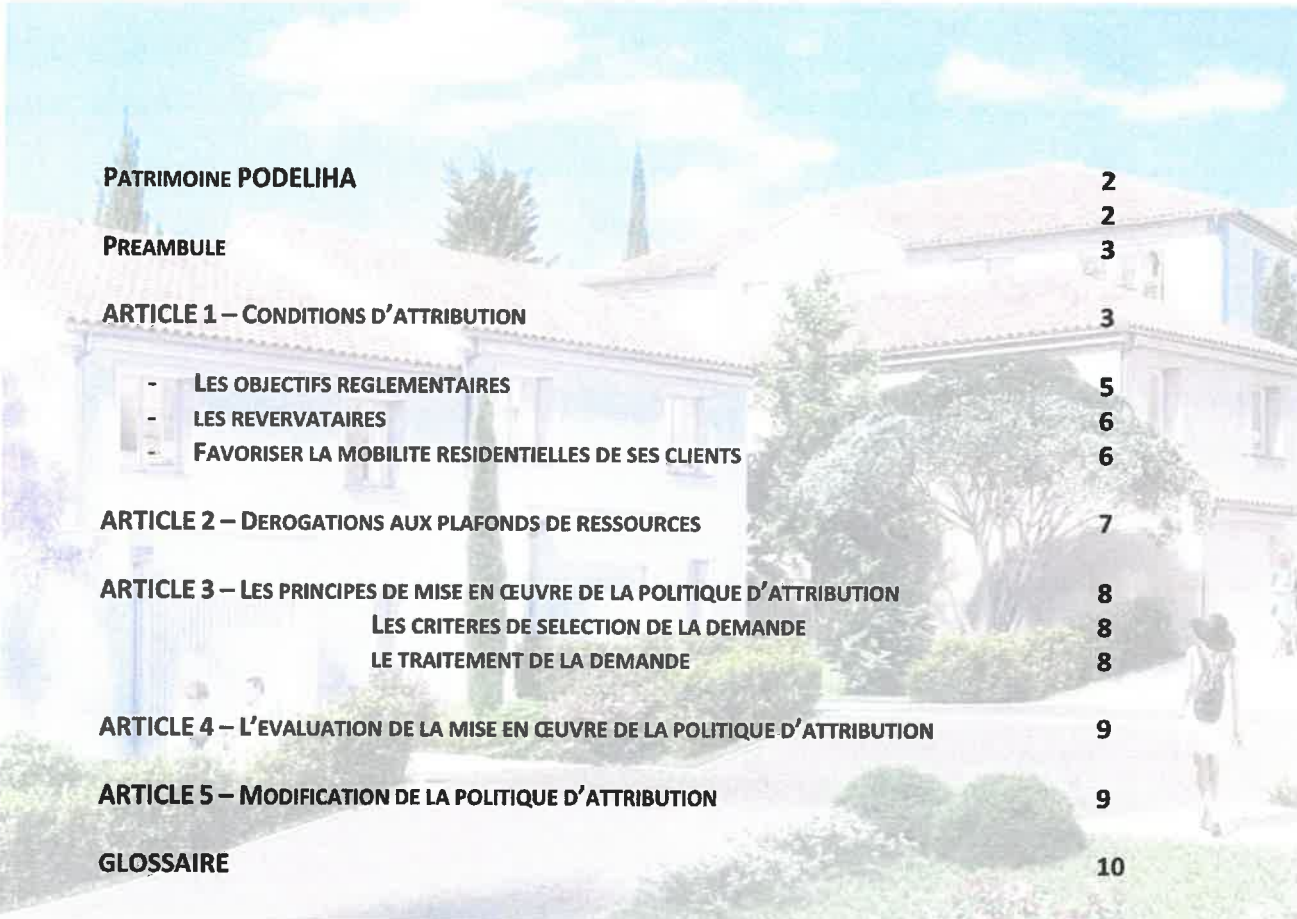


Politique d'attribution des logements de podeliha

SOMMAIRE



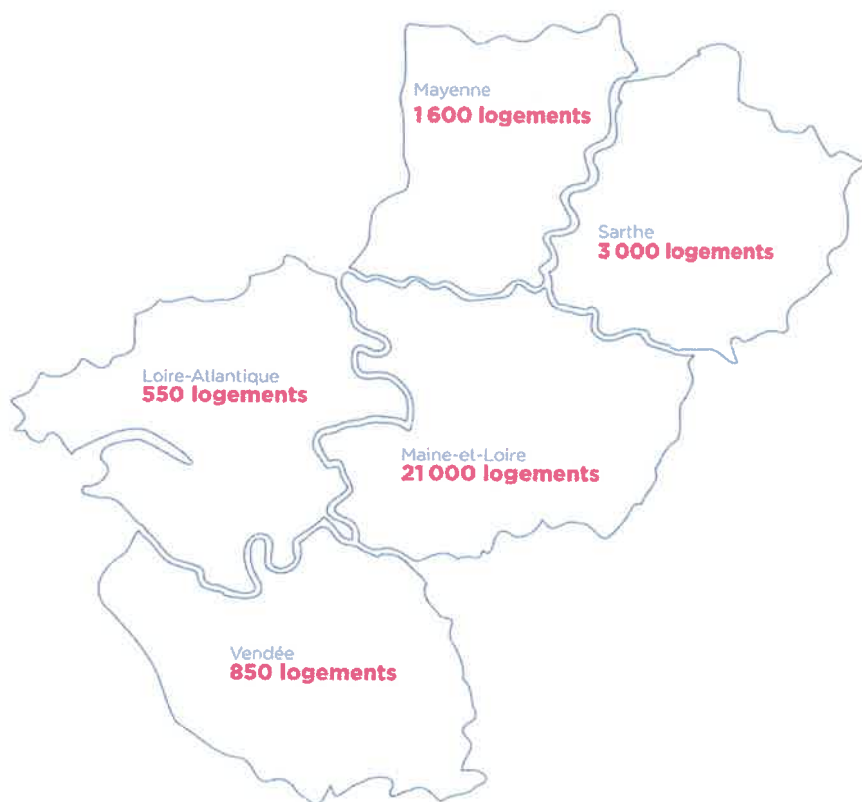
PATRIMOINE PODELIHA	2
PREAMBULE	3
ARTICLE 1 – CONDITIONS D'ATTRIBUTION	3
- LES OBJECTIFS REGLEMENTAIRES	5
- LES REVERVATAIRES	6
- FAVORISER LA MOBILITE RESIDENTIELLES DE SES CLIENTS	6
ARTICLE 2 – DEROGATIONS AUX PLAFONDS DE RESSOURCES	7
ARTICLE 3 – LES PRINCIPES DE MISE EN ŒUVRE DE LA POLITIQUE D'ATTRIBUTION	8
LES CRITERES DE SELECTION DE LA DEMANDE	8
LE TRAITEMENT DE LA DEMANDE	8
ARTICLE 4 – L'ÉVALUATION DE LA MISE EN ŒUVRE DE LA POLITIQUE D'ATTRIBUTION	9
ARTICLE 5 – MODIFICATION DE LA POLITIQUE D'ATTRIBUTION	9
GLOSSAIRE	10

Validé par le Conseil d'administration de Podeliha en date du 9 décembre 2022.

Gonzague NOYELLE,
Directeur Général



PATRIMOINE PODELIHA



PREAMBULE

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 oeuvre 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 QPV.

La loi L.E.C. promulguée le 27 janvier 2017 et la loi ELAN promulguée le 23 novembre 2018, ont modifié plusieurs articles du C.C.H. en matière d'attribution.

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

ARTICLE 1 – LES CONDITIONS D'ATTRIBUTION

Conformément aux exigences réglementaires, PODELIHA attribue les logements de son parc aux bénéficiaires suivants :

Les bénéficiaires personnes physiques

- Les personnes physiques séjournant régulièrement sur le territoire français dans des conditions de permanence définies par arrêté ministériel, dont les ressources n'excèdent pas des limites fixées pour l'ensemble des personnes vivant au foyer, compte tenu des personnes à charge ;

Les bénéficiaires personnes morales

- Les organismes mentionnés à l'article L.411-2.

Les orientations définies sont communes à chacune des commissions d'attribution de logements de 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, ...
- La rigueur de gestion nécessaire au bon fonctionnement de 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, des engagements pris dans le cadre de la CUS, des actions de 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.

PODELIHA, à travers sa politique d'attribution, souhaite porter une attention particulière :

- A l'accès, au logement, des salariés pour mieux répondre aux besoins des entreprises notamment dans le cadre de l'accompagnement à l'emploi, de la mobilité professionnelle, de l'éloignement du lieu de travail.
- A l'accès des jeunes de moins de 30 ans, en particulier des contrats d'apprentissage ou de professionnalisation.
- A l'accès des travailleurs clés tels que les pompiers volontaires sur les communes où ils interviennent.

La société attache, également, une attention 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

PODELIHA poursuit sa politique de développement, notamment sur les zones tendues, et innove pour proposer des logements adaptés aux besoins des demandeurs :

- Des résidences pour étudiants
- Des logements destinés aux séniors
- Des logements pour les plus fragiles (dispositif d'habitat inclusif. ...)

