

## Annexe 3

### REVISION DE LA POLITIQUE D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS.

document approuvé en Conseil d'Administration le 19 décembre 2023

## POLITIQUE D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS DE LA SEM REIMS HABITAT

### Orientations et critères d'attribution des logements

[Art. R441-9 du CCH]

Document présenté en Conseil d'Administration du 19 décembre 2023.

#### Table des matières

1.	Préambule	2
2.	Bénéficiaires	2
3.	Critères d'attribution	2
3.1	Cadre réglementaire	2
3.2	Cadre conventionnel	3
3.3	Critères particuliers	4
4.	Typologie et motivation des décisions de la Commission d'attribution	5
4.1	Cadre général	5
4.2	Les décisions de la CALEOL	6
4.2.1	Les décisions d'attribution	6
4.2.2	Les décisions de non-attribution :	7
4.2.3	La décision de refus d'attribution (ou rejet de la demande)	8
5.	Constatation d'occupation des logements	9
6.	Contestation des décisions de la CALEOL	9
7.	Évaluation, contrôle et communication	9

## **1. Préambule**

La politique d'attribution établie dans ce document s'applique au patrimoine appartenant à la SEM Reims habitat, conventionné : ouvrant droit à l'Aide Personnalisée au Logement et pour lesquels les commissions d'attribution et d'examen de l'occupation des logements (CALEOL) sont amenées à se prononcer. Et ce conformément à l'article L 441-1 du CCH qui indique : l'attribution des logements construits, améliorés ou acquis avec le concours financier de l'État et ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement est de la compétence exclusive de la CALEOL dont la composition et les modalités de fonctionnement sont décidées par la conseil d'administration de la SEM Reims habitat.

La politique d'attribution ne s'applique pas aux logements non conventionnés, aux logements foyers, et résidences étudiantes.

Cette politique d'attribution améliore la transparence du processus d'attribution vis-à-vis des partenaires et des demandeurs de logements. Elle s'inscrit dans une volonté d'information de ces partenaires et demandeurs de logements.

## **2. Bénéficiaires**

Conformément à l'article L 441-2-1 du CCH, la CALEOL ne peut statuer que sur les dossiers des candidats ayant fait l'objet d'un enregistrement dans la système national d'enregistrement (SNE), étant précisé que l'accès au logement locatif social est réservé aux bénéficiaires suivants :

- Les personnes physiques de nationalité française ou admises à séjourner régulièrement sur le territoire français et dont l'ensemble des personnes amenées à vivre au foyer justifie de ressources inférieures aux plafonds réglementaires, selon la région d'implantation du logement.

Les conditions de ressources et les cas particuliers sont définis à l'article L. 441-1 du CCH et dans l'arrêté du 29 juillet 1987 révisé chaque année, relatif aux plafonds de ressources des bénéficiaires de la législation sur les HLM, applicable aux sociétés d'économie mixte.

Les plafonds de ressources nationaux sont fixés chaque année le 1er janvier par arrêté ministériel. Le niveau des plafonds est révisé annuellement au 1er janvier en fonction de l'évolution de l'Indice de Référence des Loyers (IRL). Pour les plafonds de ressources des logements conventionnés, la référence à prendre en compte est le revenu fiscal de référence de la catégorie de ménage de l'année N-2, sauf en cas de baisse significative récente et durable des ressources du ménage et dans les conditions précisées par l'arrêté précité (article 4 de l'arrêté du 29 juillet 1987).

- Les personnes morales, définies aux articles L 442-8-1 : location à des organismes, CROUS, associations ou CCAS en vue de sous-location ou de fourniture de places d'hébergement et L 442-8-3 : bail glissant, intermédiation locative ou tout autre dispositif permettant à des structures partenaires d'accompagner des publics en difficulté.

## **3. Critères d'attribution**

### **3.1 Cadre réglementaire**

La politique d'attribution de la SEM Reims habitat répond 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, en permettant l'accès à l'ensemble des secteurs d'un territoire de toutes les catégories de publics éligibles au parc social et en favorisant l'accès des ménages dont les revenus sont les plus faibles aux secteurs situés en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville
- Article L 441-1 du CCH qui :
  - Précise les critères à prendre en compte pour procéder aux attributions
    - Patrimoine, composition du ménage, niveau de ressource, conditions de logement actuelles du ménage, éloignement du lieu de travail, proximité des équipements répondant aux besoins du demandeur et mobilité liée à l'emploi
    - Activité professionnelle des membres du ménage lorsqu'il s'agit d'assistants maternels ou d'assistants familiaux agréés
  - Harmonise les critères de priorité d'attribution de l'ensemble des logements sociaux sur le plan national
    - Cette disposition légale donne priorité absolue aux ménages déclarés prioritaires par la commission de médiation DALO d'une part puis aux ménages énumérés à l'article L 411-1 du CCH d'autre part.
- Les engagements d'attribution liés à la loi égalité et citoyenneté

La loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté fixe 3 obligations pour plus de mixité sociale. En application de ces dispositions, les organismes ont pour obligation de réaliser :

- 25 % des attributions annuelles aux ménages prioritaires au titre du DALO ou à défaut aux autres personnes prioritaires visées à l'article L. 441-1 du CCH, sur son parc non réservé et pour les logements remis pour un tour.

- 25% des attributions de logements hors quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV), suivies de baux signés aux ménages ayant des revenus inférieurs au 1er quartile défini par arrêté ; aux ménages relogés dans le cadre du renouvellement urbain.

- 50% des attributions de logements en QPV, à des demandeurs ayant des revenus supérieurs au 1er quartile défini par arrêté.

Ces objectifs peuvent être modifiés localement en fonction des orientations prises par la Conférence Intercommunale du Logement (CIL), via la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA).

### 3.2 Cadre conventionnel

- Accords locaux : la politique d'attribution doit se conformer aux orientations et éventuels engagements pouvant s'appliquer au patrimoine en fonction de sa localisation résultant des instances et documents suivants : Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées, programme local de l'habitat, convention d'utilité

sociale, accord collectif départemental ou intercommunal, plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs, conférence intercommunale du logement, convention intercommunale d'attribution

- Contingents et réservataires : pour partie du patrimoine et conformément aux dispositions du CCH, 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, établissements publics, département), Action logement. Les réservataires concernés proposent des candidats pour ce patrimoine contingenté. Ils peuvent éventuellement être refusés par la CALEOL. La SEM Reims habitat s'attache à la mise en œuvre de la gestion en flux en respectant les modalités qui sont et seront définies nationalement et à l'échelle départementale

### 3.3 Critères particuliers

- 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 aides et allocations. Il pourra être proposé au candidat à la location des solutions sous l'un ou plusieurs des formes suivantes : Aide du Fonds de solidarité logement, avance et/ou garantie locapass, caution de personnes physiques pour ce qui concerne les étudiants non boursiers.

La solvabilité est aussi appréciée en fonction du loyer et des charges afférentes au logement proposé.

À défaut d'une solvabilité suffisante, il pourra être proposé au candidat un autre logement plus en rapport avec ses capacités contributives.

- Mixité sociale et bien vivre ensemble : la politique d'attribution doit contribuer à favoriser la mixité au sein des opérations (mixité socio-économique, mixité des générations etc.) A cette fin, elle se doit de rechercher une répartition équilibrée des publics. La SEM Reims habitat souhaite examiner, par exemple, de manière privilégiée : la sortie des familles logées dans des centres d'hébergement, insertion ou résidences sociales, la situation des jeunes de moins de 30 ans, plus particulièrement en situation d'apprentissage ou de professionnalisation, les personnes en situation de handicap et les personnes âgées, les situations des travailleurs clés.
- Mutations de nos locataires : la politique d'attribution de la SEM Reims habitat examine de manière attentive les mutations dans la perspective de répondre à l'enjeu réglementaire d'examen de l'occupation des logements mais aussi de favoriser les itinéraires résidentiels des locataires qui risquent de quitter le parc s'ils n'obtiennent pas satisfaction.
- L'attachement au territoire rémois : fort de son implantation territoriale marquée sur le territoire du Grand Reims, la SEM Reims habitat souhaite être particulièrement attentive, pour les attributions de ses logements situés sur ce territoire, au lien des demandeurs avec le territoire rémois, lien économique ou familial et notamment pour les travailleurs clés. Les

critères de profession, d'horaires décalés, astreintes, mobilité professionnelle et/ou géographique ainsi que ceux éloignés de leur lieu de travail feront ainsi l'objet d'une attention particulière.

- De manière générale, le fonctionnement des résidences sera pris en considération pour assurer un équilibre au sein de chacune d'elles.
- Visites des logements : Afin de limiter la vacance du logement liée à des refus des candidats lors de l'entrée dans les lieux, la SEM Reims habitat organise des visites du logement avant présentation de la candidature aux CALEOL. Ce dispositif permet de s'assurer que le logement proposé correspond aux attentes du demandeur et d'éviter les désistements. Il ne présume en rien du résultat des CALEOL qui restent les seules instances décisionnaires du processus d'attribution.

