

POLITIQUE D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS SA D'HLM CLESENCE



Version du 29 Octobre 2020

PREAMBULE

La Commission d'Attribution Logement et de l'examen de l'occupation des logements (CALEOL) est une instance décisionnaire du processus d'attribution des logements sociaux de CLESENCE. Elle a pour objet d'attribuer nominativement chaque logement de CLESENCE et d'examiner l'occupation des logements de la société.

Elle attribue selon les réglementations en vigueur, les orientations d'attribution des Etablissements publics de coopération intercommunale (EPCI) et conformément à la politique d'attribution des logements fixée par le Conseil d'Administration.

La commission d'attribution prendra les décisions dans le respect de :

- La transparence et l'égalité des chances des demandeurs
- La non-discrimination
- La mixité sociale des villes et des quartiers
- La vocation sociale de la société
- Le soutien au parcours résidentiel des ménages au sein du parc social

La politique d'attribution ainsi établie est susceptible d'être modifiée en fonction des ajouts ou modifications des orientations d'attribution des Etablissements publics de coopération intercommunale.

ARTICLE 1 - CRITERES GENERAUX D'ATTRIBUTION

Conformément à l'article L441 CCH, il est tenu compte pour l'attribution des logements :

- Du patrimoine,
- De la composition familiale,
- Du niveau de ressources et des conditions de logement actuelles du ménage,
- De l'éloignement des lieux de travail,
- De la mobilité géographique liée à l'emploi
- De la proximité des équipements répondant aux besoins des demandeurs
- De l'activité professionnelle des membres du ménage lorsqu'il s'agit d'assistants maternels ou d'assistants familiaux agréés.

ARTICLE 2 - CONDITIONS D'ATTRIBUTION

Conformément à l'article R441-1 CCH, peuvent bénéficier d'une attribution de logement social :

- Les personnes physiques de nationalité française ou admises à séjourner sur le territoire à condition que les ressources de l'ensemble des personnes composant le ménage n'excèdent pas les plafonds réglementaires fixés par arrêté ;

- Les organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'intermédiation locative et à la gestion locative sociale ;
- Les associations déclarées et certains établissements publics qui sous-louent les logements à des jeunes ou à des étudiants, dans certaines conditions ;
- Les centres communaux ou intercommunaux d'action sociale, dans le cadre de leurs compétences en vue de les sous-louer à titre temporaire à des personnes physiques ;
- Les organismes déclarés ayant pour objet de les sous-louer à titre temporaire à des personnes âgées, à des personnes présentant un handicap.

Dérogations plafonds de ressources :

Mobilité résidentielle			
Sous-occupation	L 442-3-1 CCH	sous occupation logement adapté (entre sur et sous occupation) et moins cher	De droit
Logement adapté handicap	L 442-3-2 CCH	logement adapté au handicap plus présence de la personne handicapée logement proposé moins cher	De droit
Financement PLUS			
Logement financés PLUS	R 331-12 CCH	10 % des logements peuvent être occupés par des personnes dont les ressources peuvent être supérieures de 20 % PLUS	De droit si : 30% des logements sont occupés par des personnes dont les ressources sont inférieures 60 % PLUS
Arrêté Préfectoral			
	R 441-1-1 CCH		Demande Arrêté préfectoral qui va définir le plafond dérogatoire applicable et indiquer la durée de la délégation

ARTICLE 3 – PUBLICS PRIORITAIRES

Les personnes prioritaires dans l'attribution de logements sociaux sont définies par l'article L441-1 CCH. Lors de l'attribution des logements, la CALEOL doit prioriser ces publics identifiés dont la priorité a été validée par des pièces justificatives.

ARTICLE 4 – ENGAGEMENTS QUANTITATIFS D'ATTRIBUTION

La commission d'attribution devra tenir compte et respecter les engagements quantitatifs d'attribution que CLESENCE est tenue de remplir, notamment au titre :

- **Action Logement Immobilier**

CLESENCE étant une filiale d'Action Logement Immobilier, une attention particulière est portée au logement des salariés et notamment la mobilité géographique liée à l'emploi. CLESENCE doit respecter un engagement d'attribution à réaliser annuellement dans ce cadre.

- **DALO et publics prioritaires**

25% des décisions d'attribution annuelles de logements non réservés de CLESENCE ou pour lesquels l'attribution à un candidat présenté par le réservataire a échoué sont destinées aux personnes bénéficiant d'une décision favorable commission de médiation DALO ou à défaut, aux personnes prioritaires au sens de l'article L441-1 CCH. Dans chaque EPCI, une adaptation de cet objectif peut être faite pour tenir compte du contexte local.

