

SAIEM DE CONSTRUCTION



DE DRAGUIGNAN

**POLITIQUE D'ATTRIBUTION
ET D'OCCUPATION SOCIALE DU PATRIMOINE**

I. COMPETENCE

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

II. BENEFICIAIRES

Conformément à 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).

Pour chaque logement à attribuer et sauf en cas d'insuffisance du nombre des candidats ou sauf pour les candidatures de personnes désignées par le préfet en application du dispositif DALO., au moins trois candidatures doivent être soumises.

III. 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 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.
- Article L. 441-1 du CCH qui :
 - ❑ 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,
 - ❑ 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 ;
 - 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.

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 la Société.

2. Cadre conventionnel

a. 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.

b. 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%.
- La Défense

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, à charge pour elle et compte tenu des disponibilités, de restituer ultérieurement d'autres logements en compensation.

3. Critères particuliers

a. 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, permettant d'établir le taux d'effort selon les modalités prévues par la réglementation, savoir :

$$\frac{(\text{Loyer logement} + \text{loyer annexe} + \text{acompte charges} + \text{contrib. éco. Energie}) - \text{APL (ou AL)}}{\text{Ressources titulaires bail} + \text{ressources occupants}}$$

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.

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.

b. 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.

c. 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.

IV. DECISIONS DE LA COMMISSION D'ATTRIBUTION

Toute décision d'attribution ou de refus de la commission d'attribution doit être notifiée par écrit au demandeur, étant entendu que la commission peut prendre 4 types de décision :

1. 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.

2. Accord conditionnel

L'accord peut être donné sous condition : complément 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.

3. 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.

4. 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 soit dans la CUS
- ☐ pour les étrangers, absence de titre de séjour,
- ☐ fait pour le demandeur d'être propriétaire d'un logement
- ☐ pièces justificatives incomplètes, douteuses ou irrégulières dès lors :
 - 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,
 - soit que la preuve formelle peut être faite du caractère douteux, irrégulier ou falsifié des pièces fournies.