

**POLITIQUE D'ORIENTATION EN  
MATIERE D'ATTRIBUTION DES  
LOGEMENTS et D'OCCUPATION  
SOCIALE DU PATRIMOINE**

**SOGEMAC Habitat**

**CA du 7 décembre 2016**

# SOMMAIRE

---

## **PREAMBULE**

### **1 – LES AXES DE LA POLITIQUE D’ATTRIBUTION**

### **2 – LES ENGAGEMENTS PRIORITAIRES DE LA POLITIQUE D’ATTRIBUTION**

#### **2.1 – Le cadre législatif et réglementaire**

#### **2.2 – Le cadre conventionnel et contractuel**

- **2.2.1 – les accords et dispositifs territoriaux**
- **2.2.2 – la mobilisation de l’ensemble des contingents réservataires**

#### **2.3 – La politique de mobilité résidentielle des locataires de SOGEMAC Habitat**

### **3 – MODALITES D’EXAMEN DES DOSSIERS PRESENTES EN COMMISSION D’ATTRIBUTION DES LOGEMENTS ET PRISE EN COMPTE DES PRIORITES ET CRITERES**

## PREAMBULE

Les attributions de logements locatifs sociaux participent à la mise en œuvre du droit au logement afin de satisfaire les besoins des personnes à ressources modestes et des personnes défavorisées.

Les attributions de logements sociaux doivent prendre en compte la diversité de la demande constatée localement, favoriser l'égalité des chances et assurer la mixité sociale des villes et des quartiers.

Les collectivités territoriales contribuent à la réalisation de ces objectifs en fonction de leurs compétences.

L'Etat veille au respect des règles d'attribution.

Dans un contexte de crise du logement, notamment en région Ile de France, faciliter l'accès au logement des ménages et rendre le système d'attribution des logements sociaux plus lisible, transparent et équitable sont des enjeux majeurs auxquels sont confrontés tous les acteurs du logement social depuis de nombreuses années.

La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès à un logement et un urbanisme rénové, dite « loi Alur », a parachevé la réforme de la gestion de la demande de logement, en créant un droit à l'information et en réformant le régime des attributions au niveau local, en posant le cadre d'une politique intercommunale des attributions de logement, qui viendra – à terme – compléter la politique des programmes locaux de l'habitat (PLH).

Les décisions des commissions d'attribution des logements ont été reformées par les dispositions du décret n° 2015-523 du 12 mai 2015, conformément aux décisions énumérées au sein du Règlement Intérieur de la Commission d'Attribution des Logements de SOGEMAC Habitat.

Les présentes orientations de la politique d'attribution du conseil d'administration de SOGEMAC Habitat et le Règlement intérieur de la CAL, respectent les dispositions actuelles du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) et de la Loi n° 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable (DALO) et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale, et devront respecter, demain, les orientations qui seront fixées par les Conférences intercommunales du logement lorsqu'elles seront créées et approuvées.

## 1 - LES AXES DE LA POLITIQUE D'ATTRIBUTION

**Le projet de politique d'attribution définie dans le présent document a pour objectif de répondre à la demande de logement en croissance continue en Ile de France, tout en maîtrisant l'équilibre de peuplement des résidences de SOGEMAC Habitat.**

**Les attributions de SOGEMAC Habitat doivent concilier l'accueil des demandeurs de logements sociaux et le parcours des occupants du parc locatif avec le maintien des équilibres socio- économiques de chaque résidence du patrimoine.**

Dans le cadre de sa démarche de qualité de service, et en sa qualité de bailleur social, SOGEMAC Habitat souhaite se doter d'une politique générale d'attribution et de peuplement, au travers de plusieurs engagements portant sur les conditions d'accès au logement sur son patrimoine :

- Répondre aux enjeux du logement social en Ile de France, en accueillant les demandeurs dans le respect du droit au logement, en veillant aux équilibres sociaux des quartiers et résidences et en recherchant des répartitions plus équilibrées des différents publics dans les différents secteurs d'habitation ;
- Garantir la transparence et l'équité dans le processus d'instruction des demandes et d'attribution des logements, par la définition de règles objectives et leurs modalités d'application ;
- Affirmer la vocation sociale de SOGEMAC Habitat en assurant l'accès au logement des ménages prioritaires et en situation de mal logement ;
- Faciliter les parcours résidentiels de ses locataires, lorsqu'ils sont justifiés par des besoins réels (sur-occupation, sous-occupation, diminution des revenus, handicap, vieillissement, ...)

