

**POLITIQUE D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS**

Conformément à l'article R 441-9 du Code de la Construction et de l'Habitation, le Conseil d'Administration de F2M définit la politique d'attribution qui constitue le cadre de travail des Commissions d'Attribution de Logements. Les grands objectifs qui guident cette politique tiennent compte du cadre réglementaire, des engagements partenariaux, de l'évolution de la demande, de l'occupation sociale ainsi que d'un contexte de marché départemental détendu.

**ARTICLE 1 – CONDITIONS GENERALES D'ATTRIBUTION**

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 (article L441 du code de la construction et de l'habitation).

Conformément aux exigences réglementaires, F2M 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 bénéficiant de l'agrément relatif à l'intermédiation locative et à la gestion locative sociale ;
- 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 ;
- Les organismes déclarés ayant pour objet de sous-louer à titre temporaire à des personnes âgées, à des personnes présentant un handicap au sens de l'article L 114 du code de l'action sociale et des familles ou à des personnes de moins de trente ans ;
- Les centres régionaux des œuvres universitaires et scolaires mentionnés à l'article L 822-3 du code de l'éducation ayant pour objet de sous-louer à des étudiants ;
- Les personnes morales de droit public ou privé mentionnées à l'article L 444-1 du code de l'action sociale et des familles en vue de sous-louer les logements à des accueillants familiaux visés à l'article L 441-1 du même code ainsi qu'aux personnes âgées ou aux personnes présentant un handicap au sens de l'article L 114 du même code ayant conclu un contrat d'accueil avec ces accueillants ;
- Les centres communaux ou intercommunaux d'action sociale en vue de sous-louer à titre temporaire à des personnes physiques ;
- Les centres communaux ou intercommunaux d'action sociale ou les associations déclarées ayant pour objet de sous-louer meublés, pour une durée excédant pas six mois, à des travailleurs dont l'emploi présente un caractère saisonnier tel que mentionné au 3° de l'article L 1242-2 du code du travail ;
- Les établissements publics de coopération intercommunale dotés de la compétence d'aide aux personnes âgées.

Les conditions de ressources s'appliquent également aux personnes logées par ces associations et établissements publics (article L442-8-3 du code de la construction et de l'habitation).

La politique d'attribution de F2M s'inscrit dans le cadre réglementaire et vise à respecter les quatre grands objectifs suivants :

- Veiller à la transparence dans les attributions
- Respecter la mixité sociale et le maintien des équilibres socio-économiques de chaque ensemble immobilier
- Prendre en compte la diversité de la demande et le respect de l'égalité des chances en matière d'accès au logement
- Fidéliser les locataires de F2M en leur offrant la possibilité de réaliser leur parcours résidentiel par des mesures favorisant la mutation interne.
- F2M examine les demandes enregistrées dans le fichier commun de la demande de logement locative sociale, pour les locataires logés dans son patrimoine, pour leur offrir la possibilité de réaliser un parcours résidentiel par un échange de logement mieux adapté à leurs besoins.  
Pour bénéficier d'une mutation le locataire doit remplir les conditions suivantes :
  - Être 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 une assurance habitation

**ARTICLE 2 – CRITERES D'ATTRIBUTION**

Aucune attribution ne peut être prononcée sans que la demande de logement n'ait été enregistrée dans le fichier commun de la demande locative sociale du département de la Sarthe ou de la Mayenne, et seulement après la délivrance du numéro unique d'enregistrement.

En raison de l'appartenance de F2M à Action Logement, une attention particulière sera portée aux demandes des salariés d'entreprises cotisantes et aux jeunes.

Le CCH fixe des critères généraux de priorité pour l'attribution des logements, notamment au profit :

- De personnes en situation de handicap ou de familles ayant à leur charge une personne en situation de handicap ;
- De personnes mal logées, défavorisées ou rencontrant des difficultés particulières de logement pour des raisons d'ordre financier ou tenant à leurs conditions d'existence ;
- De personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition ;
- De personnes mal logées reprenant un activité après une période de chômage de longue durée ;
- De personnes mariées, vivant maritalement ou liées par un pacte civil de solidarité justifiant de violences au sein du couple ou entre les 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. Cette situation est attestée par une décision du juge prise en application de l'article 257 du code civil ou par une ordonnance de protection délivrée par le juge aux affaires familiales en application du titre XIV du livre Ier du même code ;
- De personnes et familles sans aucun logement, menacées d'expulsion sans relogement, hébergées ou logées temporairement, ou exposées à des situations d'habitat indigne, ainsi qu'à celles qui sont confrontées à un cumul de difficultés ;
- De personnes désignées par la Commission de médiation comme prioritaires et devant être logées d'urgence (Dalo). L'attribution se fera en leur faveur dès lors que les conditions générales et les critères généraux d'attribution seront respectés et/ou pris en considération.

Les commissions d'attributions prévues à l'article L. 441-2 procèdent à l'examen des demandes en tenant compte notamment du patrimoine, de la composition familiale, du niveau de ressources, des conditions de logement actuelles du ménage, de l'éloignement des lieux de travail et de la proximité des équipements répondant aux besoins des demandeurs. 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.

Les commissions d'attribution des logements de F2M attribuent les logements en tenant compte des principes suivants :

- Tenir compte de l'ancienneté de la demande, priorité devant être donnée à la demande la plus ancienne ;
- Favoriser l'égalité des chances des demandeurs ;
- Préserver la mixité sociale des villes et des quartiers ;
- Prendre en compte la diversité de la demande constatée localement ;
- Attribuer le logement en faisant correspondre sa taille à la composition du ménage ;

- Attribuer le logement à la condition d'un taux d'effort raisonnable du ménage ;
- Prendre en compte les conditions du logement actuelles du demandeur ;
- Considérer le lieu de travail et les équipements dont a besoin le demandeur ;
- Respecter les droits de réservations des logements.

