

## REGLEMENT D'ATTRIBUTION DES COMMISSIONS D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS ET D'EXAMEN DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS

Ce règlement, annexe du règlement intérieur des Commissions d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements de VALLOIRE HABITAT, est élaboré et adopté dans le respect des dispositions du code de la construction et de l'habitation relatives à l'attribution des logements locatifs sociaux ; il énonce les conditions d'attribution et les critères généraux de priorité d'attribution des logements.

### I – CONDITIONS GENERALES D'ATTRIBUTION

#### 1) Les commissions d'attributions des logements et d'examen de l'occupation des logements de VALLOIRE HABITAT attribuent les logements aux personnes suivantes :

- 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 par arrêté pour l'ensemble des personnes vivant au foyer, compte tenu des personnes à charge ;
- Les personnes morales telles que prévues à l'article L442-8-1 du code de la Construction et de l'Habitation :
  - Des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'intermédiation locative et à la gestion locative sociale prévu à l'article L. 365-4 du code de la Construction et de l'Habitation en vue de les sous-louer ;
  - Des organismes déclarés ayant pour objet de les 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, à des personnes de moins de trente ans ou à des actifs dont la mobilité professionnelle implique un changement de secteur géographique ;
  - Des centres régionaux des œuvres universitaires et scolaires mentionnés à l'article L. 822-3 du code de l'éducation ayant pour objet de les sous-louer à des étudiants ;
  - Des associations dont l'objet est de favoriser le logement des étudiants et de gérer des résidences universitaires ;
  - Des 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 les sous-louer 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 ;

- Des centres communaux ou intercommunaux d'action sociale, dans le cadre de leurs compétences définies à la section 2 du chapitre III du titre II du livre Ier du même code, en vue de les sous-louer à titre temporaire à des personnes physiques ;

- Des centres communaux ou intercommunaux d'action sociale ou à des associations déclarées ayant pour objet de les sous-louer meublés, pour une durée n'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 ;

- Des établissements publics de coopération intercommunale dotés de la compétence d'aide aux personnes âgées.

## **2) Les commissions d'attributions des logements et d'examen de l'occupation des logements de VALLOIRE HABITAT attribuent les logements en tenant compte notamment :**

- De la composition familiale du demandeur,
- De son niveau de ressources,
- De ses conditions de logement actuelles,
- De l'éloignement des lieux de travail,
- De la mobilité géographique liée à l'emploi,
- De la proximité des équipements répondant aux besoins des demandeurs.
- De son patrimoine immobilier.

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

Dans le cadre d'un échange, l'attribution doit reposer sur l'évolution de la situation familiale et/ou économique du locataire.

Dans tous les cas, les attributions sont prononcées dans le respect des droits de réservations des logements en vigueur au moment de l'attribution.

## **II – CRITERES DE PRIORITE**

Il convient de prononcer prioritairement l'attribution des logements aux publics définis aux articles L. 441-1, L. 441-1-1 et L. 441-1-2 du CCH et en tout premier lieu aux personnes désignées par la Commission de médiation de chaque département comme prioritaires et devant être logées d'urgence (DALO – cf art L.441-2-3 du CCH). 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 attributions seront ensuite prononcées prioritairement aux catégories de personnes suivantes :

a) Personnes en situation de handicap, au sens de l'article L. 114 du code de l'action sociale et des familles, ou familles ayant à leur charge une personne en situation de handicap ;

b) Personnes sortant d'un appartement de coordination thérapeutique mentionné au 9° de l'article L. 312-1 du même code ;

c) Personnes mal logées ou défavorisées et 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 ;

d) Personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition ;

e) Personnes reprenant une activité après une période de chômage de longue durée ;

f) Personnes exposées à des situations d'habitat indigne ;

g) 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, et personnes menacées de mariage forcé. Ces situations sont attestées 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 1er du même code ;

g bis) Personnes victimes de viol ou d'agression sexuelle à leur domicile ou à ses abords, lorsque l'autorité judiciaire a imposé à la personne suspectée, poursuivie ou condamnée et pouvant être à l'origine d'un danger encouru par la victime de l'infraction, une ou plusieurs des interdictions suivantes :

