social,
- Respecter les engagements contractuels (conventions préfectorales, de réservation Action Logement...),
- Renforcer les partenariats avec les collectivités territoriales,
- Favoriser le bien vivre ensemble et maintenir les équilibres financiers des locataires

I. La politique d'attribution des logements

Cadre réglementaire :

Loi du 06/07/1989 tendant à améliorer les rapports locatifs,
Loi du 13/07/2006 portant un **Engagement National** pour le **Logement**,
Loi du 05/03/2007 instituant le **Droit Au Logement Opposable**,
Loi du 25/03/2009 fixant une **Mobilisation** pour le **Logement** et la **Lutte** contre l'Exclusion,
Loi du 24/03/2014 pour l'**Accès au Logement** et un **Urbanisme Rénové**,
Loi du 27/01/2017 favorisant une **Egalité et Citoyenneté**,
Loi du 23/11/2018 visant l'**Evolution du Logement**, de l'**Aménagement** et **Numérique**,

Contexte actuel :

La loi ALUR du 24 mars 2014 a créé un nouveau cadre de gestion de la demande et de pilotage des politiques d'attribution.

Les dispositifs, les instances de gouvernance territoriale et les outils prévus par la loi visent à construire un nouveau partenariat autour des **Établissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI)** compétents en matière d'habitat pour améliorer la prise en compte de la demande dans sa diversité, mieux organiser l'accueil des ménages défavorisés et veiller aux équilibres sociaux dans les territoires.

La loi impose aux EPCI de créer une **Conférence Intercommunale du Logement (CIL)** qui est une instance de concertation pour élaborer et suivre la politique de peuplement à l'échelle intercommunale.

La CIL sera chargée d'établir une **Convention Intercommunales d'Attribution (CIA)** définissant des objectifs de mixité sociale.

La loi ELAN du 23 novembre 2018 vise à renforcer le caractère obligatoire de la mixité sociale à l'échelle intercommunale dictée par les orientations des **Conventions Intercommunales des Attributions** et la CAL devient une **Commission d'Attribution des Logements** et d'examen de l'occupation des logements, une nouvelle mission pour réexaminer tous les trois ans la situation de chaque ménage situé en zone tendue en vue de proposer un logement plus adapté aux besoins de la famille.

Les dispositions mises en place dans le cadre réglementaire sont prises en compte dans les pratiques d'Attribution du **LOGIS FAMILIAL DE L'ORNE**. Les évolutions réglementaires viendront compléter les pratiques existantes.

La loi ELAN généralise le mécanisme de cotation des demandeurs de logements sociaux et organise le passage à une gestion en flux des différents contingents de réservation de logements sociaux.

Les objectifs généraux des attributions :

- Mettre en œuvre du droit au logement,
- Garantir la bonne adéquation entre le logement proposé et la situation du demandeur,
- Satisfaire les besoins des personnes de ressources modestes et des personnes défavorisées,
- Prendre en compte la diversité de la demande locale,
- Favoriser l'égalité des chances des demandeurs en conciliant la mixité des villes, des quartiers et des ensembles immobiliers.

Les conditions réglementaires d'attribution :

- Être français ou admis à séjourner régulièrement sur le territoire français,
- Disposer de ressources inférieures aux plafonds de ressources définis annuellement par la réglementation (1).

Les critères d'attribution :

- Caractère prioritaire de la demande tel que défini par la réglementation,
- L'ancienneté de la demande résultant de l'attestation d'enregistrement départemental de la demande (numéro unique),
- L'adéquation de la composition familiale avec la typologie du logement (2)

Une situation de sous-occupation ou de sur-occupation n'autorise pas l'attribution d'un logement.

La notion de logement insuffisamment occupé ne s'appliquera pas aux logements dont la composition ne correspond pas réellement à la typologie recensée dans la base de données. Ces typologies seront considérées avec un nombre de pièces inférieur de 1.

Exemple : un logement séjour salon et une chambre sera considéré comme un logement de type 2 et pourra faire l'objet d'une attribution à une personne seule sans que la sous-occupation soit retenue,

De même, la notion de logement insuffisamment occupé ne s'appliquera pas aux logements situés dans une zone détendue où il est constaté une absence de demande de logement dans la zone et/ou pour une typologie bien précise en surnombre de vacants à l'instant de l'attribution.

