



POLITIQUE D'ATTRIBUTION DE LOGEMENTS

Adoptée en Conseil de Surveillance du 14 mars 2017

(A) PREAMBULE

Conformément à l'article R441-9 du CCH, le Conseil de Surveillance de Logis Métropole définit les orientations applicables à l'attribution des logements par les Commissions d'attribution de logements de la Société.

Cependant, les évolutions législatives et réglementaires récentes limitent le degré de liberté des organismes pour fixer leur politique d'attribution. En particulier, des textes majeurs sont intervenus pour modifier le régime des attributions, précisant les demandeurs prioritaires et imposant aux bailleurs de nouvelles contraintes de fonctionnement.

Au-delà de l'aspect réglementaire, dans le respect des contingents de réservation de logements, la mise en œuvre de la politique d'attribution de Logis Métropole se fait également dans un contexte de partenariat étroit avec les communes et les EPCI où sont implantés ses logements, notamment dans le cadre des contrats de ville pour lesquels la Société est signataire.

En outre, dans les départements et les EPCI, où Logis Métropole dispose de patrimoine, la Société participe aux dispositifs partenariaux (PDALPD, CIA, etc.) visant à faciliter l'accueil des ménages dits prioritaires, présentant des difficultés économiques et/ou sociales.

(B) LES PRINCIPES D'ATTRIBUTION

Toute attribution ne peut être prononcée qu'au profit d'un ménage dont la demande a été préalablement enregistrée sur le Système National d'Enregistrement (SNE) et bénéficiant d'un numéro départemental unique.

Deux cas font, cependant exception :

- La procédure d'accueil d'urgence, telle que décrite dans le règlement intérieur de la CAL, et qui prévoit dans certaines situations exceptionnelles d'urgence l'accueil d'un ménage dans un logement, sans qu'une attribution ait été préalablement décidée en Commission d'attribution. Celle-ci est prononcée a posteriori par la Commission d'attribution.
- Le relogement de locataires visés par un arrêté de démolition, et n'ayant pas entrepris les démarches administratives en vue d'enregistrer leur demande de mutation.

L'environnement législatif, réglementaire et contractuel encadrant la pratique des attributions de logements à prendre en compte est le suivant :

1. Le cadre législatif et réglementaire : les articles L441-1 et R441-1 du CCH et suivants

Peuvent bénéficier d'une attribution de logement social :

- Les **personnes physiques** séjournant régulièrement sur le territoire français et dans les conditions de permanences définies par arrêté, à condition que les ressources de l'ensemble des personnes composant le ménage n'excèdent pas les plafonds réglementaires.
- Les **personnes morales** mentionnées à l'article 442-8-1 du CCH pour loger des personnes remplissant les mêmes conditions de ressources et de séjour mentionnées ci-dessus :
 - Les organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'intermédiation locative et à la gestion locative sociale en vue de sous-louer ;
 - Les organismes déclarés ayant pour objet de sous-louer à titre temporaire à des personnes âgées, à des personnes présentant un handicap ou à des personnes de moins de trente ans ;
 - Les centres régionaux des œuvres universitaires et scolaires ayant pour objet de sous-louer à des étudiants ;
 - Les personnes morales en vue de sous-louer à des accueillants familiaux, ainsi qu'aux personnes âgées ou aux personnes présentant un handicap ayant conclu un contrat d'accueil avec ces accueillants ;
 - Les centres communaux ou intercommunaux d'action sociale, en vue de sous-louer à titre temporaire à des personnes physiques ;
 - Les centres communaux ou intercommunaux d'action sociale ou les associations déclarées ayant pour objet de sous-louer des logements meublés, pour une durée n'excédant pas six mois, à des travailleurs dont l'emploi présente un caractère saisonnier ;
 - Les EPCI dotés de la compétence d'aide aux personnes âgées.
- Dans le cadre d'un contrat de location d'un an (éventuellement renouvelable), et ne bénéficiant pas d'un droit de maintien dans les lieux : les étudiants, les personnes de moins de trente ans ou les personnes titulaires d'un contrat d'apprentissage ou de professionnalisation séjournant régulièrement sur le territoire français et dans les conditions de permanences définies par arrêté.

