

Politique d'attribution des logements d'Immobilière Podeliha

PREAMBULE

La loi Egalité et Citoyenneté (L.E.C.) promulguée le 27 janvier 2017 a modifié plusieurs articles du Code de Construction et de l'Habitation (C.C.H.) en matière d'attribution.

L'objectif de la loi est de favoriser la mixité sociale des quartiers et des villes. Le rôle des Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (E.P.C.I.) se voit également renforcé en matière d'attribution.

Conformément à l'article L.441 du code de la construction et de l'habitation, l'attribution des logements locatifs sociaux participe à la mise en œuvre du droit au logement, afin de satisfaire les besoins des personnes de ressources modestes et des personnes défavorisées.

L'attribution des logements locatifs sociaux doit notamment prendre en compte la diversité de la demande constatée localement. Elle doit 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 du territoire de toutes les catégories de publics éligibles au parc social.

Parallèlement, doit être favorisé 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.

Les orientations définies ci-après sont communes à chacune des commissions d'attribution de logements d'Immobilière 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 « numéro unique » 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 du délai anormalement long fixé par les services de l'Etat, ...
- Le respect des engagements contractuels ou des orientations spécifiques adoptées localement dans le cadre :
 - o des conférences intercommunales du logement, des plans partenariaux de gestion de la demande, des conventions intercommunales d'attributions
 - o des conventions de réservation (Action logement, EPCI).
- La rigueur de gestion nécessaire au bon fonctionnement d'Immobilière 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 la démarche RSE et des actions d'Immobilière 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

Le conseil d'administration d'Immobilière Podeliha fixe les orientations qui guident l'attribution des logements par les Commissions d'Attribution des Logements (CAL), seules instances compétentes pour attribuer nominativement les logements dans le respect des textes législatifs et réglementaires en vigueur (articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du C.C.H).

En application des dispositions de l'article R.441-9 alinéa 1er du C.C.H, et compte-tenu de la dispersion de son patrimoine locatif, le conseil d'administration a mis en place quatre commissions d'attribution des logements dont les règles de fonctionnement sont précisées dans le règlement intérieur.

Dans l'exercice de cette mission, les C.A.L. veillent au respect des objectifs généraux énoncés par le C.C.H, à savoir :

- Participer à la mise en œuvre du droit au logement afin de satisfaire les besoins des personnes de ressources modestes et des personnes défavorisées ;
- Favoriser l'égalité des chances des demandeurs et la mixité sociale des villes et des quartiers. L'objectif de mixité doit s'entendre comme *«permettant l'accès à l'ensemble des secteurs du 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 »*.

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 :

En sus des logements attribués à des personnes bénéficiant d'une décision favorable mentionnée à l'article L.441-2-3 (DALO), les logements mentionnés au 1er alinéa du présent article sont attribués prioritairement aux catégories de personnes suivantes :

- Personnes en situation de handicap ou familles ayant à leur charge une personne en situation de handicap ;
- Personnes sortant d'un appartement de coordination thérapeutique ;
- Personnes mal logées ou défavorisées et les 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 dans un logement de transition ;
- Personne reprenant une activité après une période de chômage de longue durée ;
- Personne exposée 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 partenaires, et personnes menacées de mariage forcé ;
- Personnes engagées dans le parcours de sortie de la prostitution et d'insertion sociale et professionnelle ;
- Personnes victimes de la traite des êtres humains et du proxénétisme ;
- Personnes ayant à leur charge un enfant mineur et logées dans un local sur-occupé ou ne présentant pas le caractère d'un logement décent ;
- Personnes dépourvues de logements, y compris les hébergées ;
- Personnes menacées d'expulsion sans relogement.

Conformément aux articles 70 et 74 de la loi L.E.C, Immobilière Podeliha ainsi que les collectivités territoriales et Action Logement pour les logements qui leur sont réservés devront consacrer 25% de leurs attributions aux personnes bénéficiant d'une décision favorable au titre du DALO ou à défaut aux personnes prioritaires listées ci-dessus.

Pour l'attribution des logements, les commissions d'attribution de logements tiennent compte notamment du patrimoine, de la composition, 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 et de la proximité des équipements répondant aux besoins des demandeurs.

Le niveau des ressources tient compte, le cas échéant, du montant de l'aide personnalisée au logement ou des allocations de logement à caractère social ou familial auxquelles le ménage peut prétendre et des dépenses engagées pour l'hébergement de l'un des conjoints ou partenaires en établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes.

Il est également tenu compte, pour l'attribution d'un logement, de l'activité professionnelle des membres du ménage lorsqu'il s'agit d'assistants maternels ou d'assistants familiaux agréés.

