

Direction de la Gestion Locative et
Sociale

**POLITIQUE D'ATTRIBUTION ET D'OCCUPATION
DU PARC SOCIAL**

PREAMBULE

Conformément à l'article L 441-4 du Code de la Construction et de l'Habitation, modifié par la Loi Egalité et Citoyenneté (LEC) du 27 janvier 2017, l'attribution des logements locatifs sociaux participe à la mise en œuvre du droit au logement, afin de satisfaire les besoins des personnes aux ressources modestes et des personnes défavorisées.

Le Conseil d'Administration de la SA d'HLM BSB - Les Foyers fixe et définit la politique générale d'attribution des logements et les orientations qui guident les attributions faites par la commission d'attribution, seule instance compétente pour attribuer nominativement les logements dans le respect de la réglementation et conformément aux recommandations de la CNIL, du DPO et du défenseur des droits.

Les objectifs qui guident cette politique tiennent compte du cadre règlementaire mais aussi des engagements partenariaux, de l'évolution de la demande et de l'occupation sociale des résidences de la SA d'HLM BSB - Les Foyers.

L'attribution des logements construits, acquis et améliorés avec le concours financier de l'Etat et ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement est de la compétence exclusive de la commission d'attribution dont la composition et les modalités de fonctionnement sont validés par le Conseil d'Administration de la SA d'HLM BSB - Les Foyers.

Les dispositions légales et opérationnelles visent à garantir la transparence et l'équité dans le processus d'instruction des demandes et d'attribution des logements, par la définition de règles objectives et leurs modalités d'application.

Ces orientations sont rendues publiques, selon des modalités incluant leur mise en ligne.

LES BENEFICIAIRES

Conformément à l'article L. 441-2-1 du CCH et suivants, la commission d'attribution ne peut statuer que sur les dossiers des candidats ayant fait l'objet d'un enregistrement dans le Fichier Commun de la demande (**Imhoweb**) 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,
- Par dérogation à [l'article L. 442-8 du présent code](#) et à [l'article 40 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989](#) tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, les organismes d'habitations à loyer modéré mentionnés à l'article L. 411-2 du présent code peuvent louer aux organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'intermédiation locative et à la gestion locative sociale prévu à l'article L. 365-4 :
 - Des logements bénéficiant de l'autorisation spécifique prévue au troisième alinéa du III de l'article L. 441-2, en vue de les sous-louer, meublés ou non, à une ou plusieurs personnes en perte d'autonomie en raison de l'âge ou d'un handicap, le cas échéant dans le cadre d'une colocation définie au I de l'article 8-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée ;
 - Lorsque ces logements sont loués en vue d'y constituer un habitat inclusif défini à l'article L. 281-1 du code de l'action sociale et des familles, des locaux collectifs résidentiels situés dans le même immeuble ou groupe d'immeubles, en vue d'y mettre en œuvre le projet de vie sociale et partagée mentionné au premier alinéa du même article L. 281-1.
 - Lorsqu'ils sous-louent des logements en vue d'y constituer un habitat inclusif mentionné audit article L. 281-1, les organismes bénéficiant de l'agrément mentionné au présent I peuvent sous-louer une partie de ces logements à des personnes mentionnées à [l'article L. 433-2 du code de l'action sociale et des familles](#) dans le cadre d'un contrat de bail régi par le chapitre II du titre VIII du livre III du code civil. Le cas échéant, les plafonds de ressources mentionnés au dernier alinéa de l'article L. 441-1 du présent code et les montants mentionnés au deuxième alinéa de l'article L. 442-1 qui seraient applicables à ces logements dans le cadre d'une attribution par un organisme d'habitations à loyer modéré s'appliquent.

