



Version décembre 2020

Politique d'Attribution du TOIT FOREZIEN

Orientations et critères d'attributions des
logements.

Voté en Conseil d'Administration du 31 mars 2021

PREAMBULE

L'attribution des logements sociaux est la compétence exclusive de la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL) du Toit Forézien.

La composition et les modalités de fonctionnement de la CALEOL sont précisées dans son règlement intérieur approuvé par le Conseil d'Administration.

Les décisions de la Commission d'Attribution sont prises conformément aux règles fixées par le Conseil d'Administration du TOIT FOREZIEN, dans le respect de la réglementation et des engagements contractuels pris par l'organisme avec ses partenaires (Etat, Département, EPCI, etc.)

Ce document présente :

I.	Les Orientations de la Politique d'Attribution	3
a.	Les Objectifs	
b.	Les Principes	
II.	Les conditions d'accès au logement social	4
a.	Les logements soumis aux attributions par la Commission d'Attribution	
b.	Qui peut bénéficier d'un logement social ?	
III.	Les conditions de ressources	5
a.	Les ressources à prendre en compte	
b.	La définition des personnes vivant au foyer	
c.	Les dérogations aux plafonds de ressources (R 441-1-1)	
IV.	L'enregistrement obligatoire dans le Système National d'Enregistrement (SNE)	6
V.	Procédure d'Urgence	7
VI.	Les critères d'attribution des logements	8
VII.	L'ordre de priorité dans l'examen des dossiers	9
VIII.	Les décisions de la CALEOL	10

I. LES ORIENTATIONS DE LA POLITIQUE D'ATTRIBUTION

a. Les objectifs

L'attribution des logements sociaux poursuit plusieurs objectifs :

- permettre à toute personne éligible au logement social de pouvoir bénéficier d'un logement de qualité en maintenant le caractère généraliste du logement social gage de la cohésion sociale et du vivre ensemble.
- mettre en œuvre le droit au logement en permettant l'accès à un logement aux personnes de ressources modestes et aux personnes défavorisées.
- favoriser l'égalité des chances des demandeurs et 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.
- prendre en compte les besoins locaux et les évolutions de notre société

b. Les principes

Le TOIT FOREZIEN procède à l'enregistrement, au traitement de la demande, aux attributions des logements de son patrimoine selon les principes suivants :

- Une instruction équitable de chaque dossier à toutes les étapes de la demande d'enregistrement, instruction des demandes, passage en commissions d'attribution. La commission d'attribution et les services instructeurs du TOIT FOREZIEN s'engagent à proscrire tout acte discriminatoire (tel que défini dans l'article 225-1 du code pénal) dans leur gestion et leurs décisions.

Définition de la discrimination par la HALDE : Une discrimination est une inégalité de traitement sur un critère interdit par la loi et dans un domaine cité par la loi (accès à l'emploi, accès à un logement, accès aux biens et services, l'éducation et la formation) A ce jour, 20 critères de discrimination (critères prohibés) sont fixés par la loi. Ainsi, défavoriser une personne en raison de ses origines, son sexe, son âge, son « état de santé, ses opinions, son état de grossesse, sa situation familiale, son apparence physique, son patronyme, son lieu de résidence, son handicap, ses caractéristiques génétiques, ses mœurs, son orientation sexuelle, son identité sexuelle, son âge, ses opinions politiques, ses activités syndicales ; son appartenance ou non appartenance, vraie ou supposée, à une ethnie, à une prétendue race une race, à une religion, son appartenance ou non appartenance, vraie ou supposée, à une nation est formellement interdit par la loi et les conventions internationales approuvées par la France . Que ses discriminations soient directes ou indirectes.

- Le respect des engagements contractuels : la politique d’attribution du TOIT FOREZIEN s’inscrit dans le respect des conventions signées avec ses partenaires : conventions de réservations (Etat, Département, Action Logement, EPCI ...), conventions préfectorales (DALO, Système Nationale d’Enregistrement ...), accords collectifs départementaux, Convention d’Utilité Sociale, Plan Départemental d’Action pour le Logement et l’Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD).

