



Immobilière Podeliha

POLITIQUE D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS D'IMMOBILIERE PODELIHA

PREAMBULE

Conformément à l'article R₄₄₁₋₉ du Code de Construction et de l'Habitation, le Conseil d'administration d'IMMOBILIERE PODELIHA définit la politique d'attribution qui constitue le cadre de travail des Commissions d'Attribution de Logements.

Ces dernières années, les évolutions législatives et réglementaires en matière d'attribution de logements locatifs sociaux ont fortement rétréci le degré de liberté des organismes pour fixer leur politique d'attribution. Des textes majeurs sont intervenus modifiant le régime des attributions, précisant les demandeurs prioritaires et imposant au bailleur de nouvelles contraintes de fonctionnement.

Au delà de l'aspect réglementaire, dans le respect des contingents de réservation de logements, la mise en œuvre de la politique d'attribution d'IMMOBILIERE PODELIHA se fait dans un contexte de partenariat étroit avec les communes concernées, et ce afin de permettre à chacun d'accéder au droit à un logement de son choix dans le respect de la mixité sociale des villes et des quartiers.

Dans tous les départements où IMMOBILIERE PODELIHA dispose de patrimoine, la société participe également aux dispositifs partenariaux (Conventions de gestion du contingent préfectoral, Plans Départementaux d'Action pour le logement des personnes défavorisées (P.D.A.L.P.D.)...) visant à faciliter l'accueil des ménages défavorisés cumulant handicaps économiques et sociaux.

Les orientations définies ci-après sont communes à chacune des Commissions d'Attribution de Logements d'IMMOBILIERE PODELIHA et doivent permettre à la société de remplir sa mission au bénéfice des personnes et familles aux ressources modestes et défavorisées en assurant :

- ✓ La **transparence et l'égalité** des conditions de traitement par l'enregistrement de la demande, notamment par la mise en place du n°unique départemental des demandes de logement social.
- ✓ La **solidarité** en faveur de populations spécifiques : les personnes âgées, les personnes handicapées, les personnes cumulant les difficultés économiques et sociales, les jeunes...
- ✓ Une **instruction équitable** de chaque dossier : enregistrement, étude prioritaire au-delà d'un certain délai...
- ✓ Le **respect des engagements contractuels** : Conventions préfectorales (DALO...), conventions de réservations (1%, EPCI...).
- ✓ La **rigueur de gestion** nécessaire au bon fonctionnement d'IMMOBILIERE PODELIHA et la **mission sociale** qui lui incombe.

Plus que de simples principes de fonctionnement, les thèmes listés ci-dessous constituent les lignes directrices de l'action d'IMMOBILIERE PODELIHA en matière de politique d'attribution. Ils garantissent l'encadrement nécessaire à la **mise en œuvre du droit au logement**, dans le respect de la **mixité des villes et des quartiers**, et de la diversité des besoins des candidats à un logement social.

LES PRINCIPES D'ATTRIBUTIONS

LA POLITIQUE D'ATTRIBUTION D'IMMOBILIERE PODELIHA S'INSCRIT DANS LE CADRE REGLEMENTAIRE.

La Commission d'Attribution de Logements attribue nominativement chaque logement, dans le respect des objectifs généraux et au bénéfice notamment des demandeurs prioritaires définis par les textes.

Aucune attribution ne peut être prononcée si la demande n'a pas été enregistrée suivant la procédure du « numéro unique ».

L'environnement législatif, réglementaire et contractuel encadrant la pratique des attributions de logements à prendre en compte est le suivant :

✓ **L'Article L 441-1 du C.C.H. et suivants**

Peuvent bénéficier d'une attribution de logement Hlm :

- 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 prévu à l'article L₃₆₅₋₄ ;
- 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
- les étudiants, les personnes de moins de trente ans ou les personnes titulaires d'un contrat d'apprentissage ou de professionnalisation qui séjournent régulièrement sur le territoire dans des conditions de permanence définies par arrêté prévu

Cet article définit également les critères généraux auxquels doivent répondre les attributions de logements.

Les critères font référence notamment :

- à la composition du foyer, au niveau des ressources et aux conditions de logement du ménage demandeur ;
- à l'éloignement des lieux de travail et à la proximité des équipements répondant aux besoins des demandeurs, et de leur activité professionnelle pour les assistants maternels ou familiaux agréés.

Il organise également les critères de priorité d'attribution à partir du rappel de la nécessaire mixité sociale des villes et des quartiers ,et hiérarchise les priorités :

- les personnes en situation de handicap ou les personnes ayant à leur charge une personne en situation de handicap ;
- les personnes mal logées défavorisées ou rencontrant des difficultés particulières de logement pour des raisons d'ordre financier ou tenant à leurs conditions d'existence ;
- les personnes hébergées ou logées temporairement dans des établissements et logements de transition ;
- les personnes reprenant une activité après une période de chômage de longue durée ;
- les personnes victimes de violences conjugales;
- les personnes connaissant des difficultés économiques et sociales visées dans les conventions préfectorales et les P.D.A.L.P.D. ;
- les personnes ayant fait une demande de logement social depuis un délai supérieur aux délais anormalement longs, et n'ayant reçu aucune proposition adaptée.

