



# Politique d'attribution

Orientations et critères d'attribution des logements

Approuvée en conseil d'administration du  
18 Octobre 2024

# PREAMBULE

---

## **L'attribution des logements locatifs sociaux est la compétence exclusive des commissions d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements (CALEOL) de SDH Constructeur.**

La composition et les modalités de fonctionnement de la commission d'attribution sont précisées dans son règlement intérieur approuvé par le Conseil d'administration.

Les décisions de la commission d'attribution sont prises conformément aux règles fixées par le Conseil d'Administration de SDH Constructeur, dans le respect de la réglementation et des engagements contractuels pris par l'organisme avec ses partenaires (Etat, Département, EPCI, etc.).

Ce document présente :

I. <u>LES ORIENTATIONS DE LA POLITIQUE D'ATTRIBUTION</u> .....	3
1. <u>LES OBJECTIFS</u> .....	3
2. <u>LES PRINCIPES</u> .....	3
II. <u>LES CONDITIONS D'ACCES AU LOGEMENT SOCIAL</u> .....	5
1. <u>LES LOGEMENTS SOUMIS AUX ATTRIBUTIONS PAR LA COMMISSION D'ATTRIBUTION</u> ..	5
2. <u>QUI PEUT BENEFICIER D'UN LOGEMENT SOCIAL ?</u> .....	6
b) <u>Pour les personnes morales</u> .....	6
III. <u>QUELLES SONT LES CONDITIONS DE RESSOURCES ?</u> .....	7
a) <u>Les ressources à prendre en compte :</u> .....	7
b) <u>La définition des personnes vivant au foyer</u> .....	8
c) <u>Les dérogations aux plafonds de ressources (R 441-1-1)</u> .....	8
IV. <u>UN ENREGISTREMENT OBLIGATOIRE DANS LE SYSTEME NATIONAL</u> .....	8
<u>D'ENREGISTREMENT (SNE)</u> .....	8
V. <u>PROCEDURE D'URGENCE (Circulaire du 27 mars 1993)</u> .....	9
VI. <u>LES CRITERES D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS</u> .....	10
1. <u>PERMETTRE LA MEILLEURE ADEQUATION ENTRE LE LOGEMENT PROPOSE ET LA DEMANDE</u> .....	10
a) <u>La prise en compte de critères d'attribution</u> .....	10
b) <u>L'adéquation des ressources disponibles avec le montant du loyer et des charges</u> .....	11
c) <u>Favoriser le parcours résidentiel</u> .....	12
VII. <u>UN ORDRE DE PRIORITE DANS L'EXAMEN DES DOSSIERS</u> .....	12
VIII. <u>LES DECISIONS DE LA CALEOL</u> .....	13
<u>ANNEXES</u> .....	15
<u>Ressortissants communautaires</u> .....	15
<u>Ressortissants extracommunautaires</u> .....	15

# I - LES ORIENTATIONS DE LA POLITIQUE D'ATTRIBUTION

## 1. LES OBJECTIFS

L'attribution des logements sociaux poursuit plusieurs objectifs :

- Permettre à **toute personne éligible au logement social** de pouvoir bénéficier d'un logement de qualité en maintenant le **caractère généraliste du logement social** gage de la cohésion sociale et du vivre ensemble.
- **Mettre en œuvre le droit au logement en permettant l'accès à un logement** aux personnes de ressources modestes et aux personnes défavorisées.
- Favoriser **l'égalité des chances des demandeurs et 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.
- Prendre en compte **les besoins locaux et les évolutions de notre société** (vieillesse de la population, mobilité professionnelle, jeunes actifs, etc.).

En complément du travail d'attribution réalisé, les commissions procèdent également à l'examen de la situation des locataires tous les 3 ans à compter de la signature du bail pour les logements en zones A, A bis et B1 (secteurs tendus) pour les situations de :

- sur-occupation
- sous-occupation
- dépassement du plafond de ressources
- logement adapté quitté par l'occupant présentant un handicap
- handicap ou perte d'autonomie nécessitant un logement adapté

## 2. LES PRINCIPES

SDH Constructeur procède à l'enregistrement, au traitement de la demande, aux attributions des logements de son patrimoine selon les principes suivants :

- **Une instruction équitable de chaque dossier** à toutes les étapes de la demande : enregistrement, instruction des demandes, passage en commission d'attribution. La commission d'attribution et les services instructeurs de SDH Constructeur s'engagent à proscrire tout acte discriminatoire (tel que défini dans l'article 225-1 du code pénal) dans leur gestion et leurs décisions.