- Une interdiction de se rendre dans certains lieux, dans certains endroits ou dans certaines zones définis dans lesquels la victime se trouve ou qu'elle fréquente

- Une interdiction ou une réglementation des contacts avec la victime.

h) Personnes engagées dans le parcours de sortie de la prostitution et d'insertion sociale et professionnelle prévu à l'article L. 121-9 du code de l'action sociale et des familles ;

i) Personnes victimes de l'une des infractions de traite des êtres humains ou de proxénétisme prévues aux articles 225-4-1 à 225-4-6 et 225-5 à 225-10 du code pénal ;

j) Personnes ayant à leur charge un enfant mineur et logées dans des locaux manifestement sur-occupés ou ne présentant pas le caractère d'un logement décent ;

k) Personnes dépourvues de logement, y compris celles qui sont hébergées par des tiers ;

l) Personnes menacées d'expulsion sans relogement.

m) Mineurs émancipés ou majeurs âgés de moins de vingt et un ans pris en charge avant leur majorité par le service de l'aide sociale à l'enfance, dans les conditions prévues à l'article L. 222-5 du code de l'action sociale et des familles, jusqu'à trois ans après le dernier jour de cette prise en charge.

Chaque désignataire devra veiller à consacrer 25% de ses attributions annuelles au bénéfice des ménages reconnus DALO ou, à défaut, des publics prioritaires visés ci-dessus.

Une attention particulière sera également portée aux candidatures des salariés d'entreprises ainsi qu'aux candidats retenus en rang 2 lors d'une précédente Commission.

### III– DECISIONS DE LA COMMISSION D’ATTRIBUTION DES LOGEMENTS ET D’EXAMEN DE L’OCCUPATION DES LOGEMENTS

Conformément aux dispositions du d) de l’article R441-3 du Code de la Construction et de l’Habitation, les décisions d’irrecevabilité et de non-attribution sont prises après examen des candidatures à l’aide des motifs ci-dessous :

<b>Motifs d'irrecevabilité et de non-attribution</b>	
<b>irrecevabilité</b>	Dépassement des plafonds de ressources compromettant l'accès au logement social
	Absence du titre de séjour ou régularité de séjour non valable
<b>non-attribution</b>	Dépassement des plafonds de ressources au vu du financement du logement proposé
	Le demandeur est propriétaire d'un logement adapté à sa situation économique et familiale ou susceptible de générer des ressources suffisantes pour se loger dans le parc privé
	Dossier incomplet, incohérence des pièces fournies
	Inadaptation de la typologie du logement avec la composition familiale des candidats
	Inadaptation du coût du logement avec les ressources des candidats
	Logement inadapté car trop éloigné du lieu de travail du demandeur
	Logement inadapté à l'état de santé du demandeur
	Nécessité d'un accompagnement social préconisé par un diagnostic social
	Absence de concordance avec les objectifs de mixité sociale définis conformément à la loi et aux objectifs fixés par le territoire
	Demande non prioritaire par rapport au CCH, aux objectifs de la CIL et aux orientations de l'organisme
	Le demandeur renonce au logement proposé
	Mutation : non respect des obligations incombant au locataire (non respect des modalités d'apurement de la dette, présence de trouble d'utilisation du logement, défaut d'entretien ou logement actuel dégradé)
	Demande d'évaluation sociale
	Existence d'une dette locative sans engagement de remboursement pris et respecté
	La candidature relève d'un hébergement ou d'une mesure de sous location au regard du diagnostic social
Nécessité d'une garantie FUL	

Il est précisé que l'absence de lien du demandeur avec la commune d'implantation du logement ne peut constituer à lui seul un motif de non-attribution.

Les décisions de non-attribution ou d'irrecevabilité sont notifiées par écrit au demandeur. Le courrier notifiant une décision d'irrecevabilité doit être adressé au demandeur par lettre recommandée avec accusé de réception.

Les décisions d'attribution peuvent consister en des attributions « simples » ou « par classement ». Dans ce dernier cas, un numéro de rang doit être précisé lorsque la commission donne un avis favorable à plusieurs candidatures sur un même logement.