- **Mixité sociale**

25 % des décisions d'attribution annuelles, suivies de baux signés, de logements situés en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV), sont consacrées aux ménages défavorisés définis par arrêté

ministériel (1^{er} quartile) ou à des personnes relogées au titre de la nouvelle politique de rénovation urbaine (NPNRU).

50% des décisions d'attribution dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV), doivent être proposées à des demandeurs autres que les ménages défavorisés définis par arrêté ministériel (1^{er} quartile).

Dans chaque Etablissement public de coopération intercommunale (EPCI) une adaptation de cet objectif peut être faite pour tenir compte du contexte local.

- **Engagements quantitatifs des Etablissement publics de coopération intercommunale**

CLESENCE possède des logements sur les 36 EPCI suivants :

DEPT	EPCI
80	CA Amiens Métropole
59	CA de Cambrai
	CC du Caudrésis et du Catésis
02	CA de la Région de Château-Thierry
	CA du Pays de Laon
	CA Chauny Tergnier la Fère
	CA du Saint-Quentinois
	CC des Trois Rivières
	CA du Soissonnais
	CC Retz en Valois
60	CC du Pays Noyonnais
	CA REGION DE COMPIEGNE et de BASSE AUTOMNE
	CCA des PAYS D'OISE et D'HALATTE
	CC des SABLONS
	CC du CLERMONTOIS
	CA CREIL SUD OISE
	CA du BEAUVAISIS
	CC du PAYS de THELLOISE
	CC AIRE CANTILIENNE
	CC du Pays du Valois
77	Val d'Europe Agglomération
	CA Melun Val de Seine
	Communauté de communes de l'Orée de la Brie
	Communauté d'agglomération Marne et Gondoire
	CA Paris - Vallée de la Marne
	CA du Pays de Meaux
	CA Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart
	CA Roissy Pays de France
92	EPT Vallée Sud Grand Paris
93	EPT Grand Paris Grand Est
	EPT EST ENSEMBLE
	EPT Plaine Commune
	EPT Paris Terres d'envol
94	EPT Grand Paris Sud Est
95	Communauté d'agglomération Roissy Pays de France
	Communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise

Ces établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) ont mis ou vont mettre en place une Conférence Intercommunale du logement (CIL) qui a ou va valider des orientations d'attribution. Ces orientations sont opposables à CLESENCE et à ses CALEOL.

ENGAGEMENTS QUANTITATIFS DANS LE CADRE DES CIL :

CA du Soissonnais

La loi Egalité et Citoyenneté fixe à 25 % des décisions d'attribution annuelles, suivies de baux signés, de logements situés en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV), sont consacrées aux ménages défavorisés définis par arrêté ministériel (1^{er} quartile) ou à des personnes relogées au titre de la nouvelle politique de rénovation urbaine (NPNRU).

Il a été décidé par la CA du Soissonnais d'adapter cet objectif au constat local de 12% en 2018, par conséquent, il sera demandé un effort aux bailleurs de 1.5 % par an pour arriver en 2024 à **21%**.

2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
12%	13,50%	15%	16,50%	18%	19,50%	21%

La loi Egalité et Citoyenneté fixe à 50 % des décisions d'attribution dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV), doivent être proposées à des demandeurs autres que les ménages défavorisés définis par arrêté ministériel (1^{er} quartile).

Il a été décidé par la CA du Soissonnais d'adapter cet objectif **entre 60 % et 80 %**, tout en veillant à la répartition entre les demandeurs des quartiles 2, 3 et 4.

CA du Beauvaisis

25 % des décisions d'attribution annuelles, suivies de baux signés, de logements situés en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV), sont consacrées aux ménages défavorisés définis par arrêté ministériel (1^{er} quartile) ou à des personnes relogées au titre de la nouvelle politique de rénovation urbaine (NPNRU)

80 % des décisions d'attribution dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV), doivent être proposées à des demandeurs autres que les ménages défavorisés définis par arrêté ministériel (1^{er} quartile)

ARTICLE 5 : NOMBRE DE CANDIDATS

Conformément à l'article R441-3 CCH, il sera présenté **3 candidats**. Il peut être dérogé à cette obligation dans les cas suivants :

- Insuffisance de candidature caractérisée par 3 prospections infructueuses de même typologie au sein d'un même programme ou insuffisance de candidatures dans le Système National d'Enregistreur (SNE)
- Candidat dont le relogement a été reconnu prioritaire et urgent par la commission de médiation DALO
- PLAI adapté ayant bénéficié de la subvention mentionnée à l'article D. 331-25-1.
- Les logements Prêt Locatif Intermédiaire (PLI) et Logements locatifs intermédiaires (LLI)

En cas de présentation d'un seul candidat par un réservataire, le service instructeur de CLESENCE se réserve le droit d'ajouter un ou deux candidats pour respecter l'obligation des 3 candidats minimum.