**Définition de la discrimination par la HALDE** : Une discrimination est une inégalité de traitement fondée sur un critère interdit par la loi et dans un domaine cité par la loi (accès à l'emploi, accès au logement, accès aux biens et services, souscription d'un crédit, accès aux soins et aux services sociaux, accès à l'éducation et la formation). A ce jour, 20 critères de discrimination (« critères prohibés ») sont fixés par la loi. Ainsi, défavoriser une personne en raison de ses origines, son sexe, son âge, son état de santé, ses opinions, son état de grossesse, sa situation familiale, son apparence physique, son patronyme, son lieu de résidence, son handicap, ses caractéristiques génétiques, ses mœurs, son orientation sexuelle, son identité sexuelle, son âge, ses opinions politiques, ses activités syndicales, son appartenance ou non-appartenance, vraie ou supposée, à une ethnie, à une race, à une religion, son appartenance ou non-appartenance,

vraie ou supposée, à une nation est formellement interdit par la loi et les conventions internationales approuvées par la France. Que ses discriminations soient directes ou indirectes.

- **Le respect des engagements contractuels** : la politique d'attribution de SDH Constructeur s'inscrit dans le respect des conventions que l'organisme a signé avec ses partenaires : conventions de réservations (Etat, Département, Action Logement, EPCI, communes, ...), conventions préfectorales (DALO, Système National d'Enregistrement,...), accords collectifs départementaux, convention d'utilité sociale, plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD).

La mise en œuvre de la politique d'attribution SDH Constructeur se fait dans un contexte de partenariat avec les communes concernées et les EPCI dans le cadre des orientations fixées par leur Conférence Intercommunale du Logement et plus particulièrement dans la Convention Intercommunale d'Attribution et leur plan partenarial de gestion de la demande.

Cet enjeu d'équilibre, ainsi que les obligations quantitatives qui découlent notamment de la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'Egalité et à la Citoyenneté promulguée le 28 janvier 2017, sont rappelés par la société aux organismes réservataires qui désignent les candidats, autant que de besoin.

Cette loi fixe les objectifs d'attribution des logements sociaux sur les territoires des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) tenus de se doter d'un programme local de l'habitat (PLH) ou ayant la compétence habitat et au moins un quartier prioritaire de la ville (QPV).

- 1) 25 % des attributions annuelles (suivies de baux signés) des logements situés en dehors des QPV doivent être consacrées à :
  - des demandeurs dont le niveau de ressources par unité de consommation (UC) est inférieur à un montant constaté annuellement par arrêté ministériel (1<sup>er</sup> quartile des demandeurs de logement social) ;
  - des personnes relogées dans le cadre d'une opération de rénovation urbaine.
- 2) Dans les QPV, au moins 50% des attributions annuelles de logements sont consacrées à des demandeurs autres que les demandeurs à bas revenus (1<sup>er</sup> quartile des demandeurs de logement social). Ce taux est fixé directement par la loi ; le cas échéant, les orientations de la conférence intercommunale du logement pourront prévoir un taux supérieur.
- 3) Au moins 25% des attributions annuelles de logements est destiné aux personnes bénéficiant d'une décision favorable au titre du DALO ou, à défaut, aux personnes prioritaires de l'article L441-1 du CCH.

Cet objectif concerne :

- le contingent des collectivités territoriales ou groupements de collectivités territoriales,
- le contingent d'Action Logement,
- les logements non réservés des organismes HLM ou récupérés pour un tour de désignation,
- le contingent préfectoral.

Ne sont pas concernés par cette obligation les autres réservataires (Armée, ...etc)

Les critères de priorité définis par la loi (art. 70 de la loi Egalité et Citoyenneté / art. L.441-1 du CCH) sont les suivants :

- les personnes en situation de handicap, au sens de l'article L. 114 du Code de l'Action Sociale et des Familles, ou les familles ayant à leur charge une personne en situation de handicap ;
- les personnes sortant d'un appartement de coordination thérapeutique mentionné au 9° de l'article L. 312-1 du même code ;
- les personnes mal logées ou défavorisées et les 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 ;
- les personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition ;

- les personnes reprenant une activité après une période de chômage de longue durée ;
  - les personnes exposées à des situations d'habitat indigne ;
  - les 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 ;
  - les 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 ;
  - les 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 ;
  - les personnes ayant à leur charge un enfant mineur et logées dans des locaux manifestement suroccupés ou ne présentant pas le caractère d'un logement décent ;
  - les personnes dépourvues de logement, y compris celles qui sont hébergées par des tiers
  - les personnes menacées d'expulsion sans relogement ;
  - les 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.
  - 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.
- **La rigueur de gestion nécessaire au bon fonctionnement de l'organisme.** Celle-ci s'exerce en particulier pour faire correspondre le montant du loyer et des charges du logement proposé à la capacité financière du ménage. La rigueur de gestion s'entend également dans l'attention portée par SDH Constructeur aux équilibres de peuplement au sein de ses groupes immobiliers afin de favoriser la mixité sociale.