La mise en œuvre de la politique d’attribution du TOIT FOREZIEN se fait également dans un contexte de partenariat avec les communes concernées et les EPCI dans le cadre des orientations fixées par leur Conférence Intercommunale du Logement et plus particulièrement, dans la Convention Intercommunale d’Attribution et leur plan partenariale de gestion de la demande.

- La rigueur de gestion nécessaire au bon fonctionnement de l’organisme. Celle-ci s’exerce en particulier pour faire correspondre le montant du loyer et des charges du logement proposé à la capacité financière du ménage. La rigueur de gestion s’entend également dans l’attention portée par le TOIT FOREZIEN aux équilibres de peuplement au sein de ses groupes immobiliers afin de favoriser la mixité sociale.

II. LES CONDITIONS D’ACCES AU LOGEMENT SOCIAL

a. Les logements soumis aux attributions par la Commission d’Attribution

Sont soumis aux attributions par la Commission d’Attribution des Logements et d’Examen de l’Occupation des Logements (CALEOL) :

- Les logements construits, améliorés ou acquis et améliorés avec le concours financiers de l’Etat,
- Les logements ouvrant droit à l’APL (logements conventionnés)

Le présent règlement ne s’applique pas :

- aux logements foyers, y compris les résidences sociales pour lesquelles les règles d’attribution sont définies dans la convention APL et dans le projet social.
- aux locaux commerciaux. Toutefois, les locaux commerciaux en pied d’immeubles construits ou acquis par les organismes HLM doivent être attribués en tenant compte des objectifs de mixité urbaine et de mixité sociale du quartier ou de l’arrondissement où les immeubles se situent (art. L411-7 du CCH)
- aux garages
- aux logements étudiants

b. Qui peut bénéficier d'un logement social ?

- Les personnes physiques :

Il faut répondre à deux critères (R441-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation) :

- Etre de nationalité française ou admis à séjourner régulièrement sur le territoire français dans des conditions définies par arrêté ministériel (arrêté du 24 juillet 2013)
- Avoir des ressources inférieures à des plafonds fixés chaque année par arrêté. Plusieurs plafonds de ressources sont fixés suivant qu'il s'agisse d'un logement très social, social ou intermédiaire. Ces plafonds évoluent tous les ans et sont consultables sur <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F869>. Ils sont fixés en fonction du nombre de personnes vivant au foyer et en fonction de la catégorie du ménage ainsi que la région d'implantation du logement.

- Les personnes morales

Les logements peuvent être attribués à des personnes morales qui ont pour objet de sous-louer les logements à des personnes remplissant les conditions de ressources et de séjour définies ci-dessus (article L 442-8-1 du CCH)

- Organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'intermédiation locative et à la gestion locative sociale prévu à l'article L.365-4 en vue de sous-louer.
- Organismes déclarés ayant pour objet de les sous-louer à titre temporaire à des personnes âgées, à des personnes présentant un handicap au sens de l'article L. 114 du code de l'action sociale et des familles, à des personnes de moins de 30 ans ou à des actifs dont la mobilité professionnelle implique un changement de secteur géographique.
- Centres régionaux des œuvres universitaires et scolaires mentionnés à l'article L. 822-3 du code de l'éducation ayant pour objet de les sous-louer à des étudiants.
- Association dont l'objet est de favoriser le logement des étudiants et de gérer des résidences universitaires.
- Personnes morales de droit public ou privé mentionnées à l'article L. 441-1 du code de l'action sociale et des familles en vue de les sous-louer à des accueillants familiaux visés par l'article L 441-1 du même code, ainsi qu'aux personnes âgées ou aux personnes présentant un handicap au sens de l'article L. 114 du même code ayant conclu un contrat d'accueil de ces accueillants.
- Centres communaux ou intercommunaux d'action sociale (CCAS) ou à des associations déclarées ayant pour objet de les sous-louer meubles, pour une durée n'excédant pas 6 mois, à des travailleurs dont l'emploi présente un caractère saisonnier tel que mentionné au 3° de l'article L. 1242-2 du code du travail.
- Etablissements publics de coopération intercommunale dotés de la compétence d'aide aux personnes âgées.

