

ANNEXE 2 POLITIQUE D'ATTRIBUTION ET D'OCCUPATION SOCIALE DU PATRIMOINE

adoptée au CA du 12 Décembre 2014

SOMMAIRE

1	COMPETENCE	72
2	BENEFICIAIRES	72
3	CRITERES D'ATTRIBUTION	72
3.1	Cadre réglementaire	.....
3.2	Cadre conventionnel	.....
3.2.1	Accords locaux	.....
3.2.2	Contingents	.....
3.2.3	Convention d'utilité sociale	.....
3.2.4	Partenariats	.....
3.3	Critères particuliers	.....
3.3.1	Solvabilité	.....
3.3.2	Mixité sociale	.....
3.3.3	Politique incitative de mutation	.....
3.3.4	Relogement suite démolition	.....
3.3.5	Cotation	.....
4	DECISIONS DE LA COMMISSION D'ATTRIBUTION	75
4.1	Accord	.....
4.2	Accord conditionnel	.....
4.3	Ajournement	.....
4.4	Refus	.....

COMPETENCE

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

BENEFICIAIRES


Conformément l'article L. 441-2-1 du CCH., la commission d'attribution ne peut statuer que sur les dossiers des candidats ayant fait l'objet d'un enregistrement au fichier du numéro unique départemental, étant précisé que l'accès au logement locatif social est réservé aux bénéficiaires suivants :

- personnes physiques de nationalité française ou admises à séjourner régulièrement sur le territoire français, et dont l'ensemble des personnes vivant au foyer justifie de ressources inférieures aux plafonds réglementaires,
- associations, définies aux articles L. 442-8-1 (sous location à des personnes en difficulté) et L. 442-8-4 du CCH (sous location à des personnes isolées, jeunes ménages, ainsi qu'au CROUS).

CRITERES D'ATTRIBUTION

Cadre réglementaire

La politique d'attribution doit répondre aux objectifs définis par la réglementation et notamment aux dispositions suivantes :

- Article L. 441 du CCH contenant le cadre général des attributions avec notamment :
 - o la mise en œuvre du droit au logement afin de satisfaire les besoins des personnes de ressources modestes et des personnes défavorisées.
 - o La prise en compte de la diversité de la demande constatée localement afin de favoriser l'égalité des chances des demandeurs ainsi que la mixité sociale des villes et des quartiers.
- Article L. 441-1 du CCH qui :
 - o précise les critères à prendre en compte pour procéder aux attributions :
 - composition, niveau de ressources, conditions de logement actuelles du ménage, éloignement du lieu de travail, proximité des équipements répondant aux besoins des demandeurs,
 - activité professionnelle des membres du ménage lorsqu'il s'agit d'assistant(e)s maternel(le)s agréé(e)s, 
 - o définit les critères de priorité visant les personnes suivantes :
 - personnes en situation de handicap ou de familles ayant à leur charge une personne en situation de handicap ;
 - personnes mal logées, défavorisées ou rencontrant des difficultés particulières de logement pour des raisons d'ordre financier ou tenant à leurs conditions d'existence ;
 - personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition ;
 - personnes mal logées reprenant une activité après une période de chômage de longue durée.
 - De personnes mariées, vivant maritalement ou liées par un pacte civil de solidarité justifiant de violences au sein du couple ou entre les partenaires.

Il est entendu que toute évolution de la réglementation s'intégrera de plein droit dans la politique d'attribution, en venant compléter ou modifier les dispositions ci-dessus, sans qu'il soit besoin d'une décision formelle du conseil d'administration.

Cadre conventionnel

Accords locaux

La politique d'attribution doit se conformer aux orientations et éventuels engagements résultant des règlements, accords, chartes ou plans définis par les articles L. 441-1-1 et L. 441-1-2 du CCH et pouvant s'appliquer au patrimoine en fonction de sa localisation.

Etant entendu que sera pris en compte tout nouvel accord conclu postérieurement à l'adoption de la présente politique d'attribution, sans qu'il soit nécessaire de soumettre à délibération du conseil d'administration.

Contingents

Pour partie du patrimoine et conformément aux dispositions du CCH (articles L 441-1 et R 441-5), la politique d'attribution est tributaire des contingents de logements réservés en contrepartie des aides et concours apportés à la réalisation des opérations. Les bénéficiaires de ces réservations sont notamment :

- l'Etat (« contingent préfectoral »),
- les collectivités territoriales (communes, département),
- les organismes collecteurs de 1%.

Pour le patrimoine ainsi contingenté, les réservataires concernés proposent des candidats qui peuvent éventuellement être refusés par la commission d'attribution. A défaut de candidats, les logements rendus disponibles sont réintégrés dans le « contingent » propre à la Société, selon des modalités définies par convention.

Convention d'utilité sociale

La politique d'attribution intègre bien entendu les engagements contenus dans la convention d'utilité sociale et concernant :

- La satisfaction des demandes de mutation, processus permettant notamment de lutter contre le surpeuplement, « facteur de baisse de la qualité de vie et de la dégradation des bâtiments »
- La « protection » de l'accès au logement des catégories entrant dans la définition des ménages défavorisés (PDALPD).