## II - LES CONDITIONS D'ACCES AU LOGEMENT SOCIAL

### 1. LES LOGEMENTS SOUMIS AUX ATTRIBUTIONS PAR LA COMMISSION D'ATTRIBUTION

Sont soumis aux attributions par la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL) :

Les logements locatifs construits, améliorés ou acquis et améliorés avec le concours financier de l'Etat,

Les logements locatifs ouvrant droit à l'APL (logements conventionnés)

Le présent règlement ne s'applique pas :

- Aux logements foyers, y compris les résidences sociales pour lesquelles les règles d'attribution sont définies dans la convention APL et dans le projet social.

- Aux locaux commerciaux. Toutefois les locaux commerciaux en pied des immeubles construits ou acquis par les organismes HLM doivent être attribués en tenant compte des objectifs de mixité urbaine et de mixité sociale du quartier ou de l'arrondissement où les immeubles se situent. (art. L. 411-7 CCH).
- Aux garages et stationnements.

## 2. QUI PEUT BÉNÉFICIER D'UN LOGEMENT SOCIAL ?

### a) Pour les personnes physiques :

Il faut répondre à deux critères (R441-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation) :

- **Être de nationalité française ou admis à séjourner régulièrement sur le territoire Français** dans des conditions définies par arrêté ministériel (arrêté du 20 avril 2022 - cf. *Annexe1*).
- **Avoir des ressources inférieures à des plafonds fixés chaque année par arrêté.** Plusieurs plafonds de ressources sont fixés suivant qu'il s'agit d'un logement très social, social ou intermédiaire. Ces plafonds évoluent tous les ans et sont consultables sur le site internet de SDH Constructeur ou sur <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F869>. Ils sont fixés en fonction du nombre de personnes vivant au foyer et en fonction de la catégorie du ménage ainsi que de la région d'implantation du logement.

### b) Pour les personnes morales

Les logements peuvent être attribués à des **personnes morales** qui ont pour objet de **sous-louer les logements** à des personnes remplissant les conditions de ressources et de séjour définies ci-dessus (article L. 442-8-1 du CCH) :

- Organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'intermédiation locative et à la gestion locative sociale prévu à l'article L. 365-4 en vue de les sous-louer.
- 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.
- 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.
- Associations dont l'objet est de favoriser le logement des étudiants et de gérer des résidences universitaires.
- 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.
- 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.
- 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.

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

## III - QUELLES SONT LES CONDITIONS DE RESSOURCES ?

L'ensemble des personnes vivant au foyer doit avoir des ressources inférieures aux plafonds de ressources.

### a) Les ressources à prendre en compte :

Les ressources à prendre en compte pour l'accès au logement social sont celles du revenu fiscal de référence figurant sur l'avis d'imposition N-2 (avant-dernière année précédant celle de la signature du contrat de location).

Sont également pris en compte :

- Le montant de l'allocation au logement (APL, ALS ou ALF) à laquelle le foyer peut prétendre.
- Les frais engagés pour l'hébergement de l'époux (se) ou partenaire de Pacs dans un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) dans la limite du montant annuel donnant droit à réduction d'impôt.

Cas particuliers :

- Sont prise en compte les ressources de l'année n-1 ou des 12 derniers mois, lorsque les ressources ont diminué d'au minimum 10 % par rapport à l'année n-2.
- En cas de séparation du couple, seules les ressources du demandeur sont prises en compte.

Les justificatifs à produire :

- Divorce : ordonnance de non-conciliation ou prononcé de mesures urgentes ordonnées par le juge aux affaires familiales ou copie de l'acte de saisine du juge aux affaires familiales.
- Divorce par consentement mutuel : un justificatif rédigé par un avocat attestant qu'une procédure de divorce par consentement extrajudiciaire est en cours.
- Pacs : justificatif de rupture déclarée au greffe du tribunal d'instance
- Seules les ressources personnelles sont prises en compte pour les personnes victimes de violences au sein du couple, attestées par le récépissé d'un dépôt de plainte.
- Les ressources de l'enfant de parents séparés sont prises en compte qu'au titre du foyer auquel il est rattaché fiscalement.
- Lorsque tout ou partie des revenus à l'année n-2 n'a pas été imposé en France, il faut produire l'avis d'imposition ou un document en tenant lieu établi par l'administration fiscale du pays concerné. Si le demandeur peut justifier l'impossibilité de fournir ces documents, la présentation d'une attestation d'une autre administration compétente ou des employeurs pourra être admise. Ces documents doivent être traduits en français et les revenus convertis en euros.