III. LES CONDITIONS DE RESSOURCES

L'ensemble des personnes vivant au foyer doit avoir des ressources inférieures aux plafonds de ressources.

a. Les ressources à prendre en compte

Les ressources à prendre en compte pour l'accès au logement social sont celles du Revenu Fiscal de Référence figurant sur l'avis d'imposition N-2 (avant dernière année précédant celle de la signature du contrat de location)

Sont également pris en compte :

- Le montant de l'allocation au logement (APL, ALS ou ALF) à laquelle le foyer peut prétendre.
- Les frais engagés pour l'hébergement de l'époux ou partenaire de Pacs dans un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendants (EHPAD) dans la limite du montant annuel donnant droit à une réduction d'Impôt.

Cas particulier :

- Sont prises en compte les ressources de l'année N-1, lorsque les ressources ont diminué d'au moins 10% par rapport à l'année N-2.
- En cas de séparation du couple, seules les ressources du demandeur sont prises en compte. Les justificatifs à produire :
 - divorce : ordonnance de non conciliation ou prononcé de mesures urgentes ordonnées par le juge aux affaires familiales ou copie de l'acte de saisine du juge aux affaires familiales.
 - Divorce par consentement mutuel : un justificatif rédigé par un avocat attestant qu'une procédure de divorce par consentement extrajudiciaire est en cours.
 - Pacs : justificatif de rupture déclarée au greffe du Tribunal d'Instance.
- Seules les ressources personnelles sont prises en compte pour les personnes victimes de violence au sein du couple, attestées par le récépissé d'un dépôt de plainte.
- Les ressources de l'enfant de parents séparés sont prises en compte qu'au titre du foyer auquel il est rattaché fiscalement.
- Lorsque tout ou partie des revenus à l'année N-2 n'a pas été imposé en France, il faut produire l'avis d'imposition ou un document en tenant lieu, établi par l'administration fiscale du pays concerné. Si le demandeur peut justifier l'impossibilité de fournir ce document, la présentation d'une attestation d'une autre administration compétente ou des employeurs pourra être admise. Ces documents doivent être traduits en français et les revenus convertis en Euros.

- Les titulaires d'une protection internationale accordée par l'OFPRA ou la cour nationale du droit d'asile(CNDA) qui ne peuvent produire un avis d'imposition français ont uniquement à justifier des ressources perçues après la date de leur entrée sur le territoire français.

b. La définition des personnes vivant au foyer

- Le ou les titulaires du bail ;
- Les personnes figurant sur les avis d'imposition du ou des titulaires du bail ;
- L'époux (se) ;
- Le concubin notoire ou partenaire de Pacs du titulaire du bail ;
- Les enfants (mineur ne percevant pas de revenus propre, infirme ne pouvant subvenir à ses besoins, majeur rattaché au foyer fiscal) du ou des titulaires du bail. Sont pris en compte les enfants en garde complète ou alternée, et par dérogation, les enfants faisant l'objet d'un droit de visite et d'hébergement.
- Les personnes titulaires de la carte mobilité inclusion portant la mention invalidité vivant au foyer.

c. Les dérogations aux plafonds de ressources (R-441-1-1)

L'organisme HLM est autorisé à déroger aux plafonds de ressources pour l'attribution de certains logements dans les conditions suivantes :

- Dans les cas limitatifs suivants : résoudre des problèmes graves de vacance, faciliter les échanges de logements, permettre l'installation d'activités, favoriser la mixité sociale dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV), le Préfet peut déroger aux conditions de ressources par un arrêté qui précise les plafonds dérogatoires, les immeubles ou secteurs concernés, ainsi que la durée de la dérogation.
- Le Préfet peut également déroger localement et temporairement en dehors des QPV, pour les logements d'un même immeuble ou ensemble immobilier occupé à plus de 65 % par ménages bénéficiant de l'APL.
- La clause de mixité sociale des conventions APL des opérations PLUS (art R445-8 du CCH et art 8 et 9 de son annexe 1), permet un dépassement de 120 % du plafond, pour 10% des logements financés en PLUS sur les résidence (pour les opérations comportant moins de 10 logements, le nombre de logements susceptible d'être attribués à ces personnes s'obtient en arrondissant à l'unité la plus proche) Dans ce cas, le montant du loyer maximum est majoré de 33%
- L'organisme HLM est autorisé à déroger aux plafonds de ressources en cas d'échange de logement sans passage en CALEOL (art 9 de la loi de 1989)

