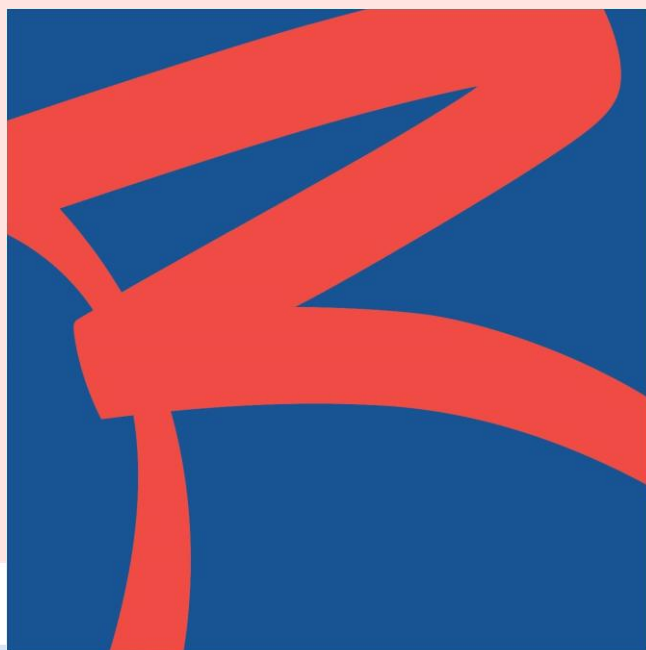


# La politique d'attribution et d'occupation sociale du patrimoine

En application de l'article R.441-9 IV du code de la construction de l'habitation

Approuvée par le conseil d'administration du 15 novembre 2023



S SEDRE E

## **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 de la SEDRE et définies au sein du règlement intérieur.

## **BENEFICIAIRES**

Conformément à l'article R. 421-2-1 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, étant précisé que l'accès au logement locatif social est réservé aux bénéficiaires suivants :

- Les 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 ;
- Les 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**

### **1. 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 :
  - La mise en œuvre du droit au logement (DALO) afin de satisfaire les besoins des personnes de ressources modestes et des personnes défavorisées
  - 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.
  
- ✓ Alinéa 1 de l'article L. 441-1 du CCH qui précise les critères à prendre en compte pour procéder aux attributions :
  - La composition du ménage, le niveau de ressources, les conditions de logement actuelles du ménage, l'éloignement du lieu de travail, proximité des équipements répondant aux besoins des demandeurs, la mobilité géographique lié à l'emploi.
  - L'activité professionnelle des membres du ménage lorsqu'il s'agit d'assistant(e)s maternel(le)s agréé(e)s.
  
- ✓ Alinéa 3 de l'article L. 441-1 du CCH qui définit les critères de priorité visant les personnes suivantes :

- 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.

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 de la SEDRE.

## **2. Cadre conventionnel**

### **2.1 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.

### **2.2 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, EPCI, Conseil Départemental, Conseil Régional),
- Action Logement Services en tant qu'organisme collecteur de la participation des employeurs à l'effort de construction (PEEC, ex 1% logement),
- La Caisse d'Allocations Familiales.

Pour le patrimoine ainsi contingenté, les réservataires concernés proposent au moins 3 candidats. La commission d'attribution des logements reste seule instance décisionnaire permettant l'attribution ou non d'un logement.

A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2024 et en application des conventions signées avec chacun des réservataires précités, ces contingents de réservation seront déterminés par des droits annuels sur le flux annuel des logements qui se libèrent.

### **3. Critères particuliers**

#### **3.1. 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.

Les attributions sont validées en tenant compte d'un taux d'effort dont le calcul et le plafond maximum sont définis par le règlement intérieur des commissions d'attribution.

#### **3.2. Mixité sociale**

La politique d'attribution doit contribuer à favoriser la mixité au sein des résidences dans un cadre prônant la non-discrimination dans l'exercice du droit au logement. A cette fin, elle se doit de rechercher une répartition équilibrée des différents publics demandeurs de logement.

