



POLITIQUE D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS

Table des matières

1.	L'INSTRUCTION DES DOSSIERS D'ATTRIBUTIONS.....	4
1.1.	Nombre de dossiers présentés à la CALEOL.....	4
1.2.	Conditions d'attribution.....	4
1.3.	Critères généraux d'attribution.....	5
1.4.	L'adéquation de la typologie du logement.....	5
1.5.	Les indicateurs de solvabilité.....	5
2.	LES OBJECTIFS A PRENDRE EN COMPTE DANS LES ATTRIBUTIONS.....	7
2.1.	L'ACCES AU LOGEMENT DES MENAGES PRIORITAIRES.....	7
2.1.1.	Critères de priorité nationaux.....	7
2.1.2.	Critères de priorité locaux.....	8
2.1.3.	Critères de priorisation.....	9
2.2.	LA MIXITE SOCIALE ET L'EQUILIBRE DES TERRITOIRES.....	9
2.2.1.	Rappels des engagements quantitatifs réglementaires.....	9
2.2.2.	Les orientations d'attribution au niveau local.....	10
2.3.	LE PARCOURS RESIDENTIEL DES LOCATAIRES.....	10
2.3.1.	Critères pour la mutation.....	10
2.3.2.	Règles d'attribution spécifiques.....	11
3.	REVISION DE LA POLITIQUE D'ATTRIBUTION.....	11
4.	ANNEXES.....	12
4.1.	Annexe 1 : Forfaits de charges.....	12
4.2.	Annexe 2 : Orientations définies par les EPCI dans les Cil.....	13

PREAMBULE

Les dispositions de l'article L441 du Code de la Construction et de l'Habitation précisent les conditions d'attribution du logement social. Ainsi, les objectifs de l'attribution des logements locatifs sociaux participent à la mise en œuvre du droit au logement, afin de satisfaire les besoins des personnes de ressources modestes et des personnes défavorisées.

Ce document présente la politique d'attribution de la Société, validée par le Conseil d'Administration de LAESSA. Il fixe le cadre de travail de la Commissions d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL), ainsi que celui du service Attribution de la société en charge de la préparation puis de la mise en œuvre des décisions de la CALEOL. Il est complété du règlement intérieur portant sur le fonctionnement de cette CALEOL.

Les objectifs de cette politique d'attribution prennent en compte le cadre réglementaire, mais aussi les engagements de la société avec ses partenaires et les orientations de la politique de peuplement du patrimoine.

En effet, LAESSA dispose d'un parc locatif implanté sur 3 départements de 2 régions différentes avec une politique d'attribution s'appuyant sur un partenariat très développé avec ses différents partenaires, dans le processus de gestion de la demande et des attributions de logements.

Une très grande partie des logements gérés par LAESSA fait l'objet de droits de réservation.

Ce droit consiste, pour le réservataire, en la faculté lors de la mise en service d'un logement, ou bien lors de la relocation, à sélectionner et à proposer des candidats à la CALEOL.

Ces réservataires sont principalement les collecteurs d'Action logement, les collectivités locales et l'État.

LAESSA demande à ses partenaires de partager les pratiques de sa politique d'attribution lors du choix des candidats proposés : typologie de logements et niveau de loyer adaptés à la situation du demandeur, présentation de candidatures multiples sur un même logement.

1. L'INSTRUCTION DES DOSSIERS D'ATTRIBUTIONS

La responsabilité de la Société est engagée dans le processus d'attribution et nécessite une instruction et un examen des dossiers pour objectiver, sécuriser et intégrer durablement les ménages dans le parc social. Le contenu des dossiers doit comporter les éléments nécessaires à une bonne compréhension de la situation du demandeur. Il doit permettre aux membres de la CALEOL de sélectionner le candidat adéquat sur la base d'éléments suffisants.

1.1. Nombre de dossiers présentés à la Commission d'Attribution des Logements

Conformément à la réglementation en vigueur (article R441-3 du CCH), il sera présenté en CALEOL 3 dossiers de candidats sur un même logement, sauf insuffisance de candidature caractérisée ou candidat dont le relogement a été reconnu prioritaire et urgente par la commission de médiation DALO.

En cas de présentation d'un seul candidat par un réservataire, LAESSA se réserve le droit d'ajouter un ou deux candidats pour respecter cette règle.

Par ailleurs, les priorités données par le réservataire n'engagent pas la commission d'attribution logement.

1.2. Conditions d'attribution

L'article R 441-1 du code de la construction et de l'habitation détermine les bénéficiaires des logements, visés à l'article L 441-1 du même code, appartenant aux organismes d'habitations à loyer modéré.