L'attribution des logements est de la compétence exclusive de la commission d'attribution dont la composition et les modalités de fonctionnement sont décidées par le conseil d'administration de SOGEMAC Habitat et précisées dans le règlement intérieur de la commission d'attribution.

## 2 - LES ENGAGEMENTS PRIORITAIRES DE LA POLITIQUE D'ATTRIBUTION

### 2.1 – Le cadre législatif et réglementaire.

La politique d'attribution de SOGEMAC Habitat doit répondre aux objectifs définis par la réglementation et particulièrement, favoriser l'accès au logement des ménages prioritaires, conformément aux dispositions légales et réglementaires et tout particulièrement les dispositions des articles L-441-2 et suivants ainsi que R-441-9 et suivants du C.C.H. notamment les modifications introduites par la Loi n°2007-290 du 5 mars 2007 dite DALO instituant le droit au logement opposable et portant sur diverses mesures en faveur de la cohésion sociale et ses décrets d'application.

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 présentes dispositions, sans qu'il soit besoin d'une décision formelle de SOGEMAC Habitat.

La commission d'attribution doit veiller au respect de la mixité des villes et des quartiers, et doit prendre en compte les priorités d'attribution telles qu'elles ont été fixées par l'article L. 441-1 du CCH, et notamment :

- les personnes en situation de handicap ou de familles ayant à 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 un établissement ou un logement de transition ;
- Les personnes mal logées reprenant une activité après une période de chômage de longue durée ;
- Les personnes mariées, vivant maritalement ou liées par un pacte civil de solidarité justifiant de violences au sein du couple ou entre 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.

En complément de ces priorités règlementaires, une attention particulière sera portée aux critères de priorisation de la demande pris en compte par Action Logement, en réponse aux besoins des entreprises, à savoir :

- Les jeunes de moins de 30 ans, conformément à l'ANI du 29/04/2011 ;
- Les salariés en mobilité professionnelle (recrutements, mutations internes) ;
- Les demandes liées à l'évolution des entreprises (restructurations, implantations de nouveaux sites ...) ;
- Les salariés en difficulté au sens de l'article L.441-1 et L. 441-2-3-II du C.C.H.

## **2.2 - Le Cadre conventionnel et contractuel**

### **2.2.1 - Les accords et dispositifs territoriaux :**

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, et notamment :

- Les demandeurs prioritaires relevant des accords collectifs intercommunaux (articles L.441-1, et L.441-1-1 du CCH) signés avec les EPCI ;
- Les accords collectifs départementaux (art. L 441-1-2) signés entre le préfet et les bailleurs, avec un objectif annuel de ménages cumulant difficultés économiques et difficultés d'insertion à reloger ;
- et des plans départementaux d'action pour le logement des personnes défavorisées et de la mise en œuvre du droit au logement (article L 441-2-3 du CCH) qui définissent les ménages visés et leurs besoins en matière de logement ;

Ces accords concernent notamment les publics suivants :

- Les ménages ayant fait valoir la reconnaissance de leur droit au logement (Dalo) ;
- Les ménages labellisés au titre des accords collectifs départementaux ;
- Les ménages sortant d'hébergement temporaire ou de logement adapté, pour favoriser leur accès à un logement autonome ;
- Les ménages en situation de handicap (art. L. 441-1 du CCH)

### **2.2.2 - La mobilisation de l'ensemble des 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),
- Action Logement.

L'exercice de ce droit de réservation sur leur contingent contribue donc de manière essentielle à la réalisation des axes prioritaires de la présente politique d'orientation et à l'atteinte de ces objectifs.