- Les titulaires d'une protection internationale accordée par l'OFPRA ou la cour nationale du droit d'asile (CNDA) qui ne peuvent produire un avis d'imposition français ont uniquement à justifier des ressources perçues après la date de leur entrée sur le territoire français.

## **b) La définition des personnes vivant au foyer**

- Le ou les titulaires du bail ;
- Les personnes figurant sur les avis d'imposition du ou des titulaires du bail ;
- L'époux (se) ;
- Le concubin notoire ou partenaire de Pacs du titulaire du bail ;
- Les enfants (mineur ne percevant pas de revenus propres, infirme ne pouvant subvenir à ses besoins, majeur rattaché au foyer fiscal) du ou des titulaires du bail. Sont pris en compte les enfants en garde complète ou alternée,
- Les personnes réputées à charge au sens de l'article 194, 196, 196 A Bis et 196 B du Code Général des Impôts.

## **c) Les dérogations aux plafonds de ressources (R 441-1-1)**

L'organisme HLM peut être autorisé par arrêté préfectoral à déroger aux plafonds de ressources pour l'attribution de certains logements dans les conditions suivantes :

Dans les cas limitatifs suivants : résoudre des problèmes graves de vacance, faciliter les échanges de logements, permettre l'installation d'activités, favoriser la mixité sociale dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV), le Préfet peut déroger aux conditions de ressources par un arrêté qui précise les plafonds dérogatoires, les immeubles ou secteurs concernés, ainsi que la durée de la dérogation.

Le Préfet peut également déroger localement et temporairement en dehors des QPV, pour les logements d'un même immeuble ou ensemble immobilier occupé à plus de 65% par des ménages bénéficiant de l'APL.

La clause de mixité sociale des conventions APL des opérations PLUS (*article R 445-8 du CCH et article 8 et 9 de son annexe 1*), permet un dépassement de 120% du plafond, pour 10% des logements financés en PLUS sur la résidence (pour les opérations comportant moins de 10 logements, le nombre de logements susceptible d'être attribués à ces personnes s'obtient en arrondissant à l'unité la plus proche). Dans ce cas, le montant du loyer maximum est majoré de 33 %.

L'organisme HLM est autorisé à déroger aux plafonds de ressources en cas d'échange de logement sans passage en CALEOL (*article 9 de la loi de 1989*).

# **IV - UN ENREGISTREMENT OBLIGATOIRE DANS LE SYSTEME NATIONAL D'ENREGISTREMENT (SNE)**

---

Pour déposer sa demande de logement social, plusieurs possibilités :

Directement par le demandeur via le site <https://www.demande-logement-social.gouv.fr/>

Auprès d'un des guichets d'enregistrement :

- Les organismes HLM,
- Les bénéficiaires des réservations de logements (action logement),

- Les services de l'Etat (DDETS),
- Les communes ayant un guichet d'enregistrement,
- Les EPCI ou départements ayant un guichet d'enregistrement.

Quel que soit le moyen choisi pour déposer sa demande, il faut fournir :

Le formulaire unique CERFA (14069\*03) complété,  
Une pièce d'identité ou un titre de séjour valide.

**L'enregistrement de la demande ne pourra pas être effectué en l'absence d'une de ces pièces.**

L'enregistrement dans le système national d'enregistrement (SNE) donne lieu à la délivrance d'un numéro unique d'enregistrement dans le **délai d'un mois** qui suit le dépôt de la demande.

La demande est valable **un an et renouvelable**.

**Une demande qui ne bénéficie pas d'un numéro unique d'enregistrement ne pourra être soumise en commission d'attribution.**

**Les motifs suivants entraînent la radiation de la demande dans le système national d'enregistrement (SNE) (art. R 441-2-8 CCH) :**

- Attribution d'un logement social ; l'organisme bailleur procède à la radiation ;
- Renonciation du demandeur adressée par écrit à un guichet d'enregistrement, qui procède sans délai à la radiation ;
- Absence de réponse du demandeur à un courrier envoyé à la dernière adresse indiquée par l'intéressé ; le service expéditeur du courrier, après en avoir avisé l'intéressé, procède à la radiation un mois après cet avertissement
- Rejet pour irrecevabilité de la demande au regard des conditions législatives et réglementaires d'accès au logement social, prononcée par la commission d'attribution d'un organisme bailleur ; l'organisme bailleur, après en avoir avisé l'intéressé, procède à la radiation un mois après cet avertissement ;
- Absence de renouvellement de la demande dans le délai imparti par la notification adressée au demandeur ; le gestionnaire du système procède à la radiation.
- Fusion de plusieurs demandes disposant d'un numéro unique départemental en une demande disposant d'un numéro unique national, l'ancienneté des demandes radiées acquise dans chacun des départements est conservée.