IV. L'ENREGISTREMENT OBLIGATOIRE DANS LE SYSTEME NATIONAL D'ENREGISTREMENT (SNE)

Pour déposer sa demande de logement social plusieurs possibilités :

- directement par le demandeur via le site <https://www.demande-logement-social.gouv.fr/>
- auprès d'un des guichets d'enregistrement :
 - les organismes HLM,
 - les bénéficiaires des réservations de logements (Action Logement),
 - les services de l'Etat (DDCS),
 - les communes ayant un guichet d'enregistrement,
 - les EPCI ou département ayant un guichet d'enregistrement.

Quel que soit le moyen choisi pour déposer sa demande, il faut fournir :

- le formulaire unique CERFA 14069*04 complété,
- une pièce d'identité ou un titre de séjour valide.

L'enregistrement de la demande ne pourra être effectué en l'absence d'une de ces pièces.

L'enregistrement dans le Système National d'Enregistrement (SNE) donne lieu à la délivrance d'un numéro unique d'enregistrement dans un délai d'un mois qui suit le dépôt de la demande.

La demande est valable 1 an et renouvelable.

Une demande qui ne bénéficie pas d'un numéro unique d'enregistrement ne pourra être soumise en commission d'attribution.

Les motifs suivants entraînent la radiation de la demande dans le Système National d'Enregistrement (SNE) (Art R441-2-8 du CCH) :

- a. l'attribution d'un logement social ; l'organisme bailleur procède à la radiation ;
- b. la renonciation du demandeur adressée par écrit à un guichet d'enregistrement qui procède sans délai à la radiation ; l'absence de réponse du demandeur à un courrier envoyé à la dernière adresse indiquée par l'intéressé ; le service expéditeur du courrier, après en avoir avisé l'intéressé, procède à la radiation un mois après cet avertissement ;
- c. le rejet pour irrecevabilité de la demande au regard des conditions législatives et réglementaires d'accès au logement social, prononcée par la commission d'attribution d'un organisme bailleur : l'organisme bailleur, après en avoir avisé l'intéressé, procède à la radiation de la demande 1 mois après cet avertissement ;
- d. l'absence de renouvellement de la demande dans un délai imparti par la notification adressée au demandeur : le gestionnaire du système procède à la radiation ;
- e. la fusion de plusieurs demandes disposant d'un numéro unique départemental en demande disposant d'un numéro unique national, l'ancienneté des demandes radiées acquise dans chacun des départements est conservée.

Le délai anormalement long

Dans chaque département, il est défini par arrêté un délai au terme duquel l'attente d'une attribution est considérée anormalement longue et déclenche pour le demandeur l'ouverture du droit à la saisine de la commission de médiation, dite commission DALO.

Dans la Loire, un délai anormalement long est **fixé à 15 mois**.

V. LA PROCEDURE D'URGENCE (Circulaire du 27 mars 1993)

Dans les 4 cas d'urgence limitativement énumérées :

- logement inhabitable suite à un incendie,
- un écroulement,
- un arrêté de péril immédiat ou
- un déménagement d'urgence suite à menaces ou agression avérées par les services de Police (sauf violences conjugales priorité visée par le CCH).

Le TOIT FOREZIEN pourra accueillir des demandeurs dans un logement, l'attribution intervenant postérieurement lors de la réunion suivante de la CALEOL.

Pour cela, devra être fourni : tout document attestant de l'urgence (rapport d'expert, rapport des pompiers, arrêté de péril, plainte, saisine préfectorale ou de police ...) assortis d'une saisine de maire de la commune ou la famille à reloger réside. Un rapport d'information sera établi et présenté à la commission d'attribution suivante pour validation de l'entrée dans les lieux.

VI. LES CRITERES D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS

Ces critères permettent une meilleure adéquation entre le logement proposé et la demande de logement.