Peuvent ainsi bénéficier d'une attribution de logement social :

- Les personnes physiques de nationalité française ou admises à séjourner sur le territoire à condition que les ressources de l'ensemble des personnes composant le ménage n'excèdent pas les plafonds réglementaires fixés par arrêté ;
- Les organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'intermédiation locative et à la gestion locative sociale ;
- Les associations déclarées et certains établissements publics qui sous-louent les logements à des jeunes ou à des étudiants, dans certaines conditions ;
- Les centres communaux ou intercommunaux d'action sociale, dans le cadre de leurs compétences en vue de les sous-louer à titre temporaire à des personnes physiques ;
- Les organismes déclarés ayant pour objet de les sous-louer à titre temporaire à des personnes âgées, à des personnes présentant un handicap.

1.3. Critères généraux d'attribution

Par ailleurs, pour l'attribution des logements, il est tenu compte notamment :

- Du patrimoine, de la composition familiale, du niveau de ressources et des conditions de logement actuelles du ménage,
- De l'éloignement des lieux de travail et de la mobilité géographique liée à l'emploi,
- 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.

1.4. L'adéquation de la typologie du logement

Lors de l'attribution d'un logement, il sera tenu compte du nombre de personnes vivant au foyer pour définir la typologie adaptée à la composition du ménage, sans suroccupation et sans sous-occupation.

L'article L 621-2 du CCH définit la sous-occupation comme étant un logement comportant un nombre de pièces habitables supérieur de plus d'un au nombre de personnes qui y ont effectivement leur résidence principale (*exemple : une personne seule dans un T3*)

A l'inverse, selon le Code de la Sécurité Sociale, un logement est en suroccupation lorsqu'il ne présente pas une surface habitable globale au moins égale à 16 m² pour un ménage sans enfant ou deux personnes, augmentée de neuf mètres carrés par personne en plus dans la limite de 70 m² pour huit personnes et plus.

Conformément à la réglementation, sont considérés comme personnes vivants au foyer :

- le demandeur,
- le(s) codemandeur(s),
- les personnes rattachées fiscalement au(x) titulaire(s) du bail :
 - les enfants de moins de 18 ans
 - les enfants entre 18 et 21 ans
 - les enfants entre 21 et 25 ans en scolarité
 - toutes personnes ayant une carte d'invalidité

Les personnes qui seraient appelées à vivre dans le logement sans entrer dans l'une des catégories ci-dessus citées ne seront pas prise en compte pour l'appréciation de la typologie.

1.5. Les indicateurs de solvabilité

LAESSA est attentive à ne pas mettre un ménage en difficulté financière et s'appuie sur des indicateurs précis pour évaluer la solvabilité des candidats.

Pour cela, pour chaque dossier étudié, sont calculés le taux d'effort ainsi que celui du reste à vivre. La combinaison de ces deux indicateurs permet de disposer d'un premier

aperçu, objectif, de la capacité financière d'un ménage. L'identification d'une éventuelle fragilité doit inciter, en fonction de chaque situation, à :

- Analyser plus finement la situation du demandeur,
- Solliciter une évaluation sociale auprès des acteurs compétents,
- Chercher un logement plus adapté à la situation,
- Proposer une décision de non-attribution ou sinon mettre en place un dispositif de veille à la suite de l'attribution

Définitions :

Coût du logement

= loyer + charges + forfaits si non quittancés (chauffage/eau)

Les forfaits pris en compte pour l'eau et le chauffage si ceux-ci ne sont pas quittancés par la société, correspondent aux forfaits du règlement intérieur du F.D.S.L de l'Oise (selon version mise à disposition en annexe 1 du présent document)

Reste à payer

= coût du logement – APL

Correspond au coût effectif restant à la charge du ménage

L'estimation du montant de l'APL sera faite sur la base de l'avis d'imposition N-2 des demandeurs et codemandeurs.

Taux d'effort

= reste à payer / somme des ressources mensuelles nettes (hors APL) des personnes qui vivront au foyer au sens de l'article L 442-12 du CCH, et figurant dans la demande de logement.

Le taux d'effort mesure le poids du logement et des charges relatives au logement dans les ressources totales. Il est calculé suivant la formule défini par l'arrêté du 10 mars 2011.

Reste à vivre

Par jour et par personne :

= Reste à payer / nombre de personne qui vivront au foyer au sens de l'article L 442-12 du CCH et figurant dans la demande de logement / 30,5 jours.

Il s'agit là de la part de ressources restante d'une personne pour assumer l'ensemble de ses dépenses essentielles. Cet indicateur s'exprime ici par jour/personne.