### **Le délai anormalement long**

Dans chaque département, il est défini par arrêté un délai au terme duquel l'attente d'une attribution est considérée anormalement longue et déclenche pour le demandeur l'ouverture du droit à la saisine de la commission de médiation, dite commission DALO.

En Drôme le délai anormalement long est fixé à 18 mois,  
En Ardèche le délai anormalement long est fixé à 13 mois.

## **V- PROCEDURE D'URGENCE**

Dans 4 cas d'urgence limitativement énumérés :

- Logement inhabitable suite à un incendie,
- Un écroulement
- Un arrêté de péril immédiat
- Un déménagement d'urgence suite à menaces ou agression avérées par les services de Police (sauf violences conjugales priorité visée par le CCH),

SDH Constructeur pourra accueillir des demandeurs dans un logement, l'attribution intervenant postérieurement lors de la réunion suivante de la commission d'attribution.

Devra être fourni : tout document attestant de l'urgence (rapport d'expert, rapport des pompiers, arrêté de péril, plainte, saisine préfectorale ou de police) assortis d'une saisine du maire de la commune ou la famille à reloger réside. Le relogement ne pourra intervenir qu'après avis du président de la commission d'attribution. Un rapport d'information sera établi et présenté à la commission d'attribution suivante pour validation de l'entrée dans les lieux.

## **VI - LES CRITERES D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS**

### **1. PERMETTRE LA MEILLEURE ADEQUATION ENTRE LE LOGEMENT PROPOSE ET LA DEMANDE**

#### **a) La prise en compte de critères d'attribution**

Les attributions des logements sont **nominatives**, c'est à dire qu'un logement est attribué à un demandeur en **recherchant la meilleure adéquation entre le logement proposé et la demande à partir des critères suivants :**

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 ;

La situation de handicap ;

L'activité professionnelle des membres du ménage lorsqu'il s'agit d'assistants maternels ou d'assistants familiaux agréés ;

Les obligations de mixité sociale définies dans les articles L441-1 et L441-5 du CCH, des orientations de la Conférence Intercommunale du Logement et de la Convention

Intercommunale d'Attribution de l'EPCI dans lequel est situé le logement ;

L'adéquation du profil du ménage avec le logement et le fonctionnement du groupe d'habitation,

#### **Des critères d'attribution spécifiques dans certaines conditions :**

**La colocation** (article L 442-8-4 du CCH) : des logements peuvent être loués en colocation à un ou plusieurs étudiants, aux personnes de moins de trente ans ou aux personnes titulaires d'un contrat d'apprentissage ou de professionnalisation, sous réserve du respect des conditions de ressources.

**Les programmes spécifiques pour personnes en perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap :**

Pour les logements ne faisant pas l'objet d'une réservation par le représentant de l'Etat dans le département : « la commission d'attribution peut attribuer en priorité tout ou partie des logements construits ou aménagés spécifiquement pour cet usage à des personnes en perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap, dans le cadre de programmes bénéficiant d'une autorisation spécifique

délivrée par le représentant de l'Etat dans le département. Les modalités d'octroi de cette autorisation spécifique sont définies par décret. »

Pour les logements faisant l'objet d'une réservation par le représentant de l'Etat dans le département : « celui-ci peut s'engager, en fonction de son appréciation des besoins locaux de logements adaptés à ce type de population, à proposer prioritairement les logements construits ou aménagés spécifiquement pour cet usage à des personnes en perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap. »

**Les logements construits ou aménagés en vue de leur occupation par des personnes handicapées** sont attribués à celles-ci ou, à défaut de candidat, en priorité à des personnes âgées dont l'état le justifie ou à des ménages hébergeant de telles personnes (Article R441- 4 du CCH).

## **b) L'adéquation des ressources disponibles avec le montant du loyer et des charges**

Afin de rechercher la meilleure adéquation possible entre le logement qui sera attribué et la situation financière du demandeur, la trajectoire du ménage dans le cadre d'une analyse **croisées** de plusieurs indicateurs sera étudiée, dont :

- Le taux d'effort ;
- Le reste pour vivre ;
- La nature, la structure et la régularité des revenus ;
- La situation professionnelle et le parcours d'emploi ;
- Le parcours résidentiel et la gestion du budget (dettes antérieures).