Les attributions des logements sont nominatives c'est-à-dire qu'un logement est attribué à un demandeur en recherchant la meilleure adéquation entre le logement proposé et la demande à partir des critères suivants (L441, L441-1 et L441-3 du CCH) :

- Le patrimoine ;
- L'adéquation de la composition familiale avec la typologie du logement ;
- L'adéquation des ressources disponibles avec le montant du loyer et des charges ;
- Les conditions de logement actuelles ;
- L'éloignement du lieu de travail ;
- La mobilité géographique liée à l'emploi ;
- La proximité des équipements répondant aux besoins des demandeurs ;
- La situation de handicap ;
- L'activité professionnelle des membres du ménage lorsqu'il s'agit d'assistants maternels ou d'assistants familiaux agréés ;
- Les obligations de mixité sociale définies dans les articles L 441-1 et L441-5 du CCH, des orientations de la de la Conférence Intercommunale du Logement et de la Convention Intercommunale d'Attribution de l'EPCI dans lequel est situé le logement ;
- L'adéquation du profil du ménage avec le fonctionnement du groupe d'habitation.

Les critères d'attribution spécifiques dans certaines communes :

La colocation (article L442 -8-4 du CCH) : des logements peuvent être loués en colocation à un ou plusieurs étudiants, aux personnes de moins de 30 ans ou aux personnes titulaires d'un contrat d'apprentissage ou de professionnalisation, sous réserve du respect des conditions de ressources.

Les programmes spécifiques pour personnes en perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap :

- Pour les logements ne faisant pas l'objet d'une réservation par le représentant de l'Etat dans le département : « la commission d'attribution peut attribuer en priorité tout ou partie des logements construits ou aménagés spécifiquement pour cet usage à des personnes en perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap, dans le cadre de programmes bénéficiant d'une autorisation spécifique délivrée par le représentant de l'Etat dans le département. Les modalités d'octroi de cette autorisation spécifique sont définies par décret »
- Pour les logements faisant l'objet d'une réservation par le représentant de l'Etat dans le département : « celui-ci peut s'engager, en fonction de son appréciation, à proposer prioritairement les logements construits ou aménagés spécifiquement pour cet usage à des personnes en perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap. »
- Les logements construits ou aménagés en vue de leur occupation par des personnes handicapées sont attribués à celles-ci ou, à défaut de candidat, en priorité à des personnes âgées dont l'état justifie ou à des ménages hébergeant de telles personnes (Art R441-4 du CCH)

L'adéquation des ressources disponibles avec le montant du loyer et des charges doit également être recherchée en priorité. Pour cela le logement et la situation financière du demandeur doivent être pris en compte pour une analyse croisée de plusieurs indicateurs qui seront étudiés :

- Le taux d'effort ;
- Le reste à vivre ;
- La nature ; la structure et la régularité des revenus ;
- La situation professionnelle et le parcours d'emploi ;
- Le parcours résidentiel et la gestion du budget (dettes antérieures)

Une capacité économique insuffisante, qui mettrait en difficulté le postulant, est un motif de non attribution.

- L'analyse du Taux d'Effort (arrêté du 10 mars 2011)

Loyer principal + loyer des annexes + charges récupérables + forfait charges eau et/ou chauffage + contribution aux travaux d'amélioration énergétique – APL

Taux d'effort (en %) =

Ressources des personnes qui vivront au foyer (et figurant dans le formulaire CERFA de la demande de logement)

En cas de consommation l'eau et/ou chauffage individualisé, il est intégré au titre des charges, un forfait qui tient compte de la taille du logement et du nombre de personnes qui vivront au foyer.

Les résidences du TOIT FOREZIEN disposent de différents modes de chauffages mais également de facturation de l'eau (froide et chaude). Ainsi, un forfait spécifique est estimé à chaque logement à commercialiser :

TYPE	CHAUFFAGE	EAU FROIDE	EAU CHAUDE	EAU FROIDE + EAU CHAUDE
T1	32	9	9	18
T2	48	11	11	22
T3	63	15	15	30
T4	81	23	23	46
T5	100	27	27	54
T6	112	27	27	54

La commission d'attribution examinera avec une attention particulière tout taux d'effort dépassant 30%.

➤ L'analyse du Reste A Vivre

Le reste à vivre permet de mesurer les ressources disponibles d'un ménage pour les autres dépenses que celles liées au logement en tenant compte de la composition familiale, exprimée en « Unité de Consommation ou UC ».

Un premier adulte compte 1 UC, les adultes et personnes de plus de 14 ans compte pour 0.5 UC et les enfants de moins de 14 ans pour 0.3 UC.