1. Cadre réglementaire

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

- L'Article L. 441 du CCH contenant le cadre général des attributions avec notamment :
 - ❑ La mise en œuvre du droit au logement 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, 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 politique de la ville.
- L'Article L. 441-1 du CCH :
 - ❑ Précise les critères à prendre en compte pour procéder aux attributions :
 - Le patrimoine, la composition du ménage, le niveau de ressources, les conditions de logement actuelles du ménage, l'éloignement du lieu de travail, la proximité des équipements répondant aux besoins des demandeurs et la mobilité liée à l'emploi.
 - Avoir des ressources inférieures aux plafonds d'attribution de logements sociaux (Plafonds fixés par décrets chaque année au 1^{er} janvier).
 - ❑ Définit les critères de priorité visant les personnes suivantes :
 - En sus des logements attribués à des personnes bénéficiant d'une décision favorable d'une commission de médiation DALO (Droit Au Logement Opposable), les logements sociaux sont attribués prioritairement aux catégories de personnes suivantes :
 - 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° de 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 financières 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 1^{er} 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 viol ou d'agression sexuelle à leur domicile ou à ses abords, lorsque l'autorité judiciaire a imposé à la personne suspectée, poursuivie ou condamnée et pouvant être à l'origine d'un danger encouru par la victime de l'infraction, ou plusieurs des interdictions suivantes : interdiction de se rendre dans certains lieux, endroits ou zones définis dans lesquels la victime se trouve ou qu'elle fréquente ou une interdiction ou une réglementation des contacts de la victime.
 - 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 -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 hébergées par des tiers.
 - 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 de l'organisme.
- Pour attribuer un logement, la Commission d'Attribution de Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL) de la SA d'HLM BSB - Les Foyers doit tenir compte des critères fixés par l'article L 441-1 et suivants du CCH, l'ancienneté de la demande (au regard du numéro unique), la composition du ménage, le niveau de ses ressources, les conditions de logement actuelles du ménage, l'éloignement du lieu du travail, la proximité des équipements répondant aux besoins des demandeurs et l'activité professionnelle pour les assistants maternelles ou familiaux agréés.

2. Cadre conventionnel

2.1 Les accords locaux

La politique d'attribution doit se conformer aux orientations et éventuels engagements pouvant s'appliquer au patrimoine en fonction de sa localisation résultant des instances et documents suivants :

- Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) ;
- Plan Partenarial de Gestion de la Demande de logement social et d'Information des Demandeurs (PPGDID) ;
- Conférence Intercommunale sur le Logement (CIL) ;
- Convention Intercommunale d'Attribution (CIA).

2.2 Les 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, établissements publics, département).
- Action Logement.
- L'exercice de ce droit de réservation sur leur contingent contribue de manière essentielle à la réalisation des axes prioritaires de la présente politique d'orientation et à l'atteinte de ces objectifs.
- Ces partenaires sont donc invités à partager les pratiques et axes prioritaires définis par le présent document dans les propositions d'attribution qu'ils formulent : par exemple, la présentation de candidatures multiples sur un même logement, le respect des typologies ou catégories de financement les mieux adaptées à la demande.

- Les réservations de logement et notamment la gestion en flux des droits de réservation des logements, doivent permettre de faciliter cette mixité.
- La diversité des réservataires sur le parc de la SA d'HLM BSB - Les Foyers contribue et contribuera à l'atteinte de cet objectif.
- La Loi ELAN (art 114) remplace la gestion en stock d'origine des droits de réservation des logements locatifs sociaux par la gestion en flux. Les réservations de logement ne pourront plus porter sur des logements identifiés mais seront décomptées sur le flux annuel des logements mis à disposition par le bailleur en application des conventions de réservation.

3. Les équilibres sociaux et territoriaux, la mixité sociale

La politique d'attribution doit contribuer à favoriser la mixité socio-économique au sein des opérations.

A cette fin, elle se doit de rechercher une répartition équilibrée de certains publics et d'être vigilante au respect des obligations en matière d'attribution :

- Aux publics des premiers quartiles conformément à la Loi Egalité Citoyenneté qui prévoit un objectif d'attributions annuelles, suivies de baux signés, **fixé à 25%** à destination des demandeurs dont le niveau de ressources est inférieur à un montant constaté par arrêté préfectoral. Ce montant est fixé par EPCI, territoire LEC et est révisé annuellement.
- Au moins 50% des attributions annuelles (propositions de logements) situées sur les quartiers prioritaires de la ville sont consacrées à des demandeurs dont les ressources sont supérieures au 1^{er} quartile.

Le seuil des quartiles est fixé par EPCI, territoire LEC, et est révisé annuellement.

Conformément aux dispositions de la Loi ELAN (art 109), pour les logements situés dans les zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements, la commission d'attribution de logement procédera à l'examen triennal des conditions d'occupation des logements dans les conditions fixées par l'article L442-5-2 du CCH (Examen d'occupation des logements).