Les seuils retenus sont les suivants :

- Pour le taux d'effort : 35% :
- Pour le reste à vivre 10 euros/jour et par personne sans les charges de chauffage et d'eau, 9 euros avec les charges de chauffage et d'eau

Au cas par cas, lorsque soit le taux d'effort est supérieur au seuil retenu et/ou le reste à vivre est inférieur aux montants indiqués ci-dessus, la commission examine la pertinence de la proposition et peut demander au réservataire de rechercher un logement plus adapté à la situation du candidat.

2. LES OBJECTIFS A PRENDRE EN COMPTE DANS LES ATTRIBUTIONS

Les attributions faites par la Commission d'Attribution répondront aux objectifs suivants :

- L'accès au logement des ménages prioritaires,
- La mixité sociale,
- Le parcours résidentiel des locataires.

2.1. L'ACCES AU LOGEMENT DES MENAGES PRIORITAIRES

2.1.1. Critères de priorité nationaux

Les personnes prioritaires dans l'attribution de logements sociaux sont définies par l'article L 441-1 du CCH aux catégories de personnes suivantes :

- Personnes bénéficiant d'une décision favorable de la commission de médiation DALO
- 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
- Personnes sortant d'un appartement de coordination thérapeutique mentionné au 9° l'article L.312-1 du même code
- 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 financière et de difficultés d'insertion sociale
- Personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition
- Personnes reprenant une activité après une période de chômage de longue durée
- Personnes exposées à des situations d'habitat indigne
- 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
- 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
- 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
- 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

- Personnes dépourvues de logement, y compris celles qui sont hébergées par des tiers
- Personnes menacées d'expulsion sans relogement.

2.1.2. Critères de priorité locaux

La réglementation prévoit également une déclinaison sur les territoires des priorités nationales, à travers notamment :

- a) Le PDAHLPD (plan départemental pour l'hébergement et le logement des personnes défavorisées) qui définit les ménages visés et leurs besoins en matière de logement :
 - Les ménages dont la difficulté d'accès ou de maintien dans un logement provient de difficultés financières cumulées ou non à des difficultés d'insertion sociale ;
 - Les personnes victimes de violence au sein de leur couple ou leur famille
 - Les ménages sans logement, hébergés ou logés temporairement
 - Les ménages exposés à des situations d'habitat indigne
- b) Le contingent préfectoral : l'Etat est réservataire de droit de logement sociaux. Le contingent préfectoral est fixé au maximum à 30% du total des logements de chaque organisme. La part réservée aux ménages en difficultés est fixée à 25%.
- c) Les orientations concernant les attributions définies par les Conférences Intercommunales du Logement sur le territoire des EPCI tenus de se doter d'un PLH ou ayant la compétence habitat et comportant au moins un Quartier prioritaire de la politique de la Ville

En effet, la SA d'HLM du BEAUVAISIS détient des logements sur le territoire des Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI), suivants :

Département de l'Oise :

- Communauté d'Agglomération du Beauvaisis
- Communauté de Communes des Sablons
- Communauté de Communes Pays de Thelle et Ruraloise
- Communauté de Communes du Clermontois
- Agglomération Creil Sud Oise
- Agglomération Région de Compiègne et Basse Automne

Département du Val d'Oise :

- Roissy Pays de France

- d) Le plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs

2.1.3. Critères de priorisation

Au-delà des différentes priorités rappelées ci-dessus pour les publics prioritaires il est défini d'autres critères de priorisation, notamment pour distinguer deux candidatures de même urgence et priorité, tels que :

- La candidature a déjà été positionnée en suppléant lors d'une précédente CALEOL
- L'ancienneté de la demande
- L'éloignement du travail
- L'éloignement de la famille.

2.2. LA MIXITE SOCIALE ET L'EQUILIBRE DES TERRITOIRES

L'article L 441 du CCH rappelle que l'attribution des logements locatifs sociaux doit favoriser 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 ville »*.

Les CALEOL apporteront donc une attention particulière à l'étude de l'occupation sociale de l'ensemble immobilier afin de tenir compte des difficultés ou non rencontrées et de définir le(s) candidat(s) dont l'attribution permettrait un rééquilibre ou un maintien du bien vivre ensemble.

2.2.1. Rappels des engagements quantitatifs réglementaires

La CALEOL devra respecter les engagements quantitatifs que LAESSA est tenue de remplir, notamment au titre :

- du PDALHPD,
- du contingent préfectoral
- et de l'article 70 de la Loi Egalité et Citoyenneté

En effet, l'article 70 de la Loi Egalité et Citoyenneté impose que :

- au moins 25% des attributions annuelles de logements non réservés de la société, ou pour lesquels l'attribution à un candidat présenté par le réservataire a échoué, est destiné aux personnes bénéficiant d'une décision favorable de la commission de médiation DALO, à défaut aux personnes prioritaires au sens de l'article L 441-1 du CCH
- au moins 25% des attributions annuelles, suivies de baux signés, de logements situés en-dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville, soient consacrées aux ménages relevant du premier quartile, c'est-à-dire dont le niveau de ressources par unité de consommation est inférieur à un montant constaté annuellement par arrêté du ministre chargé du logement ou à des personnes relogées au titre de la nouvelle politique de rénovation urbaine.
- Enfin, 50% des attributions dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville doivent-être proposées à des demandeurs autres que les ménages défavorisés.