Reste à Vivre = [Ressources totales – (Loyer + charges – APL)] / total des UC / 30 jours

La CALEOL examinera avec une attention particulière, les restes à vivre inférieurs à 9€ / UC / jour ou 270€ / UC / mois

NB :

- En 2020, 1^{er} quartile CU Saint Etienne Métropole = 7 488€ / UC / an soit 624€ / UC / mois soit 20€ / UC / jour
- En 2020, 1^{er} quartile CA Loire Forez = 9 272€ / UC / an soit 773€ / UC / mois soit 28€ / UC / jour

A titre indicatif, un tableau des RAV minimum par UC et par composition familiale.

UC	COMPOSITION FAMILIALE	RAV / MOIS	RAV / JOUR	CATEGORIE RFR
1	Un adulte sans enfant à charge	270 €	9 €	1
1,5	Couple ou deux adultes en colocation	495 €	11 €	2 OU 3
1,5	Couple sans enfant à charge	495 €	11 €	2 OU 3
1,3	Famille monoparentale avec 1 enfant de - de 14 ans	429 €	11 €	3
1,5	Famille monoparentale avec 1 enfant de + de 14 ans	495 €	11 €	3
1,8	Couple avec 1 enfant de - de 14 ans	594 €	11 €	3
2	Couple avec 1 enfant de + de 14 ans	660 €	11 €	3
1,6	Famille monoparentale avec 2 enfants de - de 14 ans	528 €	11 €	4
1,8	Famille monoparentale avec 2 enfants dont 1 de - de 14 ans	594 €	11 €	4
2	Famille monoparentale avec 2 enfants de + de 14 ans	660 €	11 €	4
2	3 adultes	660 €	11 €	4
2,1	Couple avec 2 enfants de - de 14 ans	693 €	11 €	4
2,3	Couple avec 2 enfants dont 1 de -14 ans	759 €	11 €	4
2,5	Couple avec 2 enfants de + de 14 ans	825 €	11 €	4
1,9	Famille monoparentale avec 3 enfants de - de 14 ans	627 €	11 €	5
2,1	Famille monoparentale avec 3 enfants dont 2 de - de 14 ans	693 €	11 €	5
2,3	Famille monoparentale avec 3 enfants dont 1 de moins de 14 ans	759 €	11 €	5
2,5	Famille monoparentale avec 3 enfants de + de 14 ans	825 €	11 €	5
2,4	Couple avec 3 enfants de - de 14 ans	792 €	11 €	5
2,6	Couple avec 3 enfants dont 2 de - de 14 ans	858 €	11 €	5
2,8	Couple avec 3 enfants dont 1 de - de 14 ans	924 €	11 €	5
3	Couple avec 3 enfants de + de 14 ans	990 €	11 €	5
2,2	Famille monoparentale avec 4 enfants de - de 14 ans	726 €	11 €	6
2,4	Famille monoparentale avec 4 enfants dont 3 de - de 14 ans	792 €	11 €	6
2,6	Famille monoparentale avec 4 enfants dont 2 de - de 14 ans	858 €	11 €	6
2,8	Famille monoparentale avec 4 enfants dont 1 de moins de 14 ans	924 €	11 €	6
3	Famille monoparentale avec 4 enfants dont 4 de + de 14 ans	990 €	11 €	6
2,7	Couple avec 4 enfants de - de 14 ans	891 €	11 €	6
2,9	Couple avec 4 enfants dont 3 de - de 14 ans	957 €	11 €	6
3,1	Couple avec 4 enfants dont 2 de - de 14 ans	1 023 €	11 €	6
3,3	Couple avec 4 enfants dont 1 de - de 14 ans	1 089 €	11 €	6
3,5	Couple avec 4 enfants de + de 14 ans	1 155 €	11 €	6

- Favoriser le parcours résidentiel (Art 61 Loi Molle)

A l'intérieur du parc locatif du TOIT FOREZIEN, le parcours résidentiel des locataires sera favorisé, dès lors que la mutation permet :

- de prévenir ou apurer les impayés de loyers par l'attribution d'un logement adapté aux ressources même en cas de dette de loyer existante (si le plan d'apurement est accepté et respecté),
- d'occuper un logement adapté à la taille et à la composition du ménage en cas de sur occupation (article D542-14 du Code de la sécurité sociale) ou de sous occupation au sens de l'article R641-4 du CCH,
- d'occuper un logement adapté ou adaptable au handicap ou à la santé du locataire,
- de favoriser la mobilité des locataires anciens au sein du parc de l'organisme.