LA POLITIQUE D'ATTRIBUTION

1. Adéquation de l'offre et de la demande

La recherche d'une adéquation offre-demande consiste à veiller à :

- La compatibilité du logement proposé avec la composition du ménage, dans l'objectif d'éviter les situations de logements sous-occupés ou suroccupés.
- La typologie du logement en adéquation avec les capacités financières du ménage.
- La catégorie de financement du logement adapté aux ressources du ménage.

Il pourra être proposé au candidat, un autre logement lors de l'entretien ou lors de la présentation en CALEOL pour les raisons suivantes :

- Un logement familial inadapté au profil du candidat qui relève davantage d'une structure d'hébergement.

L'utilisation de ce dernier motif sera conditionnée par l'établissement d'une évaluation sociale préalable.

- Pour cause d'inadaptation du logement au sens de son accessibilité :
 - Candidat en situation de handicap désigné sur un logement non adapté ou non accessible.
 - Candidat ne se trouvant pas en situation de handicap ou de mobilité réduite et qui serait désigné sur un logement adapté.

Conformément à l'article R441-4 du CCH, les logements aménagés pour des personnes handicapées peuvent être, à défaut de candidat, attribués en priorité à des personnes âgées dont l'état le justifie ou à des ménages hébergeant de telles personnes.

- Pour une localisation du logement considérée trop éloignée du/des lieux de travail des personnes composant le foyer. L'utilisation de ce motif de refus sera possible au titre des situations ci-dessus et dans la perspective d'une possible attribution d'un autre logement mieux adapté à la situation du ménage.
- Pour incapacité du demandeur à faire face aux dépenses du logement proposé et/ou impossibilité de mettre en place un dispositif d'accompagnement adapté.
- En raison du patrimoine du ménage.

1.1 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.

A défaut de solvabilité suffisante, il pourra être proposé au candidat à la location une autre solution.

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 proposé au candidat un autre logement plus en rapport avec ses capacités contributives.

Le taux d'effort net est calculé selon les règles de l'arrêté du 10 mars 2011 et correspond au rapport entre la somme des dépenses liées au logement (loyer + charges) et les ressources du foyer (revenus + aide au logement). Le taux d'effort ne devrait pas dépasser le seuil de 30 %.

En cas de dépassement de ce taux, la Commission appréciera la situation du demandeur au regard du reste à vivre au cas par cas.

Le reste à vivre est calculé sur la base des ressources mensuelles – (loyer + charges) + APL / nombre d'occupants.

Dans l'hypothèse où le candidat communique des informations relatives à l'existence d'une dette, elles constituent un élément d'appréciation de sa situation dans le cadre d'une analyse globale.

Après analyse des candidatures selon les calculs ci-dessus, si la SA d'HLM BSB - Les Foyers estime qu'elles présentent une trop grande fragilité, elle cherche à mettre en place un dispositif d'aide à l'accès ou propose une orientation vers un accompagnement social.

2. Enregistrement et instruction des demandes de logement social, confidentialité de l'instruction

Chaque demandeur peut saisir, vérifier et modifier sa demande de logement en se connectant sur les sites de demandes de logement IMHOWEB de son département d'enregistrement. Les accès sont directement accessibles sur le site internet de la SA d'HLM BSB – Les Foyers : **demandelogement35.fr**, **demandelogement22.fr**, **demandelogement29.fr**, **demandelogement56.fr**

Après validation, la demande se verra attribuer un numéro unique d'enregistrement. Ce numéro atteste de l'enregistrement et de l'ancienneté. Une demande qui ne bénéficie pas d'un numéro unique départemental ne pourra pas être instruite et présentée en commission d'attribution.

La direction Gestion Locative, par l'intermédiaire des conseillères logement, a la charge de l'accueil des demandeurs de logement et de l'instruction des dossiers.

Seuls les demandeurs bénéficiant d'un numéro unique départemental et dont le dossier est complet peuvent voir leur demande présenter en commission d'attribution des logements.

Un entretien téléphonique ou physique est proposé aux demandeurs afin de répondre efficacement et de manière personnalisée aux questions sur les modalités de leur demande de logement suivant une trame d'entretien interne à la SA d'HLM BSB - Les Foyers.

Les conseillères logements s'appuient de manière exclusive sur les fichiers départementaux des demandes de logements sociaux des territoires d'implantation de la SA d'HLM BSB - Les Foyers (IMHOWEB) pour engager le repérage et l'instruction des demandes de logement conformément aux obligations réglementaires, à la politique d'attribution de la SA d'HLM BSB – Les Foyers et dans le cadre de la mise en œuvre de la gestion en flux.