Partenariats

La politique d'attribution doit aboutir à développer une politique de partenariat avec les différents intervenants sociaux, notamment par l'attribution de logements au profit d'associations d'insertion afin d'assurer le logement de ménages en difficulté, le cas échéant avec utilisation du dispositif du bail glissant.

Critères particuliers

Solvabilité

Les règles d'attribution imposent l'analyse de la solvabilité du ménage du demandeur en tenant compte de l'ensemble des ressources du ménage, y compris les diverses aides et allocations. Le taux d'effort est calculé comme suit :

(Loyer logement + loyer annexes + acompte charges + forfait consommation eau – AL

Ressources occupants

En complément du taux d'effort, est déterminé le « Reste pour vivre » selon les modalités ci-après :

revenus mensuels nets de toutes les personnes occupant le logement – quittance résiduelle
Somme des unités de consommation du ménage

Calcul des unités de consommation

OCCUPANT	Nbre U.C.
1 ^{er} adulte	1
Pour chacun des autres adultes ou enfants > 14 ans	0.5
Pour chacun des enfants < 14 ans	0.3

En se basant sur les pratiques des bailleurs sociaux et en fonction du rapport produit/demande, le « reste pour vivre » minimum doit se situer entre 6 et 10 € par UC.

A défaut de solvabilité suffisante, il pourra être proposé au candidat à la location des solutions sous l'une ou plusieurs des formes suivantes :

- aide du Fonds de solidarité logement,
- avance et / ou garantie LOCA-PASS,
- caution de personnes physiques (pour étudiants non boursiers)

En tout état de cause, l'insuffisance des ressources par rapport au loyer du logement ne peut pas à elle seule constituer un motif de refus. Aussi, dans le cas d'une demande portant sur un logement précis et à défaut d'une solvabilité suffisante, il pourra être soit décidé d'ajourner la décision, soit proposé au candidat un autre logement plus en rapport avec ses capacités contributives.

Mixité sociale

La politique d'attribution doit contribuer à favoriser la mixité au sein des opérations : mixité socio-économique, des nationalités, des générations. A cette fin, elle se doit de rechercher une répartition équilibrée de certains publics.

Politique incitative de mutation

La politique d'attribution doit favoriser les mutations, dans la perspective :

-
- d'accueillir des ménages fragiles dans certaines opérations au fonctionnement social satisfaisant, à faible taux de rotation et présentant de la sous-occupation accentuée ;
- de dédensifier l'occupation de certaines opérations fragiles ;
- de favoriser les itinéraires résidentiels des " bons locataires " qui risquent de quitter le parc s'ils n'obtiennent pas satisfaction.

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

Relogement suite démolition

Dans le cadre de ses projets de rénovation s'accompagnant de démolition de patrimoine, la SIG se conformera à l'article L 472-1-8 du CCH dont il résulte un droit au relogement pour les locataires, nonobstant les plafonds de ressources. Quoique n'ayant pas à être soumises aux commissions d'attributions, les attributions de logement gérées dans ce cadre seront portées à la connaissance de la commission d'attribution concernée, lors de la première séance suivant la signature du bail.

Cotation

Afin d'établir une méthode de sélection garantissant l'objectivité des choix des candidats avant passage en commission ainsi que le traitement équitable de la demande, les demandes de logement seront cotées en fonction du barème joint en annexe (éventuellement adapté aux contraintes informatiques) et établi sur la base des informations contenues dans le formulaire CERFA de demande de logement social.

Il est précisé que la cotation est un outil devant permettre

- aux gestionnaires de sélectionner les demandes à présenter en commission
- aux membres des commissions d'apprécier le degré de priorité de la demande
- mais que les commissions demeurent ensuite souveraines dans leurs décisions.

Priorité des attributaires suite à indisponibilité logement

Pour les attributaires ne pouvant pas prendre possession du logement attribué en raison maintien dans les lieux du précédent locataire, leur demande sera présentée, en priorité, à la plus proche commission devant se réunir. Dans certains cas d'urgence avérée, une nouvelle attribution pourra être organisée par les services de la SIG, avec l'autorisation du Président de la commission d'attribution compétente et avec information de cette mesure lors de la plus proche commission devant se réunir.

DECISIONS DE LA COMMISSION D'ATTRIBUTION

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

Accord

Conformément à l'article R. 441-10 du CCH, toute offre de logement doit indiquer le délai de réponse accordé au bénéficiaire pour faire connaître son acceptation ou son refus. Ce délai ne peut être inférieur à dix jours, le défaut de réponse équivalant à un refus.

Accord conditionnel

L'accord peut être donné sous condition : compléments ou vérification d'informations, mise en place de dispositif de solvabilisation, etc.

Dans le cas de non réalisation de la condition dans le délai prévu par la commission, il ne sera pas donné suite à l'attribution.