Exemple : un logement de type 4 pièces principales pourra faire l'objet d'une attribution à une personne seule OU à un couple sans enfant dans une zone aux vacants avérés et dépourvue de demande de logement, sans condition de bénéficiaire ou non de l'APL, sous réserve d'un taux d'effort maximum à 30 % des ressources du candidat locataire.

- Pour l'attribution des logements, il sera également tenu compte de la composition familiale du ménage, lorsqu'il s'agira de personnes séparées de fait et ayant des enfants dont elles n'ont pas la résidence principale mais exercent des droits de visite et d'hébergement tout au long de l'année et à l'occasion des vacances scolaires voire plus en accord amiable entre les parents. Afin de préserver les relations familiales, ces situations seront prises en compte et soumises à la Commission d'Attribution des Logements.
- L'adéquation des ressources disponibles (3) avec le montant du loyer et des charges, déduction faite de l'aide au logement (4). Le logiciel inter bailleurs sociaux **IMHOWEB** calcule automatiquement les ratios pour chaque dossier de candidature lors de son analyse en C.A.L.
- Des conditions de logement actuelles du ménage,
- De l'éloignement du lieu de travail du ménage,
- De la proximité des services et équipements répondant aux besoins du ménage,
- De l'activité professionnelle des membres du ménage quand il s'agit d'assistants maternels ou d'assistants familiaux agréés
- Du handicap du demandeur ou de la présence d'une personne handicapée dans le foyer,
- L'adéquation du profil du ménage avec le fonctionnement de l'ensemble immobilier,
- Les besoins liés aux parcours résidentiels.

(1) L'accès au parc social est soumis à des plafonds de ressources réglementés par le code de la construction et de l'habitation et révisables chaque année. Au-delà de ces plafonds, un ménage ne peut entrer dans un logement Hlm.

Les plafonds de ressources s'appliquent aux logements sociaux et sont différents selon la catégorie du logement (PLAI, PLUS, PLS, PLI...).

C'est le revenu fiscal N-2, justifié par l'avis d'imposition ou de non-imposition, qui est comparé à ces plafonds.

(2) Sous-occupation et sur-occupation :

sont considérés comme insuffisamment occupés les logements dont le nombre de pièces habitables est supérieur de plus de deux au nombre de ses occupants (selon la définition réglementaire de l'article L.621-2 du CCH.

Inversement sont considérés comme trop occupés les logements dont le nombre de pièces habitables est inférieur de plus de deux au nombre de ses occupants ou encore les logements dont la surface habitable est inférieure à 16m² pour deux personnes et 9m² par personne supplémentaire.

(3) Défini par arrêté (10 mars 2011) : le taux d'effort mentionné à l'article R441-3-1 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, 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 vivant au foyer au foyer au sens de l'article L442-12

Reste à vivre (RAV)/ Unité de consommation (UC) = (revenus mensuels nets de toutes les personnes occupant le logement – quittance résiduelle/Somme des unités de consommation du ménage)

(4) Aide Personnalisée au Logement (APL) ou Aide au Logement (AL) :

Ces aides sont versées par la Caisse d'Allocations Familiales (CAF) en fonction de la composition familiale, des revenus et du montant du loyer

L'APL est versée au bailleur qui la déduit du montant de la quittance du locataire pour les logements conventionnés.

L'AL est versée aux locataires d'un logement non conventionné.

Les orientations d'attribution :

La loi Egalité Citoyenneté, promulguée le 27 janvier 2017, unifie les critères de priorité qui seront pris en compte dans la procédure d'attribution des logements par la CAL. Désormais, il n'y a qu'une seule liste de publics prioritaires. Les critères de priorité au titre du DALO (art. L.441-2-3 du CCH) sont inclus dans la liste des priorités nationales.