**Une capacité économique insuffisante, qui mettrait en difficulté le postulant, est un motif de non attribution.**

### ➤ **L'analyse du taux d'effort** (arrêté du 10 mars 2011)

$\begin{aligned} & (\text{Loyer principal} + \text{annexes} + \text{charges récupérables} + \text{forfait charges d'eau et ou de chauffage lorsqu'ils sont individualisés}^{(1)} + \\ & \text{Taux montant de la contribution du locataire en contrepartie des travaux d'amélioration énergétique réalisés par le bailleur}) - \text{APL d'effort} \\ & = \text{_____} \\ & \text{Ressources des personnes qui vivront au foyer (figurant dans le formulaire CERFA de demande de logement)} \end{aligned}$
--

(1) *En cas de consommation d'eau et/ou de chauffage individualisé il est intégré au titre des charges un forfait qui tient compte de la taille du logement et du nombre des personnes qui vivront au foyer.*

Forfait eau\* : 10€/personne/mois

Forfait chauffage pour un logement collectif : 0,80 euros/mois/m<sup>2</sup> (T3 de 65m<sup>2</sup> : 52 euros)

Forfait chauffage pour un logement individuel : 1,00 euros/mois/m<sup>2</sup> (T4 de 85m<sup>2</sup> : 85 euros)

**La commission d'attribution examinera avec une attention particulière tout taux d'effort dépassant 35%.**

### ➤ **L'analyse du reste pour vivre**

Le reste pour vivre permet de mesurer les ressources disponibles d'un ménage pour les autres dépenses que celles liées au logement en tenant compte de la composition familiale, exprimée en « unité de consommation » (UC) : un premier adulte compte 1 ; 0,5 pour toute autre personne de plus de 14 ans ; 0,3 pour les enfants de moins de 14 ans. 40% du SMIC par unité de consommation.

$\text{Reste pour vivre} = [\text{Ressources totales}^{(1)} - (\text{loyer} + \text{charges} - \text{APL})] / \text{UC} / \text{jours}$
---

(1) *Ressources totales = salaires et autres revenus du travail, retraites, pension d'invalidité, allocations chômage, bourses étudiantes, prestations sociales et familiales, pensions alimentaires, etc.).*

**La commission d'attribution examinera avec une attention particulière, les restes pour vivre inférieurs à 15,54 € par UC/ jour (référence 2019, réactualisé en fonction de l'évolution du SMIC).**

### **c) Favoriser le parcours résidentiel**

A l'intérieur du parc locatif de *SDH Constructeur* le parcours résidentiel des locataires sera favorisé, dès lors que la mutation permet :

De prévenir ou apurer les impayés de loyers, par l'attribution d'un logement adapté aux ressources même en cas de dette de loyer existante (**si le plan d'apurement est accepté et respecté**),

D'occuper un logement adapté à la taille et à la composition du ménage en cas de suroccupation (article D542-14 du Code de la sécurité sociale) ou de sous-occupation au sens de l'article R. 641-4 du CCH.,

D'occuper un logement adapté ou adaptable au handicap ou à la santé du locataire,

De favoriser la mobilité des locataires anciens au sein du parc de l'organisme.

**Sauf cas de mutation permettant de prévenir ou d'apurer la dette de loyer, le locataire devra être à jour de ses loyers et charges, et dans tous les cas il devra laisser un logement en bon état.**

## **VII - UN ORDRE DE PRIORITE DANS L'EXAMEN DES DOSSIERS**

**Sauf en cas d'insuffisance de candidats, la CALEOL examine au moins 3 demandes pour un même logement à attribuer.**

En veillant à la mixité sociale des villes et des quartiers et aux critères d'attribution définis plus haut, la Commission d'Attribution des Logements et d'examen de l'occupation des logements attribue les logements disponibles en prenant en compte les priorités suivantes dans le respect des principes de SDH Constructeur décrits précédemment.

### **Demandeurs reconnus prioritaires par la commission de médiation DALO**

L'Etat présente un DALO et le désigne comme attributaire. S'il se désiste, le logement est proposé au candidat suivant selon l'ordre de priorité défini par la commission d'attribution.