Sauf cas de mutation permettant de prévenir ou d'apurer la dette de loyer, le locataire devra être à jour du paiement de ses loyers et charges, et dans tous les cas, il devra laisser un logement en bon état d'entretien.

VII. Un ordre de priorité dans l'examen des dossiers

Sauf en cas d'insuffisance de candidats, la CALEOL examine au moins 3 demandes pour un même logement à attribuer.

En veillant à la mixité sociale des villes et des quartiers et aux critères d'attribution définis plus haut, la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements attribue les logements disponibles en prenant en compte les priorités suivantes dans le respect des principes du TOIT FOREZIEN décrits précédemment :

- Les demandeurs reconnus prioritaires par la commission de médiation DALO
- Les ménages répondant aux critères de priorités listées par le CC (L441-1)
- Les personnes en situation de handicap ou ayant à leur charge une personne handicapée ;
- Les personnes sortant d'un appartement de coordination thérapeutique ;
- Les personnes mal logées, défavorisées, ou rencontrant des difficultés particulières de logement pour des raisons d'ordre financier ou tenant à leur condition d'existence ou confrontées à un cumul de difficultés financières et de difficultés d'insertion sociale ;

- Les personnes hébergées ou logées temporairement dans des établissements et logements de transitions ;
- Les personnes reprenant une activité après une longue période de chômage ;
- Les personnes exposées à des situations d'habitat indigne ;
- Les personnes subissant des violences conjugales judiciairement constatées au sein des couples vivant maritalement ou liés par un PACS ou aux personnes menacées de mariage forcé ; les personnes victimes de viol ou d'agression sexuelles judiciairement constatées à leur domicile ou à ses abords, lorsque l'auteur suspecté, poursuivi ou condamné se voit imposer une interdiction de se rendre dans certains lieux fréquentés par la victime, ou une interdiction ou une réglementation des contacts avec la victime ;
- Personnes engagées dans le parcours de sortie de la prostitution et d'insertion sociale et professionnelle ou personnes victimes de l'une des infractions de traite des êtres vivants ou de proxénétisme ;
- Personne ayant à leur charge un enfant mineur et logées dans des locaux manifestement sur occupés ou ne présentant pas le caractère de logement décent ;
- Personnes dépourvues de logement, y compris celles qui sont hébergées par des tiers ;
- Personnes menacées d'expulsion sans relogement.
- Les candidats désignés par un réservataire
- Orientations des Conférences Intercommunales du Logement et des Conventions Intercommunales d'Attribution sur les territoires où elles sont mises en œuvre

Les caractéristiques du logement décent sont fixées par le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002.

La notion de sur occupation s'apprécie par référence aux dispositions de l'article D542-14 du Code de la sécurité sociale qui prévoit que la surface d'un logement ne peut être inférieure à 16 m² pour 2 personnes, auxquels il convient d'ajouter 9 m² par personne supplémentaire.

La notion de sous occupation est définie par l'article L621-2 du CCH.

Les locaux insuffisamment occupés sont définis comme des locaux comportant un nombre de pièces habitables, non compris les cuisines, supérieur de plus d'un au nombre de personnes qui y ont effectivement leur résidence principale. Les pièces effectivement utilisées pour l'exercice d'une fonction publique élective ou d'une profession et indispensables à l'exercice d'une fonction ou profession ne sont pas considérées comme des pièces habitables.

VIII. Les décisions de la CALEOL

Les décisions de la CALEOL sont souveraines. Pour tout dossier de demande étudié en CALEOL une des décisions suivantes est notifiées par écrit au demandeur dans un document exposant le ou les motifs du refus d'attribution (L441-2-2).

- Attribution du logement

Il s'agit de l'attribution à un candidat unique ou à un candidat classé au premier rang de l'ordre de priorité. Le bénéficiaire à 10 jours pour faire connaître son acceptation ou son refus. Le défaut de réponse dans le délai imparti équivaut à un refus.