La liste fixée par l'article L.441-1 du code de la construction et de l'habitation comprend, outre les personnes reconnues prioritaires DALO :

- Les personnes en situation de handicap, au sens de l'article L.114 du code de l'action sociale et des familles, ou les familles ayant à leur charge une personne en situation de handicap,
- Les personnes sortant d'un appartement de coordination thérapeutique mentionné au 9° de l'article L.312-1 du même code,
- Les personnes mal logées ou défavorisées et les personnes rencontrant des difficultés particulières de logement pour les 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,
- Les personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition,
- Les personnes reprenant une activité après une période de chômage de longue durée,

- Les personnes exposées à des situations d'habitat indigne,
- Les 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 1^{er} du même code,
- Les personnes engagées dans le parcours de sortie de la prostitution et d'insertion sociale et professionnelle prévu à l'article L.122-9 du code de l'action sociale et des familles,
- Les personnes victimes de l'une de des infractions de traite des humains ou de proxénétisme prévues aux articles 225-4-1 à 225-4-6 et 225-5 à 225-10 du code pénal,
- Les personnes ayant à leur charge un enfant mineur et logées dans des locaux manifestement sur-occupés ou ne présentant pas le caractère d'un logement décent,
- Les personnes dépourvues de logement,
- Les personnes menacées d'expulsion sans relogement.

En veillant à la mixité sociale des villes, des quartiers et des ensembles immobiliers, la Commission d'Attribution des Logements attribue les logements selon ces critères. L'énumération des priorités pour l'attribution n'obéissent pas à un ordre préférentiel.

Parcours résidentiels : Mutations internes

Mutations pour motifs économiques, professionnels, familiaux ou de santé pour tenir compte de l'évolution de la situation des ménages.

Objectifs :

Le LOGIS FAMILIAL DE L'ORNE s'engage à poursuivre une politique de mutation de logement dans son parc immobilier, afin de permettre une meilleure adéquation du logement à la situation familiale ou sociale du locataire.

Dans le cadre de la Convention d'Utilité Sociale (CUS), le LOGIS FAMILIAL DE L'ORNE s'engage à un niveau de relogements affectés au titre des mutations internes.

La mutation reste soumise aux conditions réglementaires, d'attribution d'un logement hlm.

Le délai de préavis est fixé à un mois (article L353-15 du CCH).

Les demandes de mutation considérées comme prioritaires sont :

- Les demandes motivées par une inadéquation des ressources du ménage avec le loyer,
- Les demandes de mutation pour raison de santé,
- Les demandes de logements plus grands ou plus petits qui permettent d'adapter la superficie à l'évolution de la composition familiale de ménages (critère étant défini sur la base de la surface et de la typologie du logement),
- Les demandes motivées par un rapprochement du lieu de travail
- Les demandes motivées par l'inadaptation du logement aux situations de handicap,
- Les demandes de personnes mariées, vivant maritalement ou liées par un pacte civil de solidarité (PACS) justifiant de violences au sein du couple ou entre les partenaires,
- Les demandes de mutation pour désordres techniques avérés dans le logement. Cette demande devra être motivée par l'agence de proximité qui aura constaté les désordres et confirmé que les travaux nécessaires à la remise en état ne peuvent s'effectuer en secteur occupé,

L'énumération n'obéit pas à un ordre préférentiel.

Conditions à remplir :

- Les loyers doivent être réglés régulièrement et à jour.

Toutefois, dans le cadre de sa politique de prévention des expulsions, des mutations dites «économiques» peuvent être envisagées pour les locataires dont le poids du logement et des charges locatives dans le budget familial est devenu trop important notamment suite à des baisses durables de ressources (perte d'emploi, retraite, ...).

Dans ce cadre précis, les situations seront examinées au cas par cas par les membres de la CAL sur proposition des conseillers en charge du suivi économique, familial et social, en faisant apparaître clairement l'économie réalisable par le ménage, tout en intégrant les engagements pris par le candidat à la mutation pour résorber l'éventuel impayé de loyer,

- Le logement doit être assuré,
- Le logement doit être en bon état d'entretien. Il devra être dans un état conforme à celui dans lequel il se trouvait au moment de l'attribution.