#### **4. Typologie et motivation des décisions de la Commission d'attribution**

##### **4.1 Cadre général**

Le cadre général des critères est défini au niveau national par le CCH. Ces critères tiennent compte : du patrimoine, de la composition familiale, du niveau de ressources.

La CALEOL examine au moins trois demandes pour un même logement à attribution sauf :

- En cas d'insuffisance du nombre de candidats : le procès-verbal des CALEOL précisera le nombre de dossiers transmis par le réservataire pour l'attribution de son logement et le document justifiant de l'absence de trois candidatures sera conservé. En cas de présentation d'un seul candidat par un réservataire, le service instructeur de la SEM Reims habitat peut ajouter un ou plusieurs candidats pour respecter cette obligation.
- Pour les logements financés sous plafond PLS
- Pour les logements situés dans des résidences identifiées par le Service développement social ou la Convention Intercommunale d'Attribution comme nécessitant un rééquilibrage de peuplement.
- Pour les candidats désignés par le Préfet dans le cadre du DALO, il est fait exception à l'obligation de présenter trois candidatures ainsi que pour les candidatures présentées pour l'attribution de logements ayant bénéficié de la subvention spécifique prévue à l'article R.331-25-1 du CCH.

La CALEOL attribue nominativement chaque logement. Les décisions sont consignées dans un procès-verbal, dans les conditions définies par le règlement intérieur de la CALEOL.

Une demande présentée en CALEOL doit avoir fait l'objet d'un échange avec le candidat. L'instruction présentée du dossier de demande et l'ensemble des pièces justificatives du dossier doivent permettre à la CALEOL de se positionner.

Un logement est attribué à un demandeur en recherchant la meilleure adéquation possible entre le logement proposé et la demande. Les critères suivants sont, notamment, présentés en CALEOL : le patrimoine, l'adéquation de la composition familiale avec la typologie du logement, l'adéquation des ressources disponibles avec le montant du loyer et des charges, les conditions de logement actuelles, l'éloignement du lieu de travail, la mobilité géographique liée à l'emploi, la proximité des équipements répondant aux besoins des demandeurs, l'adéquation du profil du ménage avec le fonctionnement du groupe d'habitation, le taux d'effort, le reste pour vivre, la nature et la régularité des revenus, la situation professionnelle et le parcours d'emploi, le parcours résidentiel et la gestion du budget ainsi que les charges afférentes au logement.

## **4.2 Les décisions de la CALEOL**

Les CALEOL de la SEM Reims habitat sont l'instance compétence pour attribuer les logements conventionnés. Elles peuvent prendre plusieurs types de décisions :

### **4.2.1 Les décisions d'attribution**

- L'attribution pure et simple : la candidature est recevable et le candidat obtient le logement.

Cette décision est notifiée avec, notamment l'indication de la description précise du logement proposé, le cas échéant, le fait que le logement est proposé au titre du DALO est mentionné. Le demandeur est informé des conséquences de son éventuel refus de l'offre, notamment lorsque le logement est proposé au titre du DALO. À compter de sa notification, le candidat dispose du délai de réflexion réglementaire de l'article L441-10 qui s'élève à 10 jours. L'absence de réponse dans ce délai est considérée comme un refus.

La signature du bail donne lieu à la radiation de la demande.

- La décision d'attribution par classement :

Elle comporte l'indication du rang ainsi que la description précise du logement proposé, et le cas échéant, la précision que le logement est proposé au titre du DALO. Elle informe sur les conséquences de son éventuel refus de l'offre, notamment lorsque le logement est proposé au titre du DALO.

Elle informe également sur les conséquences du classement. Si le premier candidat désigné pour l'attribution ne donne pas suite à l'offre de logement, au jour de son refus express ou à l'expiration du délai réglementaire de 10 jours, une notification du bailleur déclenche le délai de réflexion du candidat placé au rang suivant et ainsi de suite, dans l'ordre de désignation prononcé par les CALEOL.

Si l'un des candidats placés avant lui signe le bail, la décision d'attribution par classement vaut décision de non-attribution sans nouveau passage en CALEOL.

Il est précisé que la décision des CALEOL est souveraine, le rang d'attribution décidé par cette instance s'impose donc à l'ordre de présentation éventuellement proposé par le réservataire.

- La décision d'attribution sous condition suspensive :

Elle est réservée au cas où l'une des pièces justificatives figurant dans l'arrêté du 22 décembre 2020 n'est pas produite au moment du passage en CALEOL. Le candidat dispose alors du délai fixé par la CALEOL et ne peut pas excéder 10 jours, sauf cas particulier. Si la pièce demandée est fournie et confirme, le demandeur peut signer son contrat de bail.