Sur le territoire des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) tenus de se doter d'un programme local de l'habitat ou ayant la compétence en matière d'habitat et au moins un quartier prioritaire de la politique de la ville, au moins 25 % des attributions annuelles, suivies de baux signés, de logements situés en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville, sont consacrées :

- à des demandeurs dont le niveau de ressources par unité de consommation est inférieur à un montant constaté annuellement par arrêté du représentant de l'Etat dans le département. Ce montant correspond au niveau de ressources le plus élevé du quartile des demandeurs aux ressources les plus faibles parmi les demandeurs d'un logement social situé sur le territoire de l'établissement public de coopération intercommunale enregistrés dans le système national d'enregistrement (Annexe 1)
- ou à des personnes relogées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain.

Ce taux peut être, le cas échéant, adapté, compte tenu de la situation locale, par les orientations en matière d'attributions approuvées par l'établissement public de coopération intercommunale. Il est révisé tous les trois ans en fonction de l'évolution de la situation locale.

En complément des critères de priorité définis par le C.C.H. et les dispositifs locaux, les commissions d'attribution de logements seront particulièrement attentives aux éléments suivants :

Maintenir un partenariat régulier et soutenu avec les organismes réservataires à travers :

- Les réservations réglementaires :
 - o au profit de l'Etat : 30% des logements du patrimoine d'Immobilier Podeliha lui sont réservés, dont 25% au profit des personnes prioritaires et 5% au profit des agents de l'Etat
 - o 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.
- Les réservations au profit d'Action Logement

La société s'engage à :

- o soutenir la mobilité professionnelle des salariés des entreprises en portant une attention particulière au rapprochement du domicile et du lieu de travail.
- o Favoriser l'accès au logement des jeunes salariés de moins de 30 ans
- o A accompagner les salariés en difficultés financières en leur proposant un logement adapté à leur situation soit dans le cadre de l'accès soit dans le cadre d'un changement de logement

Les organismes réservataires proposent des candidats qui répondent aux critères réglementaires d'attribution et aux critères du logement concerné.

Répondre aux situations d'urgence et développer l'intervention des associations d'insertion par le logement.

La société attache une attention particulière au logement des ménages en difficultés :

- en favorisant la sortie des familles logées dans des centres d'hébergement ou d'insertion vers l'accès à un logement autonome.
- en répondant notamment sous forme de bail glissant aux demandes de logement formulées par les associations d'insertion par le logement
- en assurant un suivi spécifique des bénéficiaires de logements dont les situations sont reconnues fragiles lors de leur entrée dans lieux.

Favoriser la mobilité résidentielle de ses clients :

La mutation vers un autre logement doit 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
- accompagner le vieillissement ou le handicap.

La société s'attache également à donner priorité aux demandes des familles nécessitant un relogement entrant dans le cadre des opérations de «démolition-construction» et des opérations de requalification-réhabilitation lourde de patrimoine.

En dehors de ces critères, les demandes de mutation pourront être étudiées pour des locataires résidant depuis plus de un an chez Immobilière Podeliha.

Au-delà de la mutation au sein du patrimoine d'Immobilière Podeliha, les commissions d'attribution de logements seront attentives 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 commissions 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 doit présenter 3 dossiers de demandeurs pour un même logement à attribuer en commissions d'attribution des logements, (sauf en cas d'insuffisance de candidats).

LES CRITERES DE SELECTION DE LA DEMANDE

Pour 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, dans le respect des critères de priorité définis ci-dessus dans les « Principes d'attribution ».

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 des commissions 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

- Non-attribution sur le motif d'être propriétaire

Motivation : logement adapté aux besoins ou revenus suffisants pour accéder à un logement du parc privé

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 de numéro unique de la demande. 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 les commissions d'attribution de logements sont, conformément à la réglementation, notifiées par écrit au demandeur avec motivation de la décision.

L'ÉVALUATION DE LA MISE EN ŒUVRE DE LA POLITIQUE D'ATTRIBUTION

Les CAL rendent compte de leur activité au Conseil d'administration, tant sur les dossiers de demandes étudiés que sur les attributions réalisées, au moins 1 fois par an.

Conformément à l'article R₄₄₁₋₉ (alinéa IV) du C.C.H, les orientations définies par le Conseil d'Administration sont rendues publiques, selon des modalités incluant leur mise en ligne.

Etabli par le Conseil d'Administration d'Immobilier PODELIHA du 20 octobre 2017.

Le Président d'Immobilier Podeliha,
Philippe JUSTEAU.