**Pour les logements faisant l'objet d'une réservation, aux bénéficiaires proposés par les réservataires.**

**Ménages répondant aux critères de priorités listées par le CCH (L441-1) :**

- Personnes en situation de handicap ou ayant à leur charge une personne handicapée ;
- Personnes sortant d'un appartement de coordination thérapeutique ;
- Personnes mal logées, défavorisées ou rencontrant des difficultés particulières de logement pour des raisons d'ordre financier ou tenant à leur condition d'existence ou confrontées à un cumul de difficultés financières et de difficultés d'insertion sociale ;
- Personnes hébergées ou logées temporairement dans des établissements et logements de transition ;
- Personnes reprenant une activité après une période de chômage de longue durée ;
- Personnes exposées à des situations d'habitat indigne ;
- Personnes subissant des situations de violence conjugale judiciairement constatées au sein des couples vivant maritalement ou liés par un PACS ou aux personnes menacées de mariage forcé ;
- Personnes victimes de viol ou d'agression sexuelle judiciairement constatées à leur domicile ou à ses abords, lorsque l'auteur suspecté, poursuivi ou condamné se voit imposer une

interdiction de se rendre dans certains lieux fréquentés par la victime, ou une interdiction ou une réglementation des contacts avec la victime ;

- Personnes engagées dans le parcours de sortie de la prostitution et d'insertion sociale et professionnelle ou personnes victimes de l'une des infractions de traite des êtres vivants ou de proxénétisme ;
- Personnes ayant à leur charge un enfant mineur et logées dans des locaux manifestement suroccupés ou ne présentant pas le caractère de logement décent ;
- Personnes dépourvues de logement, y compris celles qui sont hébergées par des tiers ;
- Personnes menacées d'expulsion sans relogement.

**Orientations des Conférences Intercommunales du Logement et des Conventions Intercommunales d'Attribution** sur les territoires où elles sont mises en œuvre.

**Critères de priorité définis par SDH Constructeur** : jeunes actifs, retour à l'emploi, mobilité professionnelle des salariés, personnes âgées.

**Les caractéristiques du logement décent** sont fixées par le décret n°2002-120 du 30 Janvier 2002.

**La notion de suroccupation** s'apprécie par référence aux dispositions de l'article D542-14 du Code de la sécurité sociale qui prévoit que la surface d'un logement ne peut être inférieure à 16m<sup>2</sup> pour 2 personnes, auxquels il convient d'ajouter 9m<sup>2</sup> par personne supplémentaire.

**La notion de sous-occupation** est définie par l'article L621-2 du CCH

Les locaux insuffisamment occupés sont définis comme des locaux comportant un nombre de pièces habitables, non compris les cuisines, supérieur de plus d'un au nombre de personnes qui y ont effectivement leur résidence principale. Les pièces effectivement utilisées pour l'exercice d'une fonction publique élective ou d'une profession et indispensables à l'exercice de cette fonction ou profession ne sont pas considérées comme des pièces habitables.

## **VIII - LES DECISIONS DE LA CALEOL**

**Les décisions de la CALEOL sont souveraines.** Pour tout dossier de demande étudié en CALEOL, **une des décisions suivantes est notifiée par écrit au demandeur dans un document exposant le ou les motifs du refus d'attribution** (L441-2-2) :

### **ATTRIBUTION du logement**

Il s'agit de l'attribution à un candidat unique ou à un candidat classé au premier rang de l'ordre de priorité. Le bénéficiaire a dix jours pour faire connaître son acceptation ou son refus. Le défaut de réponse dans le délai imparti équivaut à un refus.

### **ATTRIBUTION PAR RANG DE PRIORITE**

Les candidats placés après le premier candidat sont classés par ordre de priorité. L'attribution est prononcée au profit du candidat suivant en cas de refus de l'offre par le ou les candidats placés devant lui.

### **ATTRIBUTION SOUS CONDITIONS SUSPENSIVES**

La décision d'attribution du logement est proposée à un candidat sous conditions suspensives, si la commission d'attribution estime nécessaire d'accorder un délai supplémentaire à un candidat pour fournir une pièce justificative, relevant de la liste limitative de l'arrêté du 20 avril 2023.

La commission d'attribution précise la durée accordée au candidat pour fournir la pièce manquante. Dès lors que le candidat fournit les pièces demandées dans le délai imparti, l'attribution est alors automatique, sans qu'il y ait besoin de soumettre à nouveau le dossier en commission.

Si le candidat ne fournit pas les pièces demandées dans le délai imparti, la décision se transforme automatiquement, sans formalité supplémentaire, en non-attribution pour le motif : dossier incomplet.

## **NON ATTRIBUTION** (ARTICLE R. 441-3 DU CCH)

La non-attribution au candidat du logement proposé, est prononcée, **de manière systématique**, dans les cas suivants :

Dépassement des plafonds de ressources selon le financement (*sauf cas de dépassement défini page 7*),

Absence de titre de séjour régulier (R 441-1 du CCH et arrêté du 15/03/2010),

Incapacité juridique du requérant (mineurs non émancipés, tutelle, curatelle) en absence de signature par l'administrateur légal ou le tuteur (article 488 du code civil), - fausse déclaration.