Ajournement

Sans faire l'objet d'un refus définitif, une candidature peut être déclarée non recevable en l'état pour le logement demandé, pour l'un des motifs suivants :

- inadéquation du loyer avec les ressources du ménage,



- inadéquation de la taille du logement avec la composition de la famille du demandeur,
- absence de logement disponible correspondant à la demande,
- dossier incomplet,
- demande non prioritaire.

Refus

La notification du refus doit indiquer le motif qui ne peut correspondre qu'à l'une des situations suivantes :

- ressources excédant les plafonds réglementaires fixées soit nationalement (arrêté du 29 juillet 1987 actualisé), soit par arrêté préfectoral dans les cas prévus aux articles R.331-12 et R.411-1-1 du CCH,
- pour les étrangers, absence de titre de séjour régulier,
- 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, étant précisé qu'il s'agit d'une possibilité de refus soumise à l'appréciation de la commission en fonction du contexte précis de la demande
- pièces justificatives incomplètes, douteuses ou irrégulières dès lors :
 - o soit que le demandeur a été informé du caractère incomplet de son dossier et qu'un délai lui a été accordé pour fournir les pièces manquantes,
 - o soit que la preuve formelle peut être faite du caractère douteux, irrégulier ou falsifié des pièces fournies.

Annexe 1 Glossaire

Acompte charges	Montant mensuel acompte charges
Contingent	Obligation de réservation d'un nombre déterminé de logements au profit de l'Etat, d'une collectivité ou d'un collecteur 1% en contrepartie d'un apport de terrain, d'un financement ou d'une garantie financière
Cotation	Dispositif avec attribution d'une note à chaque demande, en fonction du motif de la demande, de la situation de logement actuel du demandeur et de l'ancienneté de sa demande.
Forfait consommation eau	Forfait estimé en fonction du nombre de personnes composant le ménage : m3 variable selon nombre personnes X prix m3 Guadeloupe Cf. annexe
FSL	Fonds de solidarité logement géré par la CAF <ul style="list-style-type: none"> • pour avance (ou subvention) du montant du dépôt de garantie • pour aide ponctuelle en cas d'impayés
Loca Pass	Dispositif géré par Action Logement (collecteur 1%) et destiné <ul style="list-style-type: none"> • à une avance remboursable pour financer dépôt de garantie • à une garantie pour impayés de loyers
Loyer	Montant mensuel du loyer brut avant déduction AL
Reste pour vivre	Montant dont chaque membre du ménage dispose pour vivre un jour, une fois le loyer payé A rapprocher du quotient familial retenu par la CAF mais après déduction du loyer + charges
Taux effort	Rapport entre la dépense résiduelle en logement (loyer + charges – AL) d'un ménage et son revenu
Unité de consommation	nombre de personnes composant un ménage et ramené à un nombre d'unités de consommation (UC) après pondération attribuant un coefficient à chaque membre du ménage



CA du 12/12/2014

Annexe 2 - cotation

LOGEMENT ACTUEL	
SITUATION	POINTS
Locataire HLM	0
Locataire parc privé	0
Résidence sociale ou foyer (FJT,FTM, FPA, FPH) ou pension de famille (maison relais, résidence accueil)	10
Résidence hôtelière à vocation sociale (RHVS)	10
Résidence étudiant	0
Sous-locataire ou hébergé dans un logement à titre temporaire	10
Structure d'hébergement (CHRS, CHU, CADA, CPH, autres)	10
Centre départemental de l'enfance et de la famille ou centre maternel	10
Chez vos parents ou vos enfants	0
Chez un particulier	0
Logé à titre gratuit	0
Logement de fonction	0
Propriétaire occupant	0
Camping, caravaning	20
Logé dans un hôtel	20
Sans abri ou abri de fortune	50
Dans un squat	50

MOTIF	RANG		
	1	2	3
Sans logement ou hébergé ou en logement temporaire	60	40	20
Démolition	30	20	10
Logement non décent, insalubre ou dangereux ou local impropre à l'habitation (cave, sous-sol, garage, combles, cabane...)	60	40	20
Logement repris ou mis en vente par son propriétaire	30	20	10
En procédure d'expulsion	30	20	10
Violences familiales	60	40	20
Raisons de santé	30	20	10
Logement trop cher	60	40	20
Mutation professionnelle	30	20	10
Logement trop grand	0	0	0
Rapprochement lieu de travail	0	0	0
Divorce, séparation	30	20	10
Décohabitation	30	20	10
Rapprochement des équipements et services	0	0	0
Logement trop petit	30	20	10
Rapprochement de la famille	0	0	0
Regroupement familial	30	20	10
Assistant(e) maternel(le) ou familiale	30	20	10
Accédant à la propriété en difficulté	30	20	10
Problèmes d'environnement ou de voisinage	30	20	10
Autre motif particulier	0	0	0
Futur mariage, concubinage, PACS	30	20	10
Handicap	60	40	20

ANCIENNETE	+ 10 / mois
-------------------	-------------