Ces articles définissent également les critères généraux auxquels doivent répondre les attributions de logements. Sont pris en compte, notamment :

- La composition du foyer, le niveau de ressources du foyer, les conditions actuelles de logements des demandeurs ;
- L'éloignement des lieux de travail et la proximité des équipements aux besoins du demandeur, l'activité professionnelle pour les assistants maternels ou familiaux agréés.
- Ces mêmes articles précisent les critères de priorité d'attribution :
- Les personnes en situation de handicap ou les personnes ayant à charge une personne en situation de handicap ;
- Les personnes mal logées défavorisées ou rencontrant des difficultés particulières de logement pour des raisons d'ordre financier ou tenant à leurs conditions d'existence ;
- Les personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition ;
- Les personnes mal logées, reprenant une activité après une période de chômage de longue durée ;
- Les personnes victimes de violence conjugales ;
- Les personnes connaissant des difficultés sociales et économiques visées par les conventions préfectorales et intercommunales ;
- Les personnes ayant fait une demande de logement social depuis un délai supérieur aux délais anormalement longs, et n'ayant reçu aucune proposition.

De plus, au moins 25 % des attributions annuelles, suivies de baux signés, de logements situés en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville, sont consacrées :

- à 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'EPCI, enregistrés dans le système national d'enregistrement ;
- ou à des personnes relogées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain.

Enfin, la Commission d'attribution sera vigilante à garantir la mixité sociale dans les quartiers, comme le prévoient les textes et dans les conditions prévues par les Contrats de Ville dont la Société est signataire.

2. Les réservations de logements

La loi a prévu un mécanisme obligeant, sous certaines conditions, un bailleur social à « réserver » un contingent de logements à certains bénéficiaires, qui dans le cadre de ce contingent, proposent ensuite des candidats locataires aux bailleurs.

La Commission d'attribution sera particulièrement attentive au respect des engagements contractés par la Société au travers des conventions de réservation.

- **Les réservations au profit de l'Etat**

30% des logements du patrimoine de Logis Métropole lui sont réservés. 25% de ce contingent est mobilisé pour les attributions au profit des personnes prioritaires notamment mal logées ou défavorisées et 5% au profit des agents de l'Etat.

Logis Métropole est concerné par 2 conventions de réservation : l'une sur le département du Nord, l'autre sur le département du Pas-de-Calais. Sur le département du Nord, le préfet mobilise son contingent sur le flux des attributions, tandis que sur le département du Pas-de-Calais, les logements réservés par le Préfet sont identifiés.

- **Les réservations en contrepartie de la garantie d'emprunt**

Pour garantir le remboursement de l'emprunt servant au financement de la construction d'un programme, Logis Métropole s'adresse aux EPCI ou aux collectivités territoriales concernées par cette construction. En contrepartie de cette garantie, Logis Métropole peut accorder des droits de réservations pouvant aller jusqu'à 20% du programme.

- **Les réservations en contrepartie d'un terrain ou d'un financement**

En contrepartie d'un terrain ou d'un financement, qu'il soit apporté par l'Etat, les collectivités territoriales, les EPCI, les collecteurs de la participation des employeurs à l'effort de construction, les chambres de commerce et d'industrie ou les organismes désintéressés (tels que les caisses de retraite), Logis Métropole peut accorder des droits de réservations dans la limite de 30% de son patrimoine.

(C) LES AUTRES PRINCIPES D'ATTRIBUTION

La Commission d'attribution sera, enfin, attentive aux principes suivants, non prévus par les textes législatifs et réglementaires :

• **Le parcours résidentiel du locataire**

La mutation vers un autre logement sera privilégiée, dès lors qu'elle répond à un réel besoin du locataire, qu'il soit économique ou social, et notamment pour permettre de :

- Régler une situation de sur-occupation ou sous-occupation du logement
- Offrir un logement disposant des aménagements correspondant à la situation de handicap ou de vieillissement du demandeur.
- Proposer un logement moins onéreux à un locataire en difficulté de paiement, notamment lorsque ses ressources ont diminué de manière significative.

Le parcours résidentiel des locataires de la Société est privilégié, dans un souci de satisfaction client et de fidélisation. Toutefois, la Commission d'attribution sera également attentive aux locataires des autres bailleurs qui se trouvent également dans cette situation, et particulièrement lorsque leur bailleur ne dispose pas d'offre disponible correspondant à la demande.

• **Les demandeurs logés dans le secteur privé**

La Commission d'attribution sera attentive aux demandes des ménages logés dans le secteur privé et dont le taux d'effort et le reste à vivre sont particulièrement entamés compte tenu du niveau de loyer proposé dans ce secteur.