Une visite conseil sera effectuée en se basant sur l'état des lieux d'entrée, mais en tenant compte de la vétusté due à l'usure normale,

- Les règles du contrat de location doivent être respectées : Le candidat à la mutation ne devra pas avoir fait l'objet de rappel à son obligation d'occuper paisiblement les lieux.

Même après avoir rempli toutes ces conditions, la mutation s'effectuera selon les disponibilités et selon les conditions d'attribution réglementaires.

II. Les grandes étapes du processus d'attribution

Le LOGIS FAMILIAL DE L'ORNE exerce son activité dans le respect du cadre réglementaire et dans le respect des conventions signées avec ses partenaires et notamment les réservataires (État, collectivités, collecteurs Action Logement...) qui disposent d'un pouvoir de proposition.

La gestion des attributions est une prérogative des organismes Hlm, conférée par la loi.

Le LOGIS FAMILIAL DE L'ORNE l'exerce à travers :

- Son Conseil d'Administration qui définit les principes et les orientations guidant l'attribution des logements par la Commission d'Attribution des Logements,
- Ses Commissions d'Attribution des Logements (CAL) qui attribuent souverainement et nominativement chaque logement,
- Son service instructeur prépare la réunion en instruisant les dossiers pour lesquels la Commission d'Attribution devra se prononcer.

Le décret n°2010-431 du 29 avril 2010, relatif à la procédure d'enregistrement des demandes de logement locatif social, et les arrêtés différents pris en application de l'article 117 de la loi de Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion du 25 mars 2009, encadrent le processus d'attribution :

- Mise en place d'un nouveau formulaire unique national d'enregistrement de la demande depuis octobre 2010,
- Définition des pièces exigibles pour l'instruction de la demande (arrêté),
- Mise en place d'un fichier partagé visant l'enregistrement et la gestion de la demande depuis 2015.

Dépôt et enregistrement de la demande : devenir candidat

Lorsqu'un candidat souhaite obtenir ou changer de logement, il fait une demande de logement social à l'aide du formulaire Cerfa n°14069, afin qu'elle puisse être enregistrée, dans l'application du fichier partagé inter-bailleurs, puis instruite pour un passage en Commission d'Attribution des logements.

Accompagner le demandeur dans ses démarches :

Le formulaire de demande de logement est disponible et peut être complété sur le site internet du LOGIS FAMILIAL DE L'ORNE www.unlogementdanslorne.fr - Espace Locataires - Conditions d'accès et démarches.

Sur son site internet, le LOGIS FAMILIAL DE L'ORNE met à disposition des demandeurs de logement social des informations afin de les accompagner dans leur recherche et démarche. Le candidat a également la possibilité de créer sa demande en ligne sur le Portail Grand Public www.demande-logement-social.gouv.fr

La loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Renouvelé) du 24 mars 2014 permet également au demandeur de déposer les pièces justificatives en un seul exemplaire (ces pièces devant être scannées et mises en commun dans l'application du fichier partagé).

L'enregistrement de la demande est un droit pour le demandeur : il s'effectue sur une base déclarative à partir du dépôt du formulaire de la demande (cerfa 14069) et est conditionné à la production de la copie d'une pièce d'identité ou du titre de séjour en cours de validité.

L'enregistrement de la demande donne lieu à la délivrance d'un numéro unique départemental.

Une attestation est envoyée au demandeur dans le délai d'un mois à compter du dépôt de la demande. La délivrance de cette attestation, sur laquelle figure le numéro unique, déclenche le point de départ du délai départemental anormalement long.

Dans le cas où le demandeur n'a pas obtenu un logement social, la demande doit être renouvelée annuellement. Cette démarche peut être réalisée en ligne ou auprès de l'un des guichets enregistreurs.

La liste des guichets enregistreurs est consultable sur le Portail Grand Public www.demande-logement-social.gouv.fr

Les logements réservés

Des logements peuvent être réservés par :

- L'État, en contrepartie des aides à la pierre : au maximum 30% du total des logements du LOGIS FAMILIAL DE L'ORNE, dont au plus 5% pour les fonctionnaires de l'État

Dans le département de l'Orne, le préfet délègue, par convention triennale renouvelable, au LOGIS FAMILIAL DE L'ORNE les droits de réservation qui lui sont alloués aux termes des articles L441-1 et R441-5 du code de la construction et de l'habitation.