Les décisions d'attribution sous conditions suspensives visent l'attente d'une pièce justificative, relevant de la liste exhaustive prévue à l'article R.441-2-4-1 du CCH au moment de l'examen de la demande en Commission d'Attribution.

Dans tous les cas, la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements doit fixer un délai imparti pour la production des documents.

La nature de la pièce à fournir et le délai imparti, pour ce faire, doivent être notifiés au candidat par courrier.

Il est convenu que ce délai ne pourra pas être supérieur à 15 jours ; le délai courant à compter de sa notification au demandeur.

La fourniture du justificatif manquant dans le délai fixé entraîne l'attribution du logement dès lors que la pièce ainsi fournie n'est pas de nature à remettre en cause le respect des conditions d'accès au logement social du candidat.

Sauf en cas d'insuffisance du nombre des candidats, les commissions examinent au moins trois demandes pour un même logement à attribuer.

Il est précisé que le fait pour le candidat à l'attribution d'un logement social d'être propriétaire d'un logement adapté à ses besoins et capacités peut constituer un motif de refus pour l'obtention de celui-ci ; il sera de même si la Commission d'Attribution est en mesure de considérer que les revenus locatifs susceptibles d'être générés par la location du bien immobilier seraient suffisants pour permettre au candidat d'accéder à un logement du parc privé.

La décision de refus pour ces motifs n'est pas systématique ; il appartient aux membres de la commission d'apprécier la situation de chaque candidat concerné.

Enfin, afin d'apprécier la mixité de l'occupation sociale d'une résidence et de mieux mesurer l'impact d'une décision d'attribution ou de non-attribution, un indice composite de fragilité économique, calculé par résidence, est mis à la disposition des désignataires de candidatures et des membres des CALEOL. Il constitue ainsi à la fois un outil d'aide à la désignation et à la décision.

Cet indice dit « indice de fragilité » pris en compte dans le plan stratégique de patrimoine pour caractériser la fragilité sociale de chaque groupe immobilier est déterminé en prenant en compte 4 indicateurs sociaux économiques :

- Le taux de ménage bénéficiaires de l'APL
- Le taux de ménage dont la dette est supérieure à 3 mois
- Le taux de famille monoparentale
- Le taux de ménage HUE (Hors Union Européenne)

Pour chaque groupe immobilier, le taux moyen de chaque indicateur fait l'objet de l'attribution d'une note 0 ou 1. Si le taux moyen de l'indicateur applicable au groupe immobilier est inférieur au taux moyen de l'ensemble du parc immobilier VALLOIRE HABITAT, la note sera 0, sinon elle sera à 1.

Les notes des 4 critères sont ensuite additionnées et le nombre ainsi obtenu sert à déterminer le degré de fragilité sociale d'une résidence de la façon suivante :

Nombre critères supérieurs à la moyenne du parc	Indice de fragilité sociale
0	Fragilité sociale faible
1	Fragilité sociale faible
2	Fragilité sociale moyenne
3	Fragilité sociale moyenne
4	Fragilité sociale forte

Un recalcul annuel de l'indice est réalisé avant le 31 mars de chaque année.

Afin de veiller à sa pertinence, ses modalités de calcul pourront être modifiées pour intégrer d'autres indicateurs et /ou revoir les échelles considérées. Ces modifications devront faire l'objet d'une nouvelle version du présent règlement.

Pour le cas où un indice de même nature devrait être imposé par voie réglementaire ou législative, il est convenu que ce dernier se substituera d'office à l'indice précédemment décrit.

## **IV – DESIGNATION DES CANDIDATS**

La désignation des candidats est opérée par le réservataire du logement à attribuer. VALLOIRE HABITAT désigne lui-même les candidats pour les logements relevant de son propre contingent ou à défaut de candidat désigné par le réservataire en titre.