2.2.2. Les orientations d'attribution au niveau local

Comme indiqué ci-dessus, LAESSA détient des logements sur le territoire de 7 Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) disposant d'un plan local de l'habitat adopté.

Ces EPCI, dans le cadre de la politique intercommunale d'attribution, doivent définir par le biais de la conférence intercommunale du logement, des orientations d'attribution.

Ces orientations doivent être respectées par la CALEOL de LAESSA.

Elles seront mises en annexe 2 du présent document au fur et à mesure de leur définition par les CIL mises en place.

2.3. LE PARCOURS RESIDENTIEL DES LOCATAIRES

Dans le cadre de sa politique générale orientée vers la satisfaction de ses locataires, LAESSA porte une attention particulière aux demandes visant au maintien dans le logement social et permettant de faciliter les parcours résidentiels.

Ainsi, la mobilité au sein du patrimoine doit permettre de :

- fidéliser les locataires
- adapter le logement à la situation familiale ou sociale du locataire
- faciliter le maintien à domicile des personnes âgées
- adapter le coût du logement aux revenus des ménages.

2.3.1. Critères pour la mutation

La priorisation de la demande de mutation sera effectuée sur la base des critères suivants :

- sauf cas de mutation pour cause d'impayé et taux d'effort trop important, le locataire devra respecter ses engagements contractuels pour pouvoir bénéficier de cette mutation (assurance, paiement du loyer, entretien du logement, absence de troubles de voisinage, ...)
- la composition familiale
- le type de logement actuel et le type de logement demandé.

Pour toute autre demande de mutation, une occupation du logement minimum de 6 mois sera exigée avant l'examen de la Commission d'Attribution Logement.

2.3.2. Règles d'attribution spécifiques

2.3.2.1. Les demandes de logement de propriétaires

La CALEOL examine les demandes de logement social de propriétaires de logement non adapté à leurs besoins à la lumière des éléments suivants :

- L'âge du demandeur
- Les problèmes de santé ou de handicap
- Les situations de séparation ou de divorce

En revanche, la vente du logement par le demandeur propriétaire dans la perspective de la construction d'une maison ne sera pas considérée comme une demande prioritaire.

2.3.2.2. Les demandeurs non retenus au rang 1

Les demandes de logement ayant obtenu un rang 2 ou 3 lors de l'attribution d'un logement, mais n'ayant pu bénéficier d'une proposition du fait de l'acceptation du demandeur précédent, pourront être de nouveau soumises à l'examen de la CALEOL, dès lors qu'un logement aux caractéristiques similaires viendrait à se libérer.

2.3.2.3. Conséquences de refus successifs de proposition de logement

Les demandeurs ayant refusé 2 propositions adaptées de logement ne seront plus considérés comme prioritaire par la CALEOL.

3. REVISION DE LA POLITIQUE D'ATTRIBUTION

Toute modification de la politique d'attribution de LAESSA sera soumise à l'approbation du Conseil d'Administration.

4. ANNEXES

4.1. Annexe 1 : Forfaits de charges

Forfaits pris en compte pour l'eau et le chauffage si ceux-ci ne sont pas quittancés par la Société (selon règlement intérieur du F.D.S.L de l'Oise en date du 27/03/2017),

ENERGIE						
Caractéristiques par superficie ou composition du ménage	T1 30 m ²	T2 40 m ² (2 pièces)	T3 60 m ² (3 pièces)	T4 75 m ² (3-4 pièces)	T5 90 m ² (4-5 pièces)	T6 105 m ² (5-6 pièces)
Forfait mensuel ENERGIE DE CHAUFFAGE	26 €	36 €	58 €	76 €	94 €	113 €
EAU						
Consommation annuelle	1 personne 55 m ³	2 pers 90 m ³	3 pers 120 m ³	4 pers 150 m ³	5 pers 180 m ³	6 pers 105 m ³
Forfait mensuel EAU	15 €	25 €	30 €	40 €	50 €	64 €

4.2. Annexe 2 : Orientations définies par les EPCI dans les Cil

Les EPCI (Etablissement Public de Coopération Intercommunale), dans le cadre de la politique intercommunale d'attribution, doivent définir des orientations d'attribution présentées dans la conférence intercommunale du logement.

Seront réunies dans cette annexe, les orientations fixées sur les E.P.C.I. sur leur territoire