Elle est notifiée pour que le demandeur puisse respecter le délai fixé par la CALEOL pour produire les éléments manquants. La notification comporte une description précise du logement proposé et le cas

échéant, le fait que le logement est proposé au titre du DALO. Elle informe sur les conséquences de l'éventuel refus de l'offre, notamment lorsque le logement est proposé au titre du DALO.

La notification précise les pièces à fournir et le délai imparti pour la produire. Le candidat est aussi informé qu'à réception, par l'organisme, du justificatif demandé, le demandeur disposera d'un délai de 10 jours pour se prononcer sur l'offre.

Si la condition est remplie, il y a décision d'attribution sans nouveau passage en CALEOL. Ce type de décision emporte l'obligation pour la SEM Reims habitat, de signer un bail avec l'attributaire sur le logement en objet si la fourniture de la pièce dans le délai fixé ne remet pas en cause le respect des conditions d'accès à un logement social du candidat (CCH Article R441-3).

Si la condition n'est pas remplie, il y a décision de non attribution, sans nouveau passage en CAL avec pour motif : « condition suspensive de l'attribution non remplie ».

#### **4.2.2 Les décisions de non-attribution :**

Les CALEOL peuvent prononcer une décision de « Non attribution du logement proposé ». Cette décision de refus s'applique à un moment précis et pour un logement identifié. Ce qui signifie que ce même candidat pourrait être positionné et accepté sur un logement mieux adapté à sa situation.

- Non attribution du fait de pièces justificatives incomplètes :

En ce cas, Reims habitat informe par écrit le demandeur du caractère incomplet de son dossier en lui accordant un délai de 10 jours pour fournir les pièces manquantes. La preuve de la réclamation des pièces manquantes et de leur non-production dans le délai imparti pourra être apportée.

Les instructeurs des candidatures doivent se conformer aux pièces listées dans l'Arrêté du 22 décembre 2020 relatif au formulaire de demande de logement locatif et aux pièces justificatives à fournir pour l'instruction d'une demande de logement social.

Ce motif peut donc être invoqué par la CALEOL lorsque :

- le candidat n'a pas été en mesure de présenter un dossier complet avec les pièces justificatives ;  
- le service instructeur n'est pas parvenu à établir, malgré ses relances écrites et téléphoniques, un contact avec le candidat afin de compléter son dossier.

- Non attribution du fait de pièces irrégulières ou incohérentes :

Il est nécessaire de pouvoir faire la preuve du caractère douteux, irrégulier ou falsifié des pièces fournies en montrant par exemple l'incohérence entre différents documents. Certaines vérifications pourront s'effectuer à partir des sites internet existants (impôts, info greffe, autoentrepreneur).

- Non attribution en raison de l'inadéquation du logement à la situation de la famille :

Soit pour :

- sous-occupation, si le nombre de pièces du logement souhaité est supérieur de plus de 1 au nombre des personnes composant la famille candidate (Article L. 621-2 du CCH modifié par la Loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017). La définition d'une situation de sous-occupation s'est assouplie par l'élargissement de la définition de la composition familiale aux enfants en droit de visite ou d'hébergement.
- sur-occupation si la surface habitable globale du logement demandé est inférieure ou égale à 16 m<sup>2</sup> pour 2 personnes, augmentée de 9 m<sup>2</sup> par personne supplémentaire dans la limite de

70 m<sup>2</sup> (Article R. 822-25 du CCH en référence aux normes d'habitabilité pour l'allocation logement selon le code de la sécurité sociale).

- loyer et charges inadaptés aux capacités financières du ménage.
- inadaptation du logement au sens de son accessibilité notamment lorsqu'aucun membre du ménage ne se trouve en situation de handicap ou de mobilité réduite et qu'il serait désigné sur un logement adapté.

Conformément à l'article R. 441-4 du CCH, les logements aménagés pour des personnes handicapées peuvent être, à défaut de candidat, attribués en priorité à des personnes âgées dont l'état le justifie ou à des ménages hébergeant de telles personnes. Il est rappelé qu'aucune personne ne peut se voir refuser la location d'un logement pour un motif discriminatoire. Pour rappel, le refus pour cause de handicap, quel que soit le type de handicap, physique, sensoriel, mental, cognitif et psychique, constitue une discrimination.