L'identification des candidatures par VALLOIRE HABITAT est le résultat d'un processus de sélection comprenant les étapes suivantes :

1. Identification des caractéristiques du logement à attribuer : localisation (commune ? appartenance à Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) ? implantation dans un Quartier Prioritaire de la Politique de la Ville ?), accessibilité du logement, montant du loyer + charges locatives.
2. Identification du profil des ménages susceptible de correspondre aux caractéristiques du logement à attribuer : prise en compte de la taille du ménage, de la présence d'un handicap, du niveau de ressources déclaré....
3. La réalisation d'un rapprochement offre/demandes prenant en compte :
  - a. la présence éventuelle de candidats prioritaires (cf article II du présent règlement)
  - b. les objectifs fixés par la loi et/ou les accords locaux en matière d'attribution de logements (cf Art L441-1 du CCH) et, le cas échéant, les notes des candidats telles qu'elles sont déterminées par application des grilles de cotation votées par les EPCI dotés d'un Programme Local de l'Habitat.
  - c. Les demandes de mutations
  - d. Les candidatures positionnées en rang 2 ou 3 ou reconnues non prioritaires lors de précédents passages en Commission d'Attribution des Logements
  - e. L'ancienneté de la demande
  - f. Les besoins des « primo-demandeurs »
  - g. La date de relocation du logement à attribuer et les contraintes résultant des éventuels préavis applicables aux candidats.

#### 4. L'instruction des candidatures :

Pour chaque logement à attribuer, les services de VALLOIRE HABITAT instruisent 3 candidatures issues du rapprochement offre/demande.

Cependant, pour le cas où ce processus ne permet d'aboutir qu'à la sélection d'une ou deux candidatures ; l'instruction portera sur le ou les 2 seuls dossiers sélectionnés.

L'instruction doit, pour chaque demande, permettre de vérifier ou calculer plusieurs paramètres :

1. Le respect du plafond de ressources applicable
2. La solvabilité des candidats grâce au 2 indicateurs ci-dessous :

✓ Le **taux d'effort** tel que prévu par l'arrêté du 10/03/2011 et précisé ci-dessous

**(loyer + charges) – APL**  
**Ressources nettes mensuelles\***

(\*Ressources nettes mensuelles = salaires, revenus non salariés, pension de retraite, invalidité, ARE, IJ, prestations sociales, pension alimentaire reçue, versée, revenu ou déficit foncier)

- ✓ Le calcul d'un « **reste pour vivre** » déterminée de la façon suivante

**Ressources nettes mensuelles - (loyer + charges) – APL**  
**Unité de Consommation selon INSEE\*\*/30 jours**

(\*\* 1<sup>er</sup> adulte = 1, autre personne de + de 14 ans = 0.5, personne de – de 14 ans = 0.3)

L'insolvabilité d'un ménage est systématiquement relevée dès lors que le « reste pour vivre » est inférieur ou égal à 10€.

3. Le **montant des ressources annuelles du ménage par unité de consommation** pour déterminer son appartenance ou non au 1<sup>er</sup> quartile des demandeurs tel qu'il est défini chaque année et pour chaque EPCI par arrêté préfectoral.

**Ressources nettes mensuelles \*12**  
**Unité de Consommation selon INSEE**

4. La capacité à habiter un logement autonome et/ou les éventuels besoins d'accompagnement ou aides à solliciter préalablement à l'accès au logement.

Pour cela, les services de VALLOIRE HABITAT pourront choisir de compléter l'instruction d'une demande grâce à la réalisation d'une évaluation sociale réalisée par une conseillère en économie sociale et familiale.

L'examen des candidatures repose sur les informations déclarées par les demandeurs et contenues dans le Serveur National d'Enregistrement ; aussi, les services instructeurs de VALLOIRE HABITAT pourront solliciter toute pièce justificative telle qu'exhaustivement prévue par l'arrêté du 20/04/2023 (cf Art R.441-2-4-1 du CCH) pour préciser, compléter ou mettre à jour ces déclarations.

Préalablement à l'examen des candidatures par la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements et sauf si une situation particulière empêche cette pratique (urgence, indisponibilité du candidat, logement proposé en travaux...), VALLOIRE HABITAT s'assurera de l'adhésion du candidat grâce à une visite préalable du logement proposé.

VALLOIRE HABITAT présentera en Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements toute demande instruite.