ARTICLE 6 : LES RESERVATAIRES

La loi a prévu des dispositions réservant un contingent de logements à certains bénéficiaires, qui dans le cadre de ce contingent, proposent ensuite des candidats aux bailleurs ou indiquent un nombre d'attribution à faire au titre de leur contingent.

La CALEOL sera attentive au respect des engagements contractés par CLESENCE au travers des conventions de réservations.

Le classement de priorité fait par un réservataire n'engage pas la CALEOL.

- **LES RESERVATIONS AU PROFIT DE L'ETAT**

30% des logements conventionnés APL du patrimoine de CLESENCE lui sont réservés : 25% est mobilisé au profit des personnes prioritaires et 5% au profit des agents de l'Etat.

Dans certains départements, la gestion de ce contingent se fait en flux c'est-à-dire qu'un nombre d'attributions est fixé chaque année et doit être réalisé sur les logements libérés du parc de CLESENCE au sein du département et non sur des logements identifiés. Les conventions précisent les critères et priorisation des candidats éligibles au contingent préfectoral :

Département de la SOMME

Priorité 1 : Personnes dont le relogement a été reconnu prioritaire et urgent au titre du DALO

Priorité 2 : Ménages sortis des places d'hébergement (CHU, CHRS, CADA, AT SA, CAO, CPH, hôtels 115 et ALTI) – Attention particulière pour les personnes bénéficiant d'une protection internationale (Reconnaissance de réfugié ou protection subsidiaire par l'OFPRA)

Priorité 3 : Publics prioritaires au titre du PDALHPD (ménages bénéficiant d'un accompagnement social)

Priorité 4 : Publics prioritaires au titre de l'article L441-1 CCH et plus particulièrement les personnes victimes de violences familiales.

Département de l'OISE

Priorité 1 : Personnes dont le relogement a été reconnu prioritaire et urgent au titre du DALO

Priorité 2 : Ménages sortis des places d'hébergement (CHU, CHRS, CADA, AT SA, CAO, CPH, hôtels 115 et ALTI)

Priorité 3 : Publics prioritaires au titre du PDALHPD (ménages bénéficiant d'un accompagnement social)

Priorité 4 : Publics prioritaires au titre de l'article L441-1 CCH et plus particulièrement les personnes victimes de violences familiales.

Département de l' AISNE

Priorité 1 : Personnes dont le relogement a été reconnu prioritaire et urgent au titre du DALO.

Priorité 2 : Personnes victimes de violence conjugale

Priorité 3 : Ménages proposés par la commission logement PDALHPD (sortants d'hébergement et bénéficiaires de protection internationale)

Priorité 4 : Publics prioritaires au titre de l'article L441-1 CCH

Département du VAL D'OISE

Priorité 1 : Personnes dont le relogement a été reconnu prioritaire et urgent au titre du DALO

Priorité 2 : Ménages sortis des places d'hébergement (CHU, CHRS, CADA, AT SA, CAO, CPH, hôtels 115 et ALTI)

Priorité 3 : Publics prioritaires au titre du PDALHPD (ménages bénéficiant d'un accompagnement social)

Priorité 4 : Publics prioritaires au titre de l'article L441-1 CCH et plus particulièrement les personnes victimes de violences familiales.

- **LES RESERVATIONS DANS LE CADRE DE LA GARANTIE D'EMPRUNT**

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

- **LES RESERVATIONS AU TITRE D'ACTION LOGEMENT SERVICES**

En contrepartie de financements apportés par Action Logement Services dans les opérations neuves ou de réhabilitation, CLESENCE peut prévoir par convention des réservations de logements sur l'ensemble de son patrimoine, en droit de suite ou en droit unique.