La gestion de contingent 2017-2019 est assurée en flux selon avenant signé le 05/01/2018 ; 83 des attributions prononcées annuellement devront l'être au titre du contingent préfectoral. Les ménages relevant du contingent préfectoral sont enregistrés dans l'application SYPLO (Système Priorité Logement),

SYPLO est un outil informatique, de type extranet, dont l'objet est de permettre aux préfets de département de gérer le contingent réservé de l'état de logements locatifs sociaux (art L441-1 du code de la construction et de l'habitation) au bénéfice des ménages prioritaires, défavorisés ou mal logés.

- Les collecteurs Action Logement, en contrepartie de financements accordés.

Recherche et analyse des dossiers de demande

Lorsqu'un logement est mis en location ou se libère, les réservataires ou le service instructeur du LOGIS FAMILIAL DE L'ORNE recherche des candidats dont les caractéristiques de la demande exprimée sont en adéquation avec celles du logement et selon les critères de priorité définis réglementairement et par les orientations de la politique d'attribution du LOGIS FAMILIAL DE L'ORNE tout en considérant le critère de l'ancienneté de la demande.

Instruction de la demande

Afin de préparer la Commission d'Attribution des Logements, les chargés de clientèle du LOGIS FAMILIAL DE L'ORNE étudient les dossiers identifiés et programment l'examen de la candidature par les membres de la Commission d'Attribution des Logements, dans un délai maximum de quinze jours suivant l'étude du dossier.

Des pièces justificatives (liste limitative selon arrêté) sont demandées pour vérifier le respect des conditions réglementaires d'accès au logement social et pour caractériser la situation personnelle du demandeur.

Remise à disposition de logement par le réservataire

Dans le cadre d'une remise à disposition par le réservataire, le LOGIS FAMILIAL DE L'ORNE identifiera depuis le fichier partagé de la demande, les candidats dont les caractéristiques de la demande exprimée et les critères d'attribution sont en adéquation avec celles du logement remis à disposition, et ce dans les mêmes conditions de la phase « Instruction de la demande ».

Visite du logement

Objectif : limiter le risque de vacance du logement lié à des refus des candidats lors de l'entrée dans les lieux. Le LOGIS FAMILIAL DE L'ORNE organise des visites du logement avant présentation de la candidature à la Commission d'Attribution des Logements, pour s'assurer que le logement proposé correspond aux attentes du demandeur et éviter des désistements.

Objectif : définir les conditions de réussite de l'attribution.

Parfaitement au fait de la réglementation et des dispositifs existants, le Chargé de Clientèle met tout en œuvre pour favoriser et assurer le succès de l'accès au logement social des ménages les plus fragiles.

La réalisation de cette étude personnalisée avec le candidat apporte des éléments qualitatifs au dossier administratif de candidature, composé d'un formulaire déclaratif et de pièces justificatives conformément à la réglementation.

Cette étude permet :

- d'apprécier les capacités contributives du candidat et son aptitude à intégrer le logement proposé et son environnement,
- D'identifier les besoins particuliers du candidat (handicap, vieillissement, problème de santé, importantes difficultés d'insertion économique et sociale),
- De préconiser des mesures d'accompagnement social, d'aides financières (FSL(1), Locapass (2)...), de mise en place d'un plan d'apurement,
- De convenir des modalités de règlement du dépôt de garantie lié à l'attribution du nouveau logement.

NOTA

(1) FSL : Fonds de Solidarité pour le logement : Cofinancé en majorité par l'Etat, le département et les bailleurs, le FSL accorde des aides financières aux personnes en difficulté pour leur permettre d'accéder à un logement ou de s'y maintenir. Il finance également des mesures d'accompagnement social liées au logement (ASLL) et mandate des associations conventionnées par ses soins, appelées « associations d'insertion par le logement » pour mettre en œuvre ces mesures. Il s'inscrit dans le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD).