Ces partenaires sont donc invités à partager les pratiques et axes prioritaires définis par le présent document d'orientation dans les propositions d'attribution qu'ils formulent : par exemple, la présentation de candidatures multiples sur un même logement, le respect des typologies ou catégories de financement les mieux adaptées à la demande proposée, etc.

### **2.3 - La politique de mobilité résidentielle des locataires**

La politique d'attribution doit favoriser les mutations au sein du patrimoine de SOGEMAC Habitat et dynamiser les parcours résidentiels des locataires, dans la perspective :

- De prendre en compte les situations de handicap ou de vieillissement de la population logée. Chaque demande d'adaptation est étudiée par les services de SOGEMAC Habitat en lien éventuellement avec la M.D.P.H. ou une association spécialisée. Si cette adaptation n'est pas possible pour des raisons technico-économiques ou architecturales, la société s'engage à rechercher de manière prioritaire une solution de relogement du ménage vers un logement adapté à la situation de ce dernier.
- De rechercher une meilleure adéquation du logement à la situation familiale, en vue notamment de libérer des grands logements sous-occupés.
- De reloger des ménages fragiles dans des logements moins onéreux, pour prévenir des impayés de loyer, pour des ménages par exemple bénéficiaires d'une aide du fond de solidarité logement.
- De fidéliser les locataires qui risquent de quitter le parc social s'ils n'obtiennent pas satisfaction à leur demande de mobilité.
- De reloger des ménages dont la mutation est rendue nécessaire par une opération de démolition-reconstruction ou de restructuration lourde d'une résidence : un diagnostic social individualisé est alors établi systématiquement au démarrage du processus de relogement par une association partenaire. Les solutions de relogement font l'objet d'un travail de recherche « sur mesure ». Ce relogement peut être l'occasion, dans certaines situations complexes, de mettre en place des mesures d'accompagnement spécifiques et peut s'effectuer à des conditions tarifaires adaptées conformément aux délibérations du CA en vigueur relatives à la politique de loyer de la société.
- De traiter des cas de sous-occupation ou d'occupation d'un logement adapté à un handicap alors que le ménage ne comprend pas de personne en situation de handicap, conformément aux dispositions réglementaires (Loi M.O.L.L.E. du 25 mars 2009).

Afin d'élargir le spectre des solutions de logement, la Société peut mobiliser si nécessaire, les réservataires des logements identifiés comme adaptés à la solution de relogement, et/ou le réservataire ayant proposé précédemment le ménage sur le logement qu'il occupe.

### 3 – MODALITES D'EXAMEN DES DOSSIERS PRESENTES EN COMMISSION D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS ET PRISE EN COMPTE DES PRIORITES ET CRITERES

#### Ancienne rédaction :

Lors de chaque examen de candidature, afin de permettre aux Commissions d'Attribution des logements de prendre des décisions de façon éclairée et répondre aux enjeux de mixité sociale, les services de la Société veilleront à apporter aux membres de la Commission les éléments d'informations et d'analyses suivants :

#### Nouvelle rédaction :

Les services de SOGEMAC Habitat réalisent en leur qualité de professionnels de la gestion locative, un travail d'instruction et d'examen des dossiers pour objectiver, sécuriser l'acte d'attribution et intégrer durablement les ménages dans le parc social.

Ce travail d'instruction est mené dans le cadre d'une réglementation précise, notamment en ce qui concerne les pièces justificatives utilisables par l'organisme. Cette réglementation constitue un garde-fou essentiel contre tout risque de démarche intrusive à l'égard des demandeurs et participe à l'équité de traitement entre les demandeurs. L'analyse de dossiers de candidature par les services consiste à identifier les éléments favorables à la bonne insertion du ménage dans le logement proposé. Pour cela, ils mobilisent les registres d'instruction ci-dessous, pour ensuite permettre aux membres de la Commission d'attribution des Logements de prendre des décisions de façon éclairée et répondre aux enjeux de mixité sociale en sélectionner collégialement le candidat adéquat, parmi les 3 qui lui sont théoriquement soumis.