- Motifs liés au comportement

Une décision de non attribution peut être prononcée par référence à l'obligation pour tout locataire « d'user raisonnablement de la chose louée » (article 1728 du code civil) ou d'user paisiblement des locaux loués (article 7 de la loi du 6 juillet 1989).

La détention d'animaux dangereux ou bruyants, le comportement agressif ou menaçant à l'égard de la SEM ou de son personnel, des voisins, les violences, tapages diurnes et nocturnes peuvent justifier d'une non attribution. Ces faits devront faire l'objet d'une appréciation résolument objective et être prouvés (notamment par des pétitions, des attestations et dépôts de plainte communiqués à la CALEOL).

Ce motif pourra être utilisé en présence de candidats anciennement locataires ou ayant entraîné des troubles ou ayant fait l'objet d'une procédure d'expulsion ou encore de dépôts de plainte dans le cadre de trafics ou de squats.

L'instruction du dossier de candidature devra tenir compte de la situation actuelle du candidat et de l'évolution de son comportement.

- Non attribution du fait de l'incapacité du demandeur à faire face aux dépenses du logement proposé et/ou impossibilité de mettre en place un dispositif d'accompagnement adapté.

L'appréciation des ressources s'effectue objectivement, dès lors qu'elle est effectuée principalement sur la base du taux d'effort et du reste à vivre.

#### **4.2.3 La décision de refus d'attribution (ou rejet de la demande)**

Ce type de décision vise des publics non éligibles au logement social est se justifie dans trois situations expressément prévues par la Loi.

Elle est fondée sur trois motifs :

- L'absence de titre de séjour en cours de validité correspondant à l'un des titres de séjour ou documents prévus par l'arrêté du 29 mai 2019 pris pour l'application de l'article R. 441-1 (1°) du code de la construction et de l'habitation pour les personnes physiques de nationalité étrangère ou l'absence de séjour régulier sur le territoire français au sens des articles L. 121-1 ou L. 122-1 du Code de l'entrée et du séjour des étrangers et du droit d'asile

- Des ressources excédant les limites réglementaires du financement du logement proposé (sauf dérogations prévues par le CCH)
- Être propriétaire d'un logement adapté à ses besoins et capacités peut constituer un motif de non attribution (Article L. 441-2-2 du CCH). Le fait pour l'un des membres du ménage candidat à l'attribution d'un logement social d'être 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 peut constituer un motif de non attribution d'un logement social. En cas d'une mobilité professionnelle éloignée ou d'un besoin de décohabitation : les membres de la commission apprécieront la situation du ménage candidat dans sa globalité avant de statuer.

La décision de refus d'attribution est notifiée par lettre recommandée ou tout autre moyen permettant d'attester de la remise. Elle donne lieu à une radiation de la demande du SNE un mois après sa notification.

### **5. Constatation d'occupation des logements**

En application des articles L. 441-2 et L. 442-5-2 du CCH, dans les zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements, la commission est chargée d'examiner les conditions d'occupation des logements ainsi que l'adaptation du logement aux ressources du ménage des locataires dont les baux sont signés depuis 3 ans. Les dossiers des locataires dans les situations suivantes seront examinés tous les 3 ans par la CALEOL :

- départ de l'occupant présentant un handicap ;
- reconnaissance d'un handicap ou d'une perte d'autonomie nécessitant l'attribution d'un logement adapté ;
- dépassement du plafond de ressources applicable pour le logement occupé ;
- sur-occupation du logement (9 m<sup>2</sup> pour une personne seule, 16 m<sup>2</sup> pour un couple et 9 m<sup>2</sup> par personne supplémentaire, dans la limite de soixante-dix mètres carrés pour huit personnes et plus) ;
- sous-occupation (nombre de pièces habitables, non compris la cuisine, supérieur de plus d'un au nombre de personnes qui y ont effectivement leur résidence principale).

### **6. Contestation des décisions de la CALEOL**

Les décisions des CALEOL sont des actes administratifs pouvant être contestés devant le Tribunal Administratif de Châlons-en-Champagne.

En outre, le rôle de promotion de l'égalité des chances confiée au « Défenseur des droits » (HALD) peut le conduire à étudier les plaintes, à procéder à des vérifications, à témoigner devant le tribunal.

### **7. Évaluation, contrôle et communication**

Un rapport annuel est remis au conseil d'administration, conformément aux dispositions de l'article R441-9 du CCH. Il est présenté et commenté devant le Conseil d'Administration par le ou la présidente de la CALEOL. Il rend compte de l'atteinte des objectifs de la présente charte.

Après adoption, le présent document fait l'objet d'une communication publique sur le site de Reims habitat.