(2) Locapass :

L'aide locapass est constituée de deux services :

- *La garantie locapass qui est un système de cautionnement pour la location de logements. L'organisme s'engage alors à régler au bailleur le loyer et autres charges locatives en cas de difficultés financières. En contrepartie, la personne bénéficiant de cette aide s'engage à rembourser les sommes avancées,*
- *L'avance locapass qui permet de financer, par un prêt à 0 % et sans assurance, la caution exigée par le bailleur. Le prêt doit alors être remboursé dans un délai maximum de 36 mois après un différé de 3 mois.*

Cette aide est financée par la participation des employeurs à l'effort de construction (PEEC) instituée en 1953. Les aides locapass peuvent être obtenues en s'adressant directement à un des comités interprofessionnels du logement (ACTION LOGEMENT)

Examen des dossiers en Commission d'Attribution des Logements

Le règlement intérieur de la Commission d'Attribution des Logements (CAL), qui fixe les règles d'organisation et de fonctionnement, est validé par le Conseil d'Administration en date du 14 mars 2019.

Les logements sont attribués nominativement par une Commission d'Attribution des Logements qui est l'instance décisionnaire du processus d'attribution.

La Commission d'Attribution des Logements, dont la composition est définie réglementairement (article R441-9 du code de la construction et de l'habitation) est composée de six membres désignés par le Conseil d'Administration.

Rappel en extrait ci-dessous du *Règlement Intérieur des CAL s*:

<i>Titulaires à voix délibérative</i>	<i>Suppléants à voix délibérative</i>
Directeur Général	Directeur de la Gestion Locative et Commerciale
Secrétaire Général	Adjoint du Directeur de la Gestion Locative et Commerciale
1 Conseiller social	1 Agent Contentieux
Le responsable d'Agence	Un chargé de Clientèle
Le responsable d'Antenne	Un chargé de Clientèle
1 représentant des locataires	1 suppléant représentant des locataires

- *Suite à La loi relative à l'égalité et à la citoyenneté (loi du 27.01.17 : JO du 28.01.17), les réservataires non membres de droit peuvent siéger avec voix consultative pour l'attribution de logements pour lesquels ils disposent de contrats de réservation.*
- *Le Préfet, ou son représentant, est membre de droit de la Commission*
- *Suite à la loi ELAN (Evolution du Logement, de l'Aménagement et Numérique – JO du 23/11/2018), le Maire est membre de droit avec voix prépondérante en cas d'égalité. La Loi Egalité et Citoyenneté précises que lorsque l'EPCI sur le territoire duquel se situent les logements à attribuer, et, où a été créée une conférence intercommunale du logement, le Président de cet EPCI et non le maire de la commune dispose d'une voix prépondérante en cas d'égalité des voix.*
- *Un représentant des associations menant des actions d'insertion ou en faveur du logement des personnes défavorisées, est désigné dans les conditions prévues par décret.*
- *Un représentant des centres communaux d'action sociale ou un représentant du service chargé de l'action sanitaire et sociale du département est nommé.*
- *Tout expert que la Commission jugera utile de consulter.*
- *Le calendrier de toutes les CAL est établi par l'adjoint à la Direction de la gestion locative puis transmis aux responsables d'agences pour diffusion auprès des membres de la CAL, des Maires et du représentant nommé par la Préfecture.*

NOTA

Selon les dispositions de l'art. 112 (art. L.441-1-5 et 6 du CCH) de La loi relative à la loi Evolution du Logement, de l'Aménagement et Numérique, une Commission d'Attribution ad hoc dans les QPV peut être organisée ponctuellement à l'initiative du Maire pour la désignation d'un commun accord des candidats pour l'attribution des logements disponibles en QPV.

Dérogations possibles caractérisant « L'insuffisance de candidats » :

- Il est fait exception à cette obligation quand elle examine les candidatures de personnes désignées par le Préfet en application de l'article L.441-2-3 (public reconnu prioritaire au titre du Droit Au Logement Opposable - DALO),
- Une dérogation est également accordée en cas de non présentation de candidature par le réservataire « Action Logement (I) » dans le délai contractuellement établi entre les parties : à l'issue de ce délai, Action Logement prononce par courrier l'« abandon » pour un tour de son droit de présentation et le LOGIS FAMILIAL DE L'ORNE peut attribuer le logement.
- Dans les cas d'extrême urgence (définis dans le règlement intérieur), il sera possible de présenter uniquement le dossier caractérisé par l'extrême urgence. L'urgence avérée sera actée au procès-verbal de la CAL,
- Il pourra également être fait exception à la présentation de trois candidatures, dès lors que le logement à attribuer est un logement non conventionné,
- Par la production d'un document attestant des violences (plainte, main courante, attestation de mise à l'abri, courrier d'un travailleur social), il pourra être fait exception à l'obligation de présenter trois dossiers ; seul le dossier de la personne victime de violences sera positionné sur le logement à attribuer.