#### ❖ **Éléments de connaissance du patrimoine :**

- Descriptif du logement : loyer, estimation des charges (générales et individuelles), typologie, étage, surface, annexes obligatoires ou non (parking, cave...)...
- Descriptif de la résidence : type de financement, immeuble collectif ou individuel, typologie des logements, état d'entretien des parties communes, présence d'un gardien, équipements (ascenseurs, mode de chauffage, accessibilité aux personnes handicapées ou vieillissement, performance énergétique...
- Éléments statistiques relatifs à l'occupation sociale de la résidence : ressources de l'ensemble des ménages par strate de revenus, taux de bénéficiaires d'APL et des minimas sociaux, composition familiale, répartition des occupants par âge, taux de rotation, taux de sous-occupation et sur-occupation...
- Descriptif de l'environnement proche de la résidence : bassin d'emploi, proximité des transports en commun, proximité des commerces et des services (écoles, médecins, poste...), Q.P.V., quota SRU de logements sociaux sur la Commune ...

#### ❖ **Éléments de connaissance de la candidature :**

- Critères économiques :

#### Ancienne rédaction :

- *appréciation des revenus des occupants au regard des plafonds de ressources applicable au logement à attribuer*
- *Montant des revenus et composition de ces revenus (salaires, indemnités chômage, retraites, allocations, minimas sociaux...)*

● *Taux d'effort des personnes qui vivront au foyer (tenant compte le cas échéant des dernières informations relatives à la situation du ménage et à son évolution probable ) calculé selon la méthode définie par l'arrêté du ministre chargé du logement en date du 10 mars 2011.*

● *Estimation du « reste à vivre » du ménage au regard du taux d'effort.*

*Le « reste à vivre » et le taux d'effort sont des indicateurs utiles pour vérifier la capacité du ménage à supporter le loyer et les charges. Toutefois, il n'est pas fixé de taux d'effort plafond ou de reste à vivre minimal, chaque situation faisant l'objet d'une analyse individualisée.*

Nouvelle rédaction :

- Appréciation des revenus des occupants au regard des plafonds de ressources applicable au logement à attribuer.
- Nature, structure et régularité des revenus : part des revenus non imposables et/ou réguliers, part des prestations sociales et familiales, statut d'emploi : stable (CDI, fonctionnaire) ou enchaînement de CDD, contrats d'intérim...
- Taux d'effort des personnes qui vivront au foyer (tenant compte le cas échéant des dernières informations relatives à la situation du ménage et à son évolution probable ) calculé selon la méthode définie par l'arrêté du ministre chargé du logement en date du 10 mars 2011.
- Estimation du « Reste pour vivre » :

*SOGEMAC Habitat souhaite adhérer au référentiel de l'Aorif pour l'appréciation des capacités économiques des demandeurs » élaboré en inter-bailleur et approuvé par le Conseil d'Administration de l'Aorif le 15 septembre 2016.*

*Ce référentiel propose un mode de calcul harmonisé du « reste pour vivre dans le logement en Ile de France » et s'inscrit dans une analyse plus globale de la situation des ménages. La définition d'un mode de calcul unique du « reste-pour-vivre dans le logement social en Ile-de-France », et son utilisation à terme par tous les bailleurs et acteurs du processus d'attribution, a pour but de faciliter, demain, la communication entre les partenaires de l'accès au logement social, notamment avec les réservataires, amenés à proposer des candidats aux différents organismes franciliens.*

Le « reste pour vivre », appliqué au champ du logement revient à calculer les ressources disponibles pour un ménage afin de s'acquitter des dépenses autres que celles liées au logement (santé, alimentation, vêtements, transports, scolarité, ...).

Cet indicateur doit s'apprécier au regard de la composition du ménage, exprimée en « unités de consommation » et être ramené à un montant journalier.