LA COMMISSION D'ATTRIBUTION DE LOGEMENTS SERA PARTICULIEREMENT ATTENTIVE AUX ELEMENTS SUIVANTS :

✓ Les réservations de logement

Les réservations réglementaires

- au profit de l'Etat : 30% des logements du patrimoine d'IMMOBILIERE PODELIHA lui sont réservés, dont 25% au profit des personnes prioritaires et 5% au profit des agents de l'Etat
- au profit des collectivités locales : 20% au plus des logements du patrimoine peuvent être réservés aux collectivités territoriales en contrepartie des garanties d'emprunts, de financement, d'apport de terrain.
- Au profit des collecteurs habilités à recueillir la participation des employeurs à l'effort de construction, tel que le CIL SOLENDI, les chambres de commerces et d'industrie et les organismes à caractère désintéressé.

✓ Le parcours résidentiel du locataire

L'obtention d'un premier logement H.L.M. constitue souvent pour les individus la 1^{ère} étape d'un long parcours résidentiel.

La mobilité au sein du patrimoine doit permettre à IMMOBILIERE PODELIHA de fidéliser cette clientèle désireuse de s'engager dans ce parcours vécu comme un véritable vecteur de promotion sociale et d'adapter le logement aux besoins des locataires, notamment dans le cadre de l'accompagnement du vieillissement.

La mutation vers un autre logement doit également répondre à un réel besoin du locataire, qu'il soit économique ou social, et notamment pour permettre de :

- régler une situation de sur-occupation ou de sous-occupation du logement
- offrir un logement moins onéreux à un locataire en difficulté de paiement

Au-delà de la mutation au sein du patrimoine d'IMMOBILIERE PODELIHA, la Commission d'Attribution de Logements sera attentive à la présentation des dossiers de locataires provenant du patrimoine des autres sociétés du groupe 3F dans le cadre du dispositif de la mobilité résidentielle.

LES PRINCIPES DE MISE EN ŒUVRE DE LA POLITIQUE D'ATTRIBUTION

LE TRAITEMENT DE LA DEMANDE

La Direction de la Clientèle et du Patrimoine dispose d'une délégation de responsabilité avec une réelle autonomie.

Il lui est confié l'accueil, l'enregistrement, l'instruction et la présentation des dossiers en Commission d'Attribution de Logements dans le respect de la réglementation applicable et de la politique d'attribution définie par le Conseil d'Administration.

Ne rejetant aucune demande, la Direction de la Clientèle et du Patrimoine prend l'initiative de la présentation des 3 dossiers de demandeurs pour un même logement à attribuer en Commission d'Attribution des logements.

Conformément à la loi du 24 mars 2014, dite ALUR, et au décret n°2015-523 du 12 mai 2015 sur les décisions de la commission d'attribution de logements, les décisions de la Commission d'Attribution des logements peuvent être les suivantes :

- 1) Attribution du logement
- 2) Attribution du logement proposé en classant les candidats par ordre de priorité, l'attribution du logement étant prononcée au profit du candidat suivant en cas de refus de l'offre faite. Les candidats classés seront informés de leur classement et sur les conséquences de ce classement.

- 3) Attribution du logement proposé à un candidat sous condition suspensive, lorsqu'une des conditions d'accès à un logement social prévues par le CCH n'est pas remplie par le candidat au moment de l'examen de la demande en CAL.
Ce type de décision ne peut viser que l'attente de la production des **documents relatifs à la justification du respect des plafonds de ressources ou de la régularité du séjour (pièce d'identité, titre de séjour)**.
Ce type de décision emporte l'obligation pour le bailleur de signer un bail avec l'attributaire sur le logement objet de l'attribution si la condition est remplie dans un délai fixé par la CAL. Ce délai ne peut être inférieur à 10 jours. Le défaut de réponse dans le délai imparti équivaut à un refus.
- 4) Non-attribution au candidat du logement proposé. La non-attribution sera motivée, et les candidats en seront informés.
Exemples de non-attribution :
- Non-attribution pour dettes pour un ancien locataire
Motivation : dette inférieure à 3 ans (prescription de 3 ans (CNIL))
Possibilité d'attribuer si un plan d'apurement est respecté.
 - Non-attribution taux d'effort trop élevé
Motivation : Inadéquation ressources/loyer
- 5) Rejet pour irrecevabilité d'accès au logement social (ex : dépassement des plafonds de ressources, titre de séjour non valide...)
L'irrecevabilité entraîne la **radiation** dans le fichier départemental. L'information au demandeur doit se faire par **lettre recommandée avec accusé réception ou tout autre moyen permettant d'attester de la remise**.

Les décisions prises par la Commission d'Attribution des Logements sont, conformément à la réglementation, notifiées par écrit au demandeur avec motivation de la décision.

LES CRITERES DE SELECTION DE LA DEMANDE

En toute attribution doit être recherchée l'adéquation entre le type de logement et le demandeur, les ressources, la composition familiale, le montant du loyer et des charges, le maintien de la mixité sociale visant à favoriser la quiétude et la qualité de vie des locataires dans les ensembles immobiliers, tout en tenant compte des critères de priorité définis ci-dessus dans les « Principes d'attribution ».