- **LES RESERVATIONS AU PROFIT DU MAIRE**

Conformément aux dispositions de l'article L441-1 CCH, lorsque l'attribution d'un logement situé dans un quartier prioritaire de la ville (QPV) à un candidat présenté par le réservataire a échoué, le logement est mis à disposition du maire de la commune pour qu'il désigne des candidats en dehors des ménages défavorisés définis par arrêté ministériel (1^{er} quartile)

- **AUTRES RESERVATAIRES**

En contrepartie de financements apportés par d'autres réservataires, des conventions de réservations ont été signées par CLESENCE et doivent être respectées.

ARTICLE 7 - ANALYSE DE LA CAPACITE FINANCIERE

Pour l'appréciation de la solvabilité des demandeurs, il sera défini une estimation APL ou AL, un calcul d'un taux d'effort et d'un reste pour vivre.

Le taux d'effort est calculé suivant la formule définie par l'arrêté du 10 mars 2011 :

- numérateur : somme du loyer principal, du loyer des annexes, des charges récupérables et du montant de la contribution du locataire aux travaux d'économie d'énergie, diminuée, le cas échéant, de l'aide personnalisée au logement ou des allocations de logement à caractère social ou familial ;
- dénominateur : somme des ressources des personnes qui vivront au foyer au sens de l'article L. 442-12 du code précité, figurant dans la demande de logement

$(\text{Loyer} + \text{charges} - \text{APL ou AL}) / \text{Ressources} \times 100 = \dots \%$
--

Le reste pour vivre est calculé selon la formule suivante :

$(\text{Ressources} - (\text{loyer} + \text{charges} - \text{APL ou AL})) / \text{Unités de consommation} / 30 = \dots \text{€}/\text{jour}/\text{UC}$
--

Éléments pris en compte dans le calcul du taux d'effort et reste pour vivre :

RESSOURCES

Sont pris en compte au titre des ressources :

- Salaires
- Revenus du travail non salarié
- Pensions de retraite
- Pensions d'invalidité
- Indemnités chômage
- Bourses étudiante
- Indemnités journalières maladie
- Prestations sociales et familiales
- Primes d'activité
- Pensions alimentaires (reçues/versées)
- Revenus fonciers

CHARGES

Provisions pour charge du logement proposé

A défaut de provisions pour eau et/ou chauffage, un forfait est calculé en fonction du nombre de personne à loger. Le barème appliqué est en annexe de ce document.

ESTIMATION APL OU AL

L'estimation du montant de l'APL sera faite sur la base des déclarations des demandeurs et codemandeurs.

UNITES DE CONSOMMATION

1^{ère} personne de la famille : 1

Personne + 14 ans : 0.5

Personne – 14 ans : 0.3

Pour le calcul du reste pour vivre, les enfants en droit de visite et hébergement ne sont pas pris en compte dans les unités de consommation car la pension alimentaire versée est déjà soustraite des ressources.

NOMBRE DE JOURS

Le nombre de jours retenu par mois, afin de ramener le « reste-pour-vivre » calculé à partir de ressources et charges mensuelles à un montant journalier, est de 30 jours.

La capacité financière globale de la famille sera prise en compte par la CALEOL, le taux d'effort et le reste pour vivre n'étant que des indicateurs d'aide à la décision.

A partir de 30% de taux d'effort le reste pour vivre est regardé afin d'estimer la capacité financière du ou des candidat(s).

Ces dispositions n'ont pas vocation à restreindre la capacité de la CALEOL à apprécier souverainement l'opportunité ou non d'attribuer mais bien de protéger le(s) candidat(s) du risque d'une attribution non pérenne du fait d'une insolvabilité dès l'entrée dans les lieux.

ARTICLE 8 – TYPOLOGIE ADAPTEE

CLESENCE gère des logements en zone de déséquilibre entre l'offre et la demande mais également des logements en dehors des zones de déséquilibre dans un contexte de marché local détendu. Il convient donc de vérifier la meilleure adéquation de la composition familiale à la typologie du logement.

Lors de l'attribution, il est tenu compte du nombre de personnes vivant au foyer pour définir la typologie afin d'être entre la sous-occupation et la sur occupation.

La sur occupation est ainsi définie (Article D542-14 CSS) :

Une surface habitable globale au moins égale à seize mètres carrés pour un ménage sans enfant ou deux personnes, augmentée de neuf mètres carrés par personne en plus dans la limite de soixante-dix mètres carrés pour huit personnes et plus.