Même pour le cas où le candidat souhaite renoncer à sa candidature avant son examen par la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements, VALLOIRE HABITAT inscrira son dossier à l'ordre du jour de la CALEOL pour officialiser son renoncement.

Pour le cas où VALLOIRE HABITAT devrait organiser ou participer au relogement d'un ou de plusieurs ménages 'sinistrés' (incendie, inondations, déplacement de réfugiés...), des logements vacants pourront être loués à une collectivité ou aux ménages concernés directement via une convention conclue à titre précaire et révocable.

Les situations de relogement opérées dans le cadre de l'urgence telle que visée ci-dessus seront portées a posteriori à la connaissance des membres de la CALEOL au plus tard dans un délai d'un mois à compter de la date effective du relogement.

Une information de la CALEOL est de la même façon opérée pour le cas où des ménages, déjà en place dans le parc de VALLOIRE HABITAT, doivent être relogés dans le cadre d'une opération de démolition, de vente ou de changement d'usage dûment autorisée (autorisation préfectorale ou convention ANRU).

Un bilan des attributions, à l'échelle départementale, sera réalisé chaque année et rendu public sur le site internet de VALLOIRE HABITAT au plus tard au cours du 2d trimestre de l'année N+1.

## **V – MODALITES D'EXAMEN DES LOCATAIRES EN PLACE**

Dans les zones de déséquilibre visées par l'article R 442-3-3 CCH, VALLOIRE HABITAT examine en CALEOL tous les 3 ans à compter de la signature du bail, la situation des locataires relevant des situations suivantes avérées à l'aide d'un entretien social préalable :

- Sur-occupation du logement telle que définie aux articles R 156-1 du CCH et L 1331-23 du code de santé publique ;
- Sous-occupation du logement telle que définie à l'article L. 621 2 CCH ;
- Famille restant dans un logement adapté à la suite du départ de l'occupant présentant un handicap
- Reconnaissance d'un handicap ou d'une perte d'autonomie nécessitant l'attribution d'un logement adapté aux personnes présentant un handicap ;
- Dépassement du plafond de ressources applicable au logement.

La CALEOL émet un avis qui est notifié au locataire.

Les avis peuvent être de plusieurs natures :

- Un constat de la situation avec orientation ou non vers un relogement compte tenu des besoins et de l'offre locative disponible ou mobilisable.
- Une préconisation précise du logement à rechercher dans le parc de VALLOIRE HABITAT pour aboutir au relogement : logement adapté à une situation de handicap, localisation, typologie, montant de loyer maximum prenant en compte la capacité budgétaire du locataire, etc....
- L'accompagnement du locataire vers un projet d'accession sociale.

## **VI – DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX LOGEMENTS LOCATIFS INTERMEDIAIRES DITS 'LLI'**

Les décisions concernant les Logements Locatifs Intermédiaires relèvent, selon leur implantation, des CALEOL des différents territoires telles que prévues au règlement intérieur en vigueur.

L'attribution de ces logements est prononcée sans tenir compte des critères de priorités prévus au Code de la Construction et de l'Habitation rappelés à l'article II du présent règlement.

Les décisions de non-attribution d'un LLI doivent reposer uniquement sur l'un des 2 motifs suivants :

Dépassement des plafonds de ressources
--

Absence du titre de séjour ou régularité de séjour non valable
--

A l'issue d'un processus de prospection, VALLOIRE HABITAT désigne lui-même les candidats prétendants à un Logement Locatif Intermédiaire (LLI).

Les commissions pourront se tenir même si une seule candidature est présentée pour un logement à attribuer.

L'instruction des candidatures pour les LLI doivent permettre de vérifier :

- Le respect du plafond de ressources applicable
- Le taux d'effort
- Le calcul du 'reste pour vivre'

selon les calculs prévus à l'article IV du présent document.

## **VII – MODIFICATION ET PUBLICITE DU REGLEMENT D'ATTRIBUTION**

**Toute modification du présent règlement devra être soumise à approbation des membres du conseil d'administration de VALLOIRE HABITAT.**

Une version à jour du présent règlement est, en permanence, disponible sur le site internet de VALLOIRE HABITAT.