Les bailleurs sociaux ont par ailleurs des obligations en matière de mixité sociale qui doivent faire l'objet de contractualisation dans le cadre des conventions intercommunales d'attribution :

- Pour l'attribution de logements hors quartiers prioritaires de la ville (QPV) à des ménages aux revenus les plus modestes ; le seuil fixé au plan national à 25 % des attributions annuelles suivies de baux signés peut être adapté à la hausse ou à la baisse par les conventions intercommunales d'attribution (art. L. 441-1 du CCH) ;
- Pour l'attribution de logements dans les QPV, à des ménages aux revenus plus élevés ; l'objectif fixé par la loi est de 50 % des attributions (décisions CAL). Il peut être adapté par les conventions intercommunales d'attribution (art. L. 441-1 du CCH).

Cette mixité sociale peut aussi être recherchée par une politique incitative de mutation. En ce sens et en accord avec ses engagements au titre de la convention d'utilité sociale, la politique d'attribution de la SEDRE favorise les mutations au sein de son parc dans la perspective :

- D'accueillir des ménages fragiles dans certaines résidences au fonctionnement social satisfaisant, à faible taux de rotation et présentant de la sous-occupation accentuée,

- De prévenir les situations d'impayés,

- De favoriser l'équilibre de fonctionnement social des résidences en dédensifiant l'occupation de certaines résidences fragiles,

- De favoriser les parcours résidentiels en cas d'évolutions de situations familiales, professionnelles ou autres afin de fidéliser les locataires n'ayant pas été responsables de difficultés dans leur parcours au sein de la SEDRE (pour exemple, absence de troubles de voisinage ou de comportement irrespectueux ou agressif avec les collaborateurs, ...).

Dans ce cadre, la priorité sera donnée aux demandes internes de mutation qui contribueront à la mixité et à l'équilibre d'occupation des résidences.

## **DECISIONS DE LA COMMISSION D'ATTRIBUTION**

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

### **1.1 Attribution**

La notification de l'attribution précise la description du logement proposé et le cas échéant le fait que le logement est proposé au titre du DALO. Le cas échéant, le demandeur DALO est informé des conséquences de son éventuel refus de l'offre. A compter de la notification, se déclenche le délai de réflexion de 10 jours minimum prévu par l'article R 441-10 du CCH. Il est précisé que la signature du bail donne lieu à radiation de la demande de logement.

### **1.2 Attribution du logement proposé avec classement des candidats**

#### • Indication du rang

Chaque logement est soumis à la décision d'une commission d'attributions à une liste de 3 candidats minimum proposée et priorisée le cas échéant par un réservataire. En cas d'insuffisance de candidats, une information justifiée et caractérisée est portée à connaissance de la commission d'attribution par le réservataire le cas échéant.

La commission délibère sur l'attribution ou non du logement mais aussi sur le classement de priorité des candidats entre eux en tenant compte de la priorisation donnée par le réservataire ainsi que d'une éventuelle cotation de la demande de logement social lorsqu'un EPCI a approuvé un système de cotation au sein de son plan partenarial de gestion de la demande et d'information des demandeurs et après approbation de l'Etat. Ce système de cotation ne constitue d'une aide à la décision pour la commission d'attributions de logement.

#### • Information du demandeur sur les conséquences du classement :

- ✓ Si le premier candidat désigné pour l'attribution ne donne pas suite à l'offre de logement, au jour de son refus express ou à l'expiration du délai de réflexion réglementaire de 10 jours, une notification du bailleur déclenche le délai de réflexion du candidat placé au rang suivant et ainsi de suite autant que de besoin, dans l'ordre de désignation prononcé par la commission d'attribution de logements,

- ✓ Si le premier candidat (ou tout candidat d'un rang mieux priorisé) signe le bail, la décision d'attribution par classement vaut décision de non-attribution sans nouveau passage en commission d'attribution de logements.