### **ARTICLE 3 – DEROGATIONS AUX PLAFONDS DE RESSOURCES**

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 prioritaires de la politique de la ville, le Préfet peut fixer par arrêté des règles dérogeant localement et temporairement aux conditions de ressources (article R 441-1-1 du CCH).
- En application des dispositions des Conventions d'Utilité Sociale (CUS)
- Le locataire n'est pas tenu de respecter les plafonds de ressources lorsque son bailleur lui demande de quitter son logement, au motif qu'il est :
  - soit en situation de sous-occupation (article L442-3-1 du code de la construction et de l'habitation)
  - soit qu'il occupe un logement adapté aux personnes en situation de handicap, alors qu'il n'y a plus d'occupant en situation de handicap (article L442-3-2 du code de la construction et de l'habitation)
- 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 requérant est tenu d'apporter les justificatifs nécessaires à l'organisme bailleur qui doit s'assurer par tous les moyens appropriés, à l'exception d'attestations sur l'honneur, du montant des revenus déclarés par le ménage (article 4 de l'arrêté du 29 juillet 1987).

### **ARTICLE 4 – PROCESSUS D'ATTRIBUTION – GESTION DE LA DEMANDE**

La demande de logement est présentée au moyen d'un formulaire CERFA dont le modèle est fixé par arrêté du ministre chargé du logement. Le formulaire comprend les rubriques suivantes :

- 1) Identité du demandeur et des autres personnes à loger ;
- 2) Adresse du demandeur et autres coordonnées permettant de le joindre ;
- 3) Situation de famille du demandeur ;
- 4) Situation professionnelle du demandeur et des autres personnes à loger ;
- 5) Ressources du demandeur et des personnes à loger et revenu imposable ;
- 6) Situation actuelle de logement ;
- 7) Motifs de la demande ;
- 8) Type de logement recherché et localisation souhaitée ;
- 9) Le cas échéant, handicap d'une des personnes à loger rendant nécessaire l'adaptation du logement. (Article R441-2-2).

Dès réception du formulaire renseigné, accompagné de la copie d'une pièce attestant l'identité du demandeur et, s'il y a lieu, de la régularité de son séjour sur le territoire national, la demande fait l'objet d'un enregistrement et donne lieu à l'attribution d'un numéro unique départemental (Article R441-2-3 du CCH).

La pièce d'identité n'est pas suffisante pour examiner une demande de logement. Le demandeur doit fournir obligatoirement le justificatif de ses ressources pour que le bailleur puisse instruire la demande. Conformément à l'arrêté du 14 Juin 2010, il devra également transmettre les pièces complémentaires que le service instructeur peut demander en fonction de la situation du demandeur.

F2M numérise les documents fournis par le demandeur, sauf si ces pièces ne sont pas autorisées par la réglementation. Dans ce cas, les documents non autorisés ne seront pas conservés par F2M

Les informations renseignées dans le formulaire de la demande de logement social, ainsi que leurs modifications ultérieures, sont enregistrées dans un fichier partagé par les bailleurs sociaux de la Sarthe et de la Mayenne. Ces demandes sont automatiquement transférées dans le système national de traitement automatisé, géré par les services placés sous l'autorité du ministre chargé du logement (article R441-2-5 du CCH).

La demande doit être enregistrée dans un délai d'un mois qui suit son dépôt, elle est valable un an et est renouvelable. Tout demandeur qui en fait la demande sera reçu par le service gestion locative dans un délai maximum de 1 mois.

Afin de faciliter le dépôt de la demande de logement, le demandeur peut soit enregistrer sa demande de logement en ligne à l'adresse suivante : [demandelogement72.fr](http://demandelogement72.fr) ou [demandelogement53.fr](http://demandelogement53.fr) et joindre les pièces obligatoires, soit déposer sa demande papier avec les pièces demandées.

### **ARTICLE 5 – PROCESSUS D'ATTRIBUTION PAR LES RESERVATAIRES**

F2M dispose d'un parc de logements répartis sur 102 communes des départements de la Sarthe et de la Mayenne.

Le taux de réservation de logements est important, et a pour effet de contraindre la politique d'attribution de F2M qui s'inscrit dans un contexte partenarial très développé. Les différents réservataires, collectivités locales, Etat, et Action Logement sont largement investis dans le processus de gestion de la demande et des attributions de logements. Ces droits de réservations confèrent aux réservataires la faculté de proposer des candidats, avec un ordre de priorité, à la commission d'attributions pour les logements neufs mis en service ou les logements à la relocation.

La commission d'attributions se réserve la possibilité de modifier l'ordre de priorité proposé par les réservataires en fonction des objectifs et critères définis dans sa politique d'attribution.

L'attribution des logements doit respecter les règles de réservation des logements :

- au profit de l'Etat : 30% des logements sont réservés, dont 25% au profit des personnes prioritaires et 5% au profit des agents de l'Etat. Les droits transférés aux associés collecteurs d'action logement (programme ANRU) sont intégrés dans ces 25 % ;
- 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 d'Action Logement.

### **ARTICLE 6 – MODIFICATION DE LA POLITIQUE D'ATTRIBUTION**

Toute modification cette politique d'attribution devra être soumise à approbation des membres du Conseil d'Administration de F2M.

Le Conseil d'Administration