(1) Action Logement gère la Participation des Employeurs à l'Effort de Construction (PEEC) en faveur du logement des salariés. La mission fondatrice d'Action Logement, acteur de référence du logement social en France, est de faciliter le logement pour favoriser l'emploi.

Dérogation concernant l'attribution en sous-occupation en zone détendue :

L'article L621-2 du CCH abaisse le seuil à partir duquel un ménage est en situation de sous-occupation. Désormais la sous-occupation est caractérisée lorsqu'un logement comporte un nombre de pièces supérieur de plus de un au nombre de personnes qui y vivent.

Ainsi, un logement de quatre pièces est sous-occupé s'il est habité par deux personnes alors que ce n'était le cas, avant la loi Egalité Citoyenneté du 27 janvier 2017, que pour un logement de cinq pièces.

L'objectif du législateur, en renforçant la notion de sous-occupation, est de favoriser la meilleure adéquation possible entre la taille des ménages et la taille des logements qu'ils occupent, dans un contexte général de tension sur le parc social.

Selon un courrier du 12 juin 2017 du Ministère de la Cohésion des Territoires, la définition de la sous-occupation telle qu'elle ressort du CCH ne fait pas obstacle à l'attribution d'un T3 à une personne seule dès lors qu'il n'existe pas une offre suffisante de logement de plus petite surface pour satisfaire la demande locale ou qu'il est constaté une faible tension offre/demande, voire de la vacance, pour la typologie mentionnée et que cette personne est capable d'en assumer le loyer.

Il revient au bailleur de s'assurer qu'une telle attribution, qui déboucherait immédiatement sur une situation de sous-occupation, est pertinente dans le contexte local.

Par conséquent, c'est l'examen local de l'offre et de la demande, par localisation et par typologie, qui permettra d'apprécier la pertinence d'une attribution d'un logement d'une certaine taille à un ménage donné.

Le fait que le locataire se trouve directement en sous-occupation ne pose juridiquement pas de problème au niveau de l'attribution du logement si ces conditions sont respectées.

Le Conseil d'Administration du LOGIS FAMILIAL DE L'ORNE approuve l'application du principe de dérogation de l'attribution d'un logement en sous-occupation sur les territoires se caractérisant par un déséquilibre entre l'offre et la demande définis en annexe de l'arrêté pris en application de l'article R304-1 du CCH, à savoir les zones B2 et C.

Par conséquent, il appartient aux services du LOGIS FAMILIAL DE L'ORNE, lors de l'instruction du dossier, de démontrer et de justifier de la pertinence de l'attribution en sous-occupation.

Une information sur le sujet devra être faite aux membres de la CAL au moment de la présentation des dossiers, afin que celle-ci s'appuie sur la situation locale pour justifier de l'attribution.

La Commission d'Attribution des Logements examine les dossiers présentés en commission par les services administratifs du LOGIS FAMILIAL DE L'ORNE en charge de leur instruction, et rend une délibération : ladite Commission d'Attribution peut en la présence d'une seule candidature également statuer.

Conformément aux dispositions réglementaires (article R441-3 du code de la construction et de l'habitation), la Commission d'Attribution prend l'une des décisions suivantes :

- Attribution
- Attribution par classement
- Non attribution
- Attribution sous condition suspensive
- Irrecevabilité du dossier

Les décisions de la Commission d'Attribution sont prises à la majorité des membres présents ou représentés et sont consignées dans un procès-verbal.

Toutes les décisions de la Commission d'Attribution des Logements sont notifiées au demandeur.