(D) LA MISE EN ŒUVRE DE LA POLITIQUE D'ATTRIBUTION

1. Le traitement de la demande

Logis Métropole fixe deux principes pour la gestion de la demande de logement :

• **La transparence dans la gestion de la demande et l'égalité de traitement des candidats**

Ce principe se traduit par :

- L'enregistrement de toutes les demandes reçues. Toutefois, afin de rendre les demandeurs acteurs de leur demande, nos services (accueil, centre de relation clients, gestionnaires de site) inciteront les demandeurs lorsqu'ils en ont les moyens à enregistrer eux-mêmes leur demande sur le portail national ;
- L'étude prioritaire des demandes au-delà de certains délais ;
- La réalisation d'un entretien systématique par un conseiller logement ou un conseiller social pour instruire la demande (mise à jour des justificatifs, des motifs, des quartiers ou de la typologie demandés, de la composition familiale, etc.), afin de proposer un logement correspondant le mieux possible aux attentes du demandeur.

• **Une instruction équitable pour chaque attribution**

En Commission d'attribution, cette instruction équitable se traduit par :

- La présentation homogène, objective et pertinente de la situation des demandeurs ;
- La référence à des critères d'examen établis ;
- La mise en avant des critères de priorité ou des principes d'attribution figurant dans le présent document.

2. Les critères de sélection de la demande

Pour toute attribution, doit être recherchée l'adéquation entre le type de logement et la situation du demandeur, tant au niveau de la composition familiale, des ressources ou de l'état de santé (handicap ou vieillissement).

La sélection visera également à favoriser l'égalité des chances et la mixité sociale, la quiétude et la qualité de vie des locataires dans les ensembles immobiliers, tout en tenant compte des critères de priorité définis ci-dessus dans les « Principes d'attribution ».

La préférence communale ne peut constituer à soi seul un motif de non attribution d'un logement adapté aux besoins et aux capacités du demandeur.

3. Les critères de refus de la demande

Conformément à la réglementation, une non-attribution sera prononcée dans les situations suivantes :

- Dépassement des plafonds de ressources en vigueur ;
- Non-validité du titre de séjour présenté ou l'absence de titre ;
- Le fait que le demandeur est propriétaire d'un logement adapté à ses besoins.
- En outre, la Commission d'attribution pourra être amenée à prononcer une non-attribution au regard de l'analyse des dossiers dans les situations suivantes :
 - Incapacité du ménage à occuper les lieux en « bon père de famille ». Ces candidatures feront, néanmoins, l'objet d'une étude spécifique qui peut donner lieu à la recherche d'un logement mieux adapté et à la mise en œuvre d'un accompagnement social ;
 - Fausse déclaration constatée lors de l'instruction du dossier ;
 - Les candidats expulsés ou menacés d'expulsion pour dette, lorsque la mauvaise foi est avérée ;
 - Les anciens locataires de la Société, auteurs de troubles, endettés ou ayant remis un logement fortement dégradé lors d'une précédente location, dont le compte est non soldé ou la mauvaise foi avérée ;
 - Les candidats présentent un taux d'effort excessif et/ou un reste à vivre insuffisant compte tenu du loyer proposé pour le logement sur lequel ils sont positionnés. Ces candidatures feront, également, l'objet d'une étude spécifique qui peut donner lieu à la recherche d'un logement au niveau de loyer mieux adapté.
 - La non-présentation du demandeur à l'entretien proposé par le conseiller logement ou le conseil social.
 - La non-remise des justificatifs prévus par la réglementation, nécessaires à l'instruction de la demande.
- Conformément à la réglementation, une attribution sous condition suspensive pourra cependant être prononcée, lorsqu'une des conditions d'accès à un logement social n'est pas remplie par le candidat au moment de l'examen de la demande par la Commission d'Attribution. Le bail ne pourra être signé que si la condition est remplie dans le délai fixé par la décision d'attribution.

4. Les conséquences du refus d'une proposition par un demandeur

Logis Métropole conçoit qu'un demandeur puisse refuser une proposition sans que cela n'affecte la recherche d'une autre offre mieux adaptée.

La Société établit, cependant, deux limites :

- A l'occasion d'un nouveau passage en Commission d'attribution, celle-ci sera informée du refus du candidat sur une offre précédente. Les autres candidats positionnés sur le logement à attribuer, et qui n'auraient pas encore reçu de proposition pourraient, à situation équivalente, être priorisés.
- Au-delà de trois propositions refusées par un candidat, correspondant aux caractéristiques de sa demande, la Société ne privilégiera plus la recherche d'une nouvelle offre pour ce candidat. Conformément à la réglementation, celui-ci sera préalablement informé des conséquences de son refus.