La non-attribution au candidat du logement proposé, est prononcée **à la discrétion de la CALEOL**, **notamment** dans les cas suivants :

---

### **Non attribution pour cause de**

---

Dossier non complet (*manque d'avis d'imposition, de la carte d'identité, de justificatif de ressources, de livret de famille, absence de mise en place de mesure de bail glissant ou d'accompagnement social, d'enquête sociale ou d'accord préalable de garantie financière, ...*).

(*Cf. arrêté du 20 Avril 2023 relatif aux pièces justificatives fournies pour l'instruction de la demande de logement social*)

Qualité de propriétaire d'un logement d'un des membres du ménage candidat à l'attribution d'un logement social, adapté à ses besoins et capacités ou susceptible de générer des revenus suffisants pour accéder à un logement du parc privé (*article L441.2.2 CCH*).

Capacité financière non adaptée au logement proposé : taux d'effort trop important et/ou reste pour vivre insuffisant) (*arrêté du 10 mars 2011*).

Inadéquation de la taille du logement à la composition familiale :

Sous-occupation : un nombre de pièces habitables (non compris la cuisine), supérieur de plus d'un au nombre d'occupants effectifs, et par dérogation le cas échéant, les enfants faisant l'objet d'un droit de visite et d'hébergement (*art. L.621-2 et R 641-1 CCH*)

Suroccupation (*définie par l'article D 542-14-2 du Code de la sécurité sociale*).

Éloignement du lieu de travail par rapport au logement (*L 441 CCH*).

Inadéquation du logement aux besoins et aux capacités du demandeur

Mixité sociale : en fonction des obligations de mixité sociale définies dans les articles L4411 et L441-5 du CCH, des orientations de la Conférence Intercommunale du Logement et de la Convention Intercommunale d'Attribution de l'EPCI dans lequel est situé le logement.

**Le Président du la Commission d'Attribution**

**Les membres de la Commission,**

# ANNEXES

## Arrêté du 29 mai 2019 – Titres de séjour requis

### Ressortissants communautaires

Qualité des étrangers	Documents requis
Citoyens de l'Union Européenne Ressortissants des autres États parties à l'espace économique européen Ressortissants de la Confédération helvétique	Droit de séjour dans les conditions définies à l'article L. 121-1 et L. 122-1 du code de l'entrée et du séjour des étrangers et du droit d'asile
Citoyens de l'Union européenne soumis à des mesures transitoires par le traité d'adhésion à l'UE de leur État membre et exerçant une activité professionnelle	Droit au séjour attesté par un titre de séjour
Membres de famille de ces ressortissants, qui possèdent la nationalité d'un État tiers	Droit au séjour attesté par un titre de séjour (ou récépissé de demande de renouvellement de cette carte) portant l'une des mentions suivantes : Carte de séjour de membre de la famille d'un citoyen de l'Union/EEE/Suisse – toutes activités professionnelles Carte de séjour de membre de la famille d'un citoyen de l'Union – toutes activités professionnelles, sauf salariées.

### Ressortissants extracommunautaires

Qualité des étrangers	Titres de séjour requis
<b>Ressortissants hors Union européenne</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Carte de résident</li> <li>2. Carte de résident permanent</li> <li>3. Carte de résident portant la mention "résident de longue durée –UE"</li> <li>4. Carte de séjour pluriannuelle</li> <li>5. Carte de séjour "compétences et talents"</li> <li>6. Carte de séjour temporaire</li> <li>7. Certificat de ressortissant algérien</li> <li>8. Récépissé de demande de renouvellement de l'un des titres numérotés de 1 à 6</li> <li>9. Récépissé de demande de titre de séjour valant autorisation de séjour portant la mention « reconnu réfugié » ou « a obtenu le bénéfice de la protection subsidiaire »</li> <li>10. Titre de séjour délivré à un ressortissant andorran ou à un ressortissant de pays tiers membre de sa famille mentionnant la convention signée le 4 décembre 2000 entre la République française, le Royaume d'Espagne et la Principauté d'Andorre relative à l'entrée, à la circulation, au séjour et à l'établissement de leurs ressortissants</li> <li>11. Passeport monégasque revêtu d'une mention du consul général de France à Monaco valant autorisation de séjour</li> <li>12. Visa de long séjour valant titre de séjour dès lors qu'il a fait l'objet de la procédure prévue au 20° alinéa de l'article R. 311-3 du code de l'entrée et du séjour des étrangers et du droit d'asile</li> <li>13. Autorisation provisoire de séjour prévue à l'article L. 316-1-1 du code de l'entrée et du séjour des étrangers et du droit d'asile.</li> </ol>