- Attribution par rang de priorité

Les candidats placés après le premier candidat sont classés par ordre de priorité. L'attribution est prononcée au profit du candidat suivant en cas de refus de l'offre par le ou les candidats placés devant lui.

- Attribution sous conditions suspensives

La décision d'attribution du logement est proposée à un candidat sous conditions suspensives, si la commission d'attribution estime nécessaire d'accorder un délai supplémentaire à un candidat pour fournir une pièce justificative, relevant de la liste limitative de l'arrêté du 24 juillet 2013.

La commission d'attribution précise la durée accordée au candidat pour fournir la pièce manquante.

Dès lors que le candidat fournit les pièces demandées dans le délai imparti, l'attribution est alors automatique, sans qu'il y ait besoin de soumettre à nouveau le dossier en commission.

Si le candidat ne fournit pas les pièces demandées dans le délai imparti, la décision se transforme automatiquement, sans formalité supplémentaire, en non attribution.

- Non Attribution (Article R441-3 du CCH)

La non attribution au candidat du logement proposé, est prononcée de manière systématique, dans les cas suivants :

- Dépassement des plafonds de ressources selon le financement (sauf cas défini p7)
- Absence de titre de séjour régulier (R 441-1 du CCH et arrêté du 15/03/2010)
- Incapacité juridique du requérant (mineurs non émancipés, tutelle, curatelle) en l'absence de signature par l'administrateur légal ou le tuteur (article 488 du code civil)
- Fausse déclaration

La non attribution au candidat du logement proposé, est prononcée à la discrétion de la CALEOL, notamment dans les cas suivants :

- Dossier incomplet : manque d'avis d'imposition, de la carte d'identité, de justificatifs de ressources, de livret de famille, absence de mise en place de bail glissant ou d'accompagnement social lié au logement, d'enquête sociale ou d'accord préalable de garantie financière, de justificatif du motif ou de l'attestation du bailleur actuel s'il y a lieu (cf. arrêté du 29 mai 2019 relatif aux pièces justificatives fournies pour l'instruction de la demande de logement social),
- Qualité de propriétaire d'un logement d'un membre du ménage candidat à l'attribution d'un logement social, adapté à ses besoins et capacités ou susceptibles de générer des revenus suffisants pour accéder à un logement du parc privé (article L441.2. du CCH)
- Capacité financière non adaptée au logement proposé : taux d'effort trop important et/ou reste à vivre insuffisant (arrêté du 10 mars 2011)
- Dette antérieure de loyer ou de remise en état (y compris locataires partis), sauf mutation interne permettant d'améliorer la solvabilité du ménage (sous condition d'un plan d'apurement respecté)
- Inadéquation de la taille du logement à la composition familiale :
 - Sous occupation : un nombre de pièces habitables (non compris la cuisine), supérieur de plus de « un » au nombre d'occupants effectifs, et par dérogation le cas échéant, les enfants faisant l'objet d'un droit de visite et d'hébergement (article L.621-2 et R641-1 du CCH)
 - Sur occupation définies par l'article D542-14-2 du Code de la Sécurité Sociale
- Eloignement du lieu de travail par rapport au logement (L-441 du CCH)
- Appréciation de la capacité d'insertion dans le logement et à l'obligation de tout locataire « d'user de la chose louée en bon père de famille » (Article 1728 du code civil) ou d'user paisiblement des locaux loués » (Article 7 de la loi du 06 juillet 1989). En particulier si le ménage n'a pas rempli ses obligations locatives dans son parcours locatif (dégradation du logement ou troubles du voisinage)
- Mixité sociale : en fonction des obligations de mixité sociale définies dans les articles L441-1 et L441-5 du CCH, des orientations de la Conférence Intercommunale du Logement et de la Convention Intercommunale d'Attribution de l'EPCI dans lequel est situé le logement.
- Refus de plus de 2 propositions de logement en adéquation avec la demande
- Agression envers le personnel attesté par un dépôt de plainte.

Ce document est adopté à lors du Conseil d'Administration du 31 / 03 / 2021.

Le Président de la Commission d'attribution

Les membres de la Commission