Le conseil d'administration de PODELIHA fixe les orientations qui guident l'attribution des logements par les CALEOL, 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).

Les règles de fonctionnement sont précisées dans le Règlement Intérieur.

Toute personne qui souhaite obtenir un logement social doit compléter et déposer une demande soit directement via le portail grand public soit auprès d'un des guichets d'enregistrement, via le formulaire CERFA.

L'enregistrement de la demande, sauf en cas de refus pour absence des pièces obligatoires (CERFA et absence de justificatifs d'identité), donne lieu à la délivrance d'un numéro unique.

Une demande qui ne bénéficie pas de ce numéro ne pourra être soumise à la CALEOL.

L'arrêté du 22 décembre 2020 donne la liste des pièces obligatoires (attestant de l'identité et de la régularité du séjour du demandeur, permettant de justifier du revenu fiscal de référence des personnes appelées à vivre dans le logement ...) et la liste des pièces complémentaires que le service instructeur peut demander.

Dans le cadre des PPGDID, élaborés et mis en œuvre par les EPCI, il peut être confié à PODELIHA, l'accueil et l'enregistrement des demandes.

Les collaborateurs de la Direction de la Clientèle et des Territoires sont formés pour assurer les missions de conseillers permettant d'orienter et de répondre sur les démarches liées à la recherche de logement.

L'ENVIRONNEMENT LEGISLATIF, REGLEMENTAIRE ET CONTRACTUEL ENCADRANT LA PRATIQUE DES ATTRIBUTIONS DE LOGEMENTS A 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 1^{er} alinéa du présent article sont attribués prioritairement aux catégories de personnes définies dans l'article L 441-1 du CCH.

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 évoqués dans l'article L 441-1 du CCH.

La réglementation prévoit également une déclinaison sur les territoires, des priorités nationales, à travers notamment :

- Le PDLHPD
- Les orientations concernant les attributions définies par les CIL, les CIA sur le territoire des EPCI tenus de se doter d'un PLH ou ayant la compétence en matière d'habitat et au moins un QPV.

S'agissant de l'accueil des ménages à bas revenus, ces EPCI s'engagent à ce que :

- au moins 25 % des attributions annuelles, suivies de baux signés, de logements situés en dehors des QPV, 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'EPCI enregistrés dans le SNE.
 - ou à des personnes relogées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain.
- 50% des attributions (équivalent fichier commun de la demande « proposition ») dans les quartiers QPV, doivent être proposées à des demandeurs autres que les ménages défavorisés.

Pour l'attribution des logements, la CALEOL tient compte notamment du patrimoine, de la composition, du niveau de ressources et des conditions de logement actuelles du ménage, du parcours résidentiel des locataires déjà présents dans notre parc, 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, des candidatures déjà positionnées en rang 2 ou 3 lors de précédentes CALEOL.

Le niveau des ressources tient compte, le cas échéant, du montant de l'APL 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.

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 REGULIER ET SOUTENU AVEC LES ORGANISMES RESERVATAIRES A TRAVERS :

- Les réservations réglementaires :
 - - o au profit de l'Etat : 30% des logements du patrimoine de 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

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

FAVORISER LA MOBILITE RESIDENTIELLE DE SES CLIENTS :

La loi ELAN a élargie les compétences de la CALEOL.

Pour les logements situés dans les zones géographiques définies par décret en Conseil d'Etat se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements, le bailleur examine, tous les trois ans à compter de la date de signature du contrat de location (hors exemptions) les conditions d'occupation du logement en cas de :

- Sur-occupation
- Sous-occupation
- Logement quitté par l'occupant présentant un handicap
- Reconnaissance d'une situation de handicap ou de perte d'autonomie nécessitant un logement adapté
- Dépassement des plafonds de ressources.

La CALEOL examine au cas par cas la situation de chaque locataire concerné et émet des préconisations sur une offre de relogement adaptée. Elle peut aussi conseiller l'accès social dans le cadre du parcours résidentiel.

Soucieux de développer une politique équilibrée en matière d'attributions au sein de son patrimoine, notre société s'est fixée, dans le cadre de sa CUS l'objectif de consacrer un minimum de 10 à 15 % de ses attributions annuelles à des ménages déjà clients de notre parc locatif social.

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 (définie à l'article D 542-14-2° du CSS) ou de sous-occupation du logement (définie à l'article L621-2 du CCH)
- 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.

Une attention particulière sera portée aux demandes de logement des locataires de notre patrimoine en vente.

En dehors de ces critères, la société reste attentive à favoriser le parcours résidentiel et les demandes de mutation pourront être étudiées pour des locataires résidant depuis plus d'un an, chez PODELIHA.