### **1.3. Attribution sous condition suspensive**

La commission d'attribution de logements peut proposer une attribution de logement à un candidat sous une ou plusieurs conditions suspensives. La notification précise au candidat les documents attendus et le délai fixé par le règlement intérieur ou par dérogation par la commission pour produire les justificatifs permettant de lever chaque condition suspensive.

Lorsque la condition est remplie dans le délai imparti, la décision d'attribution avec ou sans classement reprend dans les mêmes modalités prévues qu'aux points 1.1 et 1.2 du présent chapitre sans que la commission d'attributions soit à nouveau sollicitée.

Lorsque la condition est non remplie ou hors délai, l'attribution sous condition suspensive devient de droit une décision de non-attribution pour condition suspensive non levée sans que la commission d'attributions soit à nouveau sollicitée.

### **1.4. Non-attribution**

La commission d'attributions de logement peut être amenée à prendre une décision de non-attribution d'un logement pour un candidat. Cette décision, prise selon les motifs décrits ci-après, ne concerne que le logement concerné par cette décision au moment où la décision est prise.

Malgré une décision défavorable pour un logement, un même candidat peut ainsi faire l'objet d'une décision d'attribution sur un autre logement dont les caractéristiques apparaissent mieux adaptées à sa situation.

Une candidature peut faire l'objet d'une décision de non-attribution par la commission pour les motifs suivant :

- Inadaptation du logement aux besoins du candidat,
- Dépassement du plafond de ressources (motif éligible aussi à l'irrecevabilité),
- Dossier incomplet.

Il est précisé qu'une absence de lien (familial, professionnel ou autre) avec la commune d'implantation du logement concerné n'est pas un motif légitime de non-attribution.

### **1.5. Décision d'irrecevabilité - article R 441-2-8 – d) du CCH**

Le rejet de la demande pour un motif d'irrecevabilité est une décision visant expressément les demandes non éligibles au parc social conformément aux conditions législatives et réglementaires d'accès au logement social :

- Dépassement des plafonds de ressources (motif éligible aussi à une décision de non-attribution),
- Irrégularité sur le territoire,
- Pièces justificatives frauduleuses, douteuses ou irrégulières.

Cette décision est à notifier par le bailleur par lettre recommandée avec accusé-réception ou tout autre moyen permettant d'attester de la remise. Le bailleur procède à la radiation de la demande SNE un mois après cette notification sans aucune autre justification que celle apportée par la commission d'attribution de logements.

### **1.6. Plafonds de ressources**

Les plafonds de ressources évoqués aux points 1.5 et 1.6 sont définis dans l'article 9 de l'arrêté du 14 mars 2011 relatif aux caractéristiques techniques et de prix de revient, aux plafonds de ressources et aux plafonds de loyers des logements locatifs sociaux et très sociaux en Guadeloupe, en Guyane, en Martinique, à La Réunion, et à Mayotte, prévus par les articles R. 372-1 à D. 372-19 du code de la construction et de l'habitation. Ils sont révisés chaque année par arrêté.

## **EVALUATION DE L'OCCUPATION SOCIALE DU PATRIMOINE**

L'application de la mobilité résidentielle pour les SEM est régie par l'article L.481-2 du CCH au sein duquel l'évaluation de l'occupation sociale (L.442-5-2 du CCH) par les commissions d'attribution n'est pas prévue. Aucune obligation en la matière n'est donc imposée aux commissions d'attribution de la SEDRE.

Malgré cette absence d'obligation, la SEDRE, dans le cadre de sa politique en faveur d'une mutation résidentielle, étudie régulièrement hors cadre de la commission d'attributions de logement les situations de suroccupation et de sous-occupation afin de proposer un logement répondant au mieux aux nouveaux besoins de ses locataires en stricte application de l'article 3.2 Mixité sociale détaillés dans les critères d'attribution.

## **PUBLICITE**

Conformément aux dispositions de l'article R 441-9 –IV du CCH, les présentes orientations de la politique d'attribution du conseil d'administration de la SEDRE et le règlement intérieur de la commission d'attribution des logements sociaux sont rendus public par une publication sur le site internet du bailleur [www.sedre.fr](http://www.sedre.fr).