Nombre de personnes	Sur-occupation	Commentaire
2 personnes	16m ²	Plus de sur-occupation si logement + 70m ²
3 personnes	25m ²	
4 personnes	34m ²	
5 personnes	43m ²	
6 personnes	52m ²	
7 personnes	61m ²	
8 personnes	70m ²	

LA SOUS-OCCUPATION EST AINSI DEFINIE (ARTICLE L621-2 CCH) :

Les locaux insuffisamment occupés sont définis comme des locaux comportant un nombre de pièces habitables, au sens de l'article 28 de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel et instituant des allocations de logement, 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 de cette fonction ou profession ne sont pas considérées comme des pièces habitables.

Pour la détermination des conditions d'occupation prévues au présent article, peuvent seuls être compris au nombre des personnes ayant effectivement leur résidence principale dans le local considéré :

- 1° L'occupant et son conjoint ;
- 2° Leurs parents et alliés ;
- 3° Les personnes à leur charge ;
- 4° Les personnes à leur service et affiliées de ce fait à une caisse d'assurances sociales et de compensation d'allocations familiales ;
- 5° Les personnes titulaires d'un contrat de sous-location.
- Par dérogation, les enfants de l'occupant ou de son conjoint faisant l'objet d'un droit de visite et d'hébergement sont compris au nombre des personnes mentionnées au deuxième alinéa du présent article.

Nombre de personnes	Sous occupation
1 personne	T3 et +
2 personnes	T4 et +
3 personnes	T5 et +
4 personnes	T6 et +
5 personnes	T7 et +
6 personnes	T8 et +
7 personnes	T9 et +
8 personnes	T10 et +
9 personnes	T11 et +

ADAPTATION AUX PARTICULARITES DU PATRIMOINE ET DES SITUATIONS DES CANDIDATS :

CLESENCE doit néanmoins prendre en considération les particularités de son patrimoine, la non attractivité de certains quartiers ou logements et faciliter la reprise de grands logements.

Il est ainsi possible de déroger aux règles fixées ci-dessus dans les cas suivants :

- Immeubles ayant des logements de « petite surface » ou de « fausse typologie » : la liste de ces immeubles est précisée en annexe de ce document,
- Logements spécifiquement construits pour personnes à mobilité réduite (PMR), des résidences intergénérationnelles ou des résidences séniors : la liste de ces logements ou immeubles est précisée en annexe de ce document,
- Assistant(e) maternelle ou famille d'accueil suivant l'agrément délivré,
- Renouvellement urbain dans le cadre de l'obligation de relogement de la loi du 1^{er} septembre 1948,
- Mutation interne avec libération d'un logement d'une typologie supérieure afin d'adapter au mieux les besoins de chaque demandeur,
- Lit médicalisé nécessaire avec certificat médical ou tierce personne,
- Insuffisance de candidatures : si au moins 3 prospections infructueuses de même typologie au sein d'un même programme ou logement situé en quartier prioritaire de la ville.

ARTICLE 9 – CRITERES DE PRIORISATION

Outre les publics prioritaires et les objectifs quantitatifs énoncés aux articles 4 et 5 de ce document, il est défini un autre critère de priorisation notamment pour distinguer deux candidatures de même urgence et priorité :

- La candidature a déjà été positionnée en rang 2 ou 3 lors d'une précédente CALEOL
- L'ancienneté de la demande de logement
- L'éloignement du travail
- Le rapprochement des services et infrastructures

La présente politique d'attribution a été validée par le Conseil d'Administration du 29 Octobre 2020

ANNEXE 1 : Barème des charges chauffage et eau

Composition familiale	EAU	CHAUFFAGE	Composition familiale	EAU	CHAUFFAGE
I	17 €	46 €	M	27 €	50 €
I+1	27 €	50 €	M+1	40 €	55 €
I+2	40 €	55 €	M+2	50 €	58 €
I+3	50 €	58 €	M+3	65 €	61 €
I+4	65 €	61 €	M+4	77 €	65 €
I+5	77 €	65 €	M+5	88 €	68 €
I+6	88 €	68 €	M+6	100 €	70 €
I+7	100 €	70 €	M+7	115 €	74 €
I+8	115 €	74 €	M+8	125 €	77 €

ANNEXE 2 : liste des immeubles ayant des logements de « fausse » typologie ou de « petites surfaces »

ANNEXE 3 : liste des immeubles ou logements spécifiques (PMR, personnes âgées) ou résidences intergénérationnelles