Pour bénéficier d'une mutation, le locataire doit remplir les conditions suivantes :

- Etre à jour du règlement de ses loyers et charges (sauf pour les mutations économiques)
- Ne pas avoir occasionné de troubles
- Avoir un logement bien entretenu (vérifié par la visite avant mutation)
- Avoir souscrit, personnellement, une assurance habitation

ARTICLE 2 - DEROGATIONS AUX PLAFONDS DE RESSOURCES

En fonction des départements et des EPCI certaines dérogations aux plafonds de ressources peuvent être mises en œuvre :

- Pour résoudre des problèmes graves de vacance de logements, faciliter les échanges de logements dans l'intérêt des familles, permettre l'installation d'activités nécessaires à la vie économique et sociale des ensembles d'habitations, ainsi que pour favoriser la mixité sociale dans les quartiers QPV, le Préfet peut fixer par arrêté des règles dérogeant localement et temporairement aux conditions de ressources (article R 441-1-1 du CCH).

D'autre part

- A la demande du ménage requérant, qui justifie que les revenus sont inférieurs d'au moins 10 % aux revenus de l'année n-2, ses revenus imposables perçus au titre de la dernière année civile ou au cours des douze derniers mois précédant la signature du contrat de location peuvent être pris en compte. Le ménage devant apporter la preuve (article 4 de l'arrêté du 29 juillet 1987).

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

La cotation des logements, outil d'aide à la décision, sera mise en place au 1^{er} janvier 2024, les critères seront définis par les EPCI, concernés par la loi LEC, avec un obligation d'information aux demandeurs de logement.

LE TRAITEMENT DE LA DEMANDE

Il lui est confié la présentation des dossiers en CALEOL 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 des Territoires prend l'engagement de la présentation de 3 dossiers de demandeurs pour un même logement à attribuer en CALEOL, sauf en cas d'insuffisance justifiée de candidats ou de dispositions spécifiées dans les conventions départementales avec l'Etat.

Un entretien préalable, est assuré, auprès de l'ensemble des candidats, en amont de la CALEOL .

La CALEOL est la seule instance compétente pour attribuer les logements conventionnés.

Conformément à la réglementation, les décisions rendues par la CALEOL 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 ;
- 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 CALEOL ;
- 4) Non-attribution au candidat du logement proposé. Cette décision est motivée ;
- 5) Rejet pour irrecevabilité d'accès au logement social (dépassement des plafonds de ressources, titre de séjour non valide).

Les décisions prises par les commissions d'attribution de logements sont notifiées au demandeur avec pour, la non-attribution et le Rejet, la motivation de la décision.

PODELIHA se réserve le droit de ne pas présenter un candidat en CALEOL sous le motif d'une attitude irrespectueuse et agressive de la part du demandeur, donnant lieu notamment, à un dépôt de plainte et ou une main courante.

ARTICLE 4 – L'EVALUATION DE LA MISE EN OEUVRE DE LA POLITIQUE D'ATTRIBUTION

Au moins une fois par an, les CALEOL rendent compte de leur activité, au Conseil d'Administration, tant sur les dossiers de demandes étudiés que sur les attributions réalisées, ainsi que sur l'étude de l'occupation des logements.

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.

ARTICLE 5 – MODIFICATION DE LA POLITIQUE D'ATTRIBUTION

Pour toute modification, cette politique d'attribution devra être soumise à approbation des membres du Conseil d'Administration de PODELIHA.

Etabli par le Conseil d'Administration du

Le Président de PODELIHA

GLOSSAIRE :

ALUR : Accès au Logement et un Urbanisme Rénové
APL : Aide Personnalisée au Logement
CALEOL : Commission d'Attribution des Logements et d' Examen de l'Occupation des Logements
CCAS : Centre communal d'Action Social
CCH : Code de la Construction et de l'Habitation
CSS : Code de la sécurité sociale
CERFA: Centre d'Enregistrement et de Revision des Formulaires Adminstratifs
CIA : Convention intercommunale d'Attribution
CIL : Conférence Intercommunal du Logement
CUS : Convention d'Utilité Sociale
DALO : Droit au logement opposable
DDETS: Direction Départementale de l'Emploi, du Travail et des Solidarités
ELAN : Evolution du logement, de l'Aménagement et du Numérique
EPCI : Etablissement Public de Coopération Intercommunale
LEC : Loi Egalité Citoyenneté
PDALHPD : Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées.
PLH : Plan Local de l'Habitat
PPGDID : Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'information des Demandeurs.
QPV : Quartier Prioritaire de la Ville
RSE : Responsabilité Sociale de l'Entreprise
SNE : système national d'enregistrement