



**POLITIQUE
D'ATTRIBUTION ET
D'OCCUPATION SOCIALE
DU PATRIMOINE**

I. COMPETENCE

L'attribution des logements est de la compétence exclusive des commissions d'attribution dont la composition et les modalités de fonctionnement sont décidées par le conseil d'administration.

II. BENEFICIAIRES

Conformément à l'article R. 421-2-1 du CCH., la commission d'attribution ne peut statuer que sur les dossiers des candidats ayant fait l'objet d'un enregistrement au fichier du numéro unique départemental, étant précisé que l'accès au logement locatif social est réservé aux bénéficiaires suivants :

- personnes physiques de nationalité française ou admises à séjourner régulièrement sur le territoire français, et dont l'ensemble des personnes vivant au foyer justifie de ressources inférieures aux plafonds réglementaires,
- associations, définies aux articles L. 442-8-1 (sous location à des personnes en difficulté) et L. 442-8-4 du CCH (sous location à des personnes isolées, jeunes ménages), ainsi qu'au CROUS.

III. CRITERES D'ATTRIBUTION

1. Cadre réglementaire

La politique d'attribution doit répondre aux objectifs définis par la réglementation et notamment aux dispositions suivantes :

- Article L. 441 du CCH contenant le cadre général des attributions avec notamment :
 - ❑ la mise en œuvre du droit au logement afin de satisfaire les besoins des personnes de ressources modestes et des personnes défavorisées.
 - ❑ la prise en compte de la diversité de la demande constatée localement afin de favoriser l'égalité des chances des demandeurs ainsi que la mixité sociale des villes et des quartiers.
- Article L. 441-1 du CCH qui :
 - ❑ précise les critères à prendre en compte pour procéder aux attributions :
 - composition, niveau de ressources, conditions de logement actuelles du ménage, éloignement du lieu de travail, proximité des équipements répondant aux besoins des demandeurs,
 - activité professionnelle des membres du ménage lorsqu'il s'agit d'assistant(e)s maternel(le)s agréé(e)s,

- définit les critères de priorité visant différentes catégories de personnes.

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 dispositions ci-dessus, sans qu'il soit besoin d'une décision formelle de la Société.

2. Cadre conventionnel

2.1 - Accords locaux

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. Ainsi, la politique d'attribution d'ORYON s'attache à prendre en compte les orientations en matière d'attribution de logements sociaux définies au niveau des EPCI et résultant notamment des Conventions Intercommunales d'Attribution.

2.2 - 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, EPCI, département),
- les organismes collecteurs de 1%.

Pour le patrimoine ainsi contingenté, les réservataires concernés proposent des candidats pour présentation à la commission d'attribution.

3. Critères particuliers

3.1- Solvabilité

Les règles d'attribution imposent l'analyse de la solvabilité du ménage du demandeur en tenant compte de l'ensemble des ressources du ménage, y compris les diverses aides et allocations.

A défaut de solvabilité suffisante, il pourra être proposé au candidat à la location des solutions sous l'une ou plusieurs des formes suivantes :

- aide du Fonds de solidarité logement,
- avance et / ou garantie LOCA-PASS,
- accompagnement social par une association.

En tout état de cause, l'insuffisance des ressources par rapport au loyer du logement ne peut pas à elle seule constituer un motif de refus. Aussi, dans le cas d'une demande portant sur un logement précis et à défaut d'une solvabilité suffisante, il pourra être soit décidé d'ajourner la

décision, soit proposé au candidat un autre logement plus en rapport avec ses capacités contributives.

L'analyse de la capacité financière du ménage par rapport au logement proposé est analysée en tenant compte du loyer, des charges facturées, et d'une estimation des charges d'électricité ou de gaz lorsque les installations sont individuelles. Une simulation des droits à une aide personnalisée au logement est réalisée. Cette analyse aboutit à la prise en compte des deux paramètres suivants :

- **Le taux d'effort** [(loyer + charges + estimation eau/chauffage – allocation logement) / ressources], calculé conformément aux dispositions du code de la construction et de l'habitation.
- **Le reste à vivre** [(ressources – loyer – charges + allocation logement) / 30 / nombre d'unités de consommation] prend en compte la nomenclature INSEE en matière d'unités de consommation.

Pour ce qui concerne la typologie du logement, son adéquation avec la composition familiale du ménage est appréciée au cas par cas, en fonction notamment de l'âge et du sexe des enfants, de l'occupation du groupe immobilier, de la surface du logement. Il est également tenu compte des dispositions réglementaires quant à l'état d'occupation des logements, plus précisément quant au nombre d'occupants par rapport au nombre de pièces principales.

3.2 - Mixité sociale et cohésion sociale

La politique d'attribution doit contribuer à favoriser la mixité et la cohésion sociale au sein des opérations : mixité socio-économique, des nationalités, des générations. A cette fin, elle se doit de rechercher un équilibre en matière de peuplement sur l'ensemble du patrimoine, c'est-à-dire une répartition équilibrée de la population en mixant sur chaque quartier, voire sur certaines résidences, des ménages :

- D'âges différents ;
- De compositions familiales variées ;
- Actifs et inactifs ;
- Avec des niveaux de ressources divers ;

3.3 - Politique incitative de mutation

En cohérence avec les objectifs de mixité et de cohésion sociale, la politique d'attribution doit favoriser les mutations, dans la perspective :

- d'accueillir des ménages fragiles dans certaines opérations au fonctionnement social satisfaisant, à faible taux de rotation et présentant de la sous-occupation accentuée ;
- de dédensifier l'occupation de certaines opérations fragiles ;
- de favoriser les itinéraires résidentiels des " bons locataires " qui risquent de quitter le parc s'ils n'obtiennent pas satisfaction.

Dans ce cadre, priorité sera donnée aux demandes internes de mutation qui contribueront à la mixité des opérations.

Pour favoriser ces mutations, il sera recherché des partenariats pour que certains avantages puissent être accordés (par exemple prise en charge du déménagement, réfection du logement, etc.).

IV. DECISIONS DE LA COMMISSION D'ATTRIBUTION

Les décisions pouvant être prises par la Commission d'attribution sont les suivantes :

- a) Attribution du logement proposé à un candidat ;
 - b) 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 par le ou les candidats classés devant lui ;
 - c) Attribution du logement proposé à un candidat sous condition suspensive, lorsqu'une pièce justificative, relevant de la liste limitative réglementaire, est manquante au moment de l'examen de la demande par la commission d'attribution ; ce type de décision emporte l'obligation de signer un bail avec l'attributaire sur le logement objet de l'attribution si la fourniture de la pièce dans le délai fixé par la décision d'attribution ne remet pas en cause le respect des conditions d'accès à un logement social du candidat.
 - d) Non-attribution au candidat du logement proposé ;
 - e) Refus pour irrecevabilité de la demande au regard des conditions législatives et réglementaires d'accès au logement social
- A noter que la notification du refus doit indiquer le motif qui ne peut correspondre qu'à l'une des situations suivantes :

- ressources excédant les plafonds réglementaires
- pour les étrangers, absence de titre de séjour régulier
- demandeur propriétaire d'un logement adapté à ses besoins et capacités ou susceptible de générer des revenus suffisants pour accéder à un logement du parc privé
- pièces justificatives incomplètes, douteuses ou irrégulières dès lors :
 - soit que le demandeur a été informé du caractère incomplet de son dossier et qu'un délai lui a été accordé pour fournir les pièces manquantes,
 - soit que la preuve formelle peut être faite du caractère douteux, irrégulier ou falsifié des pièces fournies.