Ainsi, l'équation générale pour le calcul du « reste pour vivre » dans le logement social en Ile de France est le suivant :

$$\{ [\text{Ressources totales} - (\text{loyer} + \text{charges} - \text{APL})] / \text{UC} \} / \text{jours}$$

avec calcul des Unités de consommation (UC) comme suit (base de l'échelle de l'OCDE, utilisée également par l'Insee) :

- ✓ 1 UC pour le premier adulte du ménage
- ✓ 0,5 UC pour les autres personnes de 14 ans ou plus ;
- ✓ 0,3 UC pour les enfants de moins de 14 ans.



Le « reste pour vivre » et le taux d'effort sont des indicateurs utiles pour vérifier la capacité du ménage à supporter le loyer et les charges. Toutefois, il n'est pas fixé de taux d'effort plafond ou de reste pour vivre minimal, chaque situation faisant l'objet d'une analyse individualisée.

- La composition du ménage, actuelle et à venir (ex : naissance prévue) ;
- Situation familiale : divorce, séparation en cours, vie maritale...
- Situation professionnelle : catégorie socio-professionnelle, nature du contrat, évolution récente ou à venir, activité d'assistantes maternelles ou d'assistants familiaux agréés...

Ancienne rédaction :

- Les conditions de logement actuel : locataire, propriétaire, hébergé, expulsé...

Nouvelle rédaction :

- Examen des conditions de logement actuel (locataire, propriétaire, hébergé, expulsé ...) ainsi qu'une analyse « dynamique » et globale de la trajectoire résidentielle du ménage visant à apprécier les capacités et conditions d'insertion du ménage dans son futur logement ;
- Gestion du budget : primo locataires, locataires s'acquittant régulièrement de leur loyer dans le passé, ou au contraire demandeurs ayant contracté des dettes locatives, auquel cas les causes de la dette pourront également être analysées (accident de parcours vs difficultés de gestion du budget) ;
- L'éloignement du lieu de travail ;
- La proximité des équipements répondant aux besoins du demandeur.

L'analyse s'appuie par ailleurs sur un faisceau de critères de priorité, conformément aux dispositions du C.C.H., et notamment (sans ordre de classement) :

- ne pas avoir reçu de proposition de logement adaptée dans un délai fixé par arrêté préfectoral,
- être dépourvu de logement,
- être logé dans des locaux impropres à l'habitation, ou présentant un caractère insalubre ou dangereux,
- avoir fait l'objet d'une décision de justice prononçant l'expulsion du logement,
- être hébergé dans une structure d'hébergement de façon continue depuis plus de 6 mois ou logées dans un logement de transition depuis plus de 18 mois,
- être handicapé, ou avoir à sa charge une personne en situation de handicap, ou avoir à sa charge au moins un enfant mineur, et occuper un logement ne répondant pas aux critères à la réglementation relative au logement décent ou dont la surface habitable est inférieure aux surfaces prévues au code de la sécurité sociale.

D'autres critères prioritaires peuvent être également appréciés :

- Les violences conjugales ou familiales ;

- La maladie lorsqu'elle a pour conséquence une perte d'autonomie ;
- L'occupation d'un logement sinistré ;
- La recherche d'un logement plus grand ;
- La demande d'un rapprochement familial, professionnel ou médical ;
- L'inadéquation des ressources au montant du loyer du logement occupé ;
- La décohabitation pour remédier à une situation de sur occupation manifeste du logement ;
- La recherche d'un premier logement pour les jeunes confrontés au coût du logement dans le secteur privé.

Pour les situations jugées fragiles par les membres de la Commission, il pourra être proposé la mise en place de dispositifs d'aides à l'accès au logement (FSL ou LOCA-PASS, avances du FSL, Aide sur Quittance temporaire...) ou d'accompagnement social du ménage.

En amont de la Commission d'attribution, pour les candidatures présentant une complexité ou des problématiques psycho-sociales, il sera possible de solliciter un diagnostic social auprès de l'Association HABINSER avec laquelle une Convention a été signée le 9 juillet 2015, ou tout autre expertise de professionnels de l'action sociale afin d'affiner l'analyse de situations sociales plus complexes et d'identifier les besoins éventuels d'accompagnement.

Enfin, l'ancienneté de la demande est également prise en compte pour arbitrer entre des candidatures présentant des caractéristiques similaires.