Les logements non conventionnés

L'analyse du texte de l'article L. 441-1 du CCH, qui fixe les conditions d'attribution des logements des organismes d'Hlm, permet de conclure à l'absence d'obligation d'attribution en CAL des logements non conventionnés ou de type PLI.

En effet deux catégories de logements sont visés par cet article : il s'agit d'une part des logements construits, améliorés ou acquis et améliorés avec le concours financier de l'État et d'autre part des logements ouvrant droit à l'APL.

Toutefois un passage en CAL, s'il est jugé opportun, n'est évidemment pas préjudiciable à l'organisme qui choisit cette procédure.

Le LOGIS FAMILIAL DE L'ORNE présentera à la Commission d'Attribution des Logements tous les logements à attribuer (conventionnés ou non conventionnés).

Attribution du logement

Le candidat dispose de dix jours pour répondre à la proposition de logement qui lui est faite par la Commission d'Attribution des Logements (article R441-10 du code de la construction et de l'habitation).

Si le candidat accepte le logement, cela donne lieu à la signature du bail.

Si le candidat, dont la demande a été reconnue prioritaire et urgente, au titre du Droit Au Logement Opposable (DALO), refuse une proposition qui correspond à ses besoins, il encoure le risque de perdre son statut prioritaire, y compris si le juge administratif a ordonné son relogement. Le candidat reste toutefois demandeur de logement social s'il renouvelle chaque année sa demande.

Si la Commission d'Attribution prononce une décision de non attribution ou si le candidat refuse l'attribution d'un logement, la demande reste toutefois active jusqu'à sa date de renouvellement. Le logement, objet du refus, est alors proposé à un autre candidat.

La demande du candidat, ayant refusé, sera ultérieurement et à nouveau analysée lors d'une recherche d'adéquation d'un logement libéré et des caractéristiques concordantes de la demande exprimée.

Si un même candidat refuse plusieurs propositions de logement en adéquation avec sa demande, sans motivation sérieuse ou légitime, le réexamen de sa demande pourra être différé.

Une attribution de logement peut également se faire en proposant l'accès au logement à une mesure d'accompagnement, qu'il s'agisse d'un accompagnement social, d'un bail glissant, d'une sous location, de l'accord d'une garantie du paiement des loyers ou de tout autre dispositif (ex Locapass, FSL accès ...)

Sous-location

La sous-location intégrale d'un logement Hlm est interdite. Seule la sous-location d'une partie du logement est autorisée par la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de MOobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion (MOLLE), régime dérogatoire à l'interdiction de la sous-location de logement Hlm prévu à L442-8 du CCH.

Désormais après information du bailleur la sous-location peut être autorisée pour les personnes physiques sur une partie du logement à des personnes de plus de 60 ans ou présentant un handicap ou pour une durée d'un an renouvelable à des personnes de moins de trente ans.

Dans ces deux cas, le locataire doit informer l'organisme bailleur, par lettre recommandée avec avis de réception, de son intention de sous-louer son logement.

La durée du bail sous-loué est :

- illimitée pour les personnes âgées de plus de 60 ans ou handicapées,
- ou limitée à 1 an, renouvelable, pour les personnes de moins de 30 ans.

Le montant du loyer doit être proportionnel à la partie du logement sous-loué.

Le locataire transmet au sous-locataire l'autorisation écrite du bailleur et la copie du bail en cours.

Politique de la Mixité Sociale

Selon les dispositions de l'art. 114 II et III (art. L 441-1 et L.441-1-5 du CCH) de La loi relative à la loi Evolution du Logement, de l'Aménagement et Numérique, des nouveaux objectifs sont instaurés :

- **Objectif d'attribution 25% hors QPV aux candidats des ¼ quartiles**
 - ⇒ Niveau de ressources fixé par arrêté ministériel
 - ⇒ Attribution selon signature effective du bail
- **Objectif d'attribution 50% en QPV aux candidats > aux ¼ quartiles**
 - ⇒ Attribution sans obligation de signature effective du bail

Modification de la Politique d'Attribution

Toute modification de la Politique d'Attribution sera soumise à l'approbation du Conseil d'Administration.

*