3. Politique de mutation

La politique d'attribution doit favoriser les mutations, dans la perspective de favoriser le parcours résidentiel de nos locataires et les mutations à caractère économique.

Toute demande de mutation interne sera conditionnée au bon entretien du logement occupé (un pré-état des lieux sera réalisé à cet effet) et à une ancienneté dans celui-ci, supérieure à un an (sauf cas particulier).

4. La Commission d'Attribution de Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements

Les CALEOL doivent examiner au moins trois demandes pour un même logement à attribuer sauf :

- En cas d'insuffisance du nombre de candidats.
- Pour les candidats désignés par le préfet dans le cadre du DALO, il est fait exception à l'obligation de présenter trois candidatures ainsi que pour les candidatures présentées pour l'attribution de logements ayant bénéficié de la subvention spécifique (CCH art. R. 331-25-1). La préfecture peut présenter une seule candidature (CCH art. R. 441-3).
- Pour les candidats désignés et proposés par Rennes Métropole dans le cadre des réservations communales.

La commission attribue nominativement chaque logement. Les décisions sont consignées dans un procès-verbal.

Les CALEOL de la SA d'HLM BSB - Les Foyers se réunissent toutes les 2 semaines conformément au règlement intérieur établi et validé par le Conseil d'Administration qui en fixe l'organisation et le fonctionnement.

Les décisions sont prises à la majorité.

La décision est communiquée au candidat attributaire.

En complément du courrier, les conseillères logement contactent directement le ou la candidat.e par téléphone ou par mail.

1) décision d'attribution

A notifier (déclenchement du délai de réflexion de 10 jours minimum prévu par l'article R. 441-10 du CCH) : la description précise du logement proposé et le cas échéant le fait que le logement est proposé au titre du DALO. Le demandeur est informé des conséquences de son éventuel refus de l'offre notamment lorsque le logement est proposé au titre du DALO,

La signature du bail donne lieu à radiation de la demande.

2) décision d'attribution par classement

- Indication du rang,
- 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 (reprendre le « 1 ») déclenche le délai de réflexion du candidat placé au rang suivant et ainsi de suite, dans l'ordre de désignation prononcé par la CALEOL.
- Si l'un des candidats placés devant lui signe le bail, la décision d'attribution par classement vaut décision de non-attribution sans nouveau passage en CALEOL (reprendre le « 4 » avec motif : bail signé par candidat placé devant lui).

3) décision d'attribution sous condition suspensive

- A notifier pour que le demandeur puisse respecter le délai fixé par la CALEOL pour produire les éléments manquants.
- A motiver : précision de la pièce à fournir et du délai imparti pour la produire. Information qu'à réception par l'organisme du justificatif demandé, le demandeur disposera d'un délai de 10 jours pour se prononcer sur l'offre.
- Condition remplie : décision d'attribution sans nouveau passage en CALEOL.
- Condition non remplie : décision de non-attribution, sans nouveau passage en CALEOL (reprendre le « 4 » avec motif : condition suspensive de l'attribution non remplie).

4) décision de non-attribution ou de rejet

S'il s'agit d'une décision de refus du dossier du demandeur, elle est motivée et notifiée par Lettre Recommandée à celui-ci (Art L441-2-2 CCH).

Rejet : la décision de rejet pour irrecevabilité est prononcée lorsque le candidat ne remplit pas les conditions de séjour ou de ressources pour l'accès au logement social. La décision est motivée et notifiée par Lettre Recommandée avec Accusé de Réception ou tout autre moyen permettant d'attester de la remise.

La commission peut reporter l'examen d'un dossier dans l'attente d'un complément d'informations ou de la mise en place de mesures d'accompagnement spécifiques.

5. Les axes prioritaires de la politique d'attribution

La politique d'attribution de la SA d'HLM BSB - Les Foyers s'organise autour des objectifs principaux ci-dessous en référence à la Loi, au CCH et aux accords locaux :

- Favoriser l'accès au logement aux ménages prioritaires ;
- Favoriser les parcours résidentiels et les mutations au sein du parc de la SA d'HLM BSB - Les Foyers ;
- Veiller à l'équilibre social du parc ;
- Contribuer à l'accompagnement des habitants dans l'accès et le maintien dans le logement ;
- Contribuer aux besoins des acteurs des territoires d'implantation de la SA d'HLM BSB - Les Foyers.