



La politique d'attribution des logements

**Présentation au Conseil
d'administration**

12 Décembre 2019

Table des matières

Article I. Le cadre réglementaire	3
Article 1.01 Contour législatif :	3
Article 1.02 Contexte actuel.....	3
Article II. Les orientations de la politique d’attribution.....	5
Article 2.01 Favoriser le logement du public salarié	5
Article 2.02 Encourager le parcours résidentiel de ses clients	6
Article 2.03 Agir en faveur des publics prioritaires des territoires d’intervention	7
Article III. L’attribution : de la demande à la CALEOL	9
Article 3.01 Dépôt et enregistrement de la demande : devenir candidat	9
Article 3.02 Les logements réservés	10
Article 3.03 Recherche et analyse des dossiers de demande	10
Article 3.04 Instruction de la demande.....	10
Article 3.05 Remise à disposition de logement par le réservataire.....	10
Article 3.06 Visite du logement	11
Article 3.07 Examen des dossiers en CALEOL.....	11
Article 3.08 Attribution du logement	13
Article IV. Modification de la Politique d’Attribution	14

La politique d'attribution porte sur les orientations d'attributions des logements du patrimoine d'Alliade Habitat.
Elle est complétée par le règlement intérieur des Commissions d'Attribution et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL).

Article I. Le cadre réglementaire

Alliade Habitat a pris en particulier en compte les dispositions de la Loi Egalité et Citoyenneté publiée le 27 janvier 2017 et relatives à la gestion des attributions, ainsi que les dispositions d'application immédiate issues de la Loi Elan publiée le 24 novembre 2018.

Article 1.01 Contour législatif :

Loi du 06/07/1989 tendant à améliorer les rapports locatifs,

Loi du 13/07/2006 portant un **Engagement National** pour le **Logement**,
Loi du 05/03/2007 instituant le **Droit Au Logement Opposable**,
Loi du 25/03/2009 de **Mobilisation** pour le **Logement** et la **Lutte** contre l'Exclusion,
Loi du 24/03/2014 pour l'**Accès** au **Logement** et un **Urbanisme Rénové**,
Loi du 27/01/2017 relative à l'**Egalité** et **Citoyenneté**,
Loi du 23/11/2018 portant l'**Evolution** du **Logement**, de l'**Aménagement** et **Numérique**,

Article 1.02 Contexte actuel

La loi ALUR du 24 mars 2014 a créé un nouveau cadre de gestion de la demande et de pilotage des politiques d'attribution.

Les dispositifs, les instances de gouvernance territoriale et les outils prévus par la loi visent à construire un nouveau partenariat autour des Établissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) compétents en matière d'habitat pour améliorer la prise en compte de la demande dans sa diversité, mieux organiser l'accueil des ménages défavorisés et veiller aux équilibres sociaux dans les territoires.

La loi impose aux EPCI de créer une Conférence Intercommunale du Logement (CIL) qui est une instance de concertation pour élaborer et suivre la politique de peuplement à l'échelle intercommunale.

La CIL sera chargée d'établir une Convention Intercommunales d'Attribution (CIA) définissant des objectifs de mixité sociale.

La loi ELAN du 23 novembre 2018 vise à renforcer le caractère obligatoire de la mixité sociale à l'échelle intercommunale dictée par les orientations des Conventions Intercommunales des Attributions et la CAL devient une Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL). La CALEOL a pour nouvelle mission de réexaminer tous les trois ans la situation de chaque ménage situé en zone tendue en vue de proposer un logement plus adapté aux besoins de la famille.

Les dispositions mises en place dans le cadre réglementaire sont prises en compte dans les pratiques d'attribution de ALLIADE HABITAT. Les évolutions réglementaires viendront compléter les pratiques existantes.

La loi ELAN dispose qu'un système de cotation de la demande soit prévu par le plan partenarial de gestion de la demande. Cette obligation de mise en place de cotation concerne les EPCI tenus de se doter d'un PLH ou ayant la compétence habitat et au moins un QPV. Elle pose par ailleurs un principe de gestion en flux des contingents, c'est-à-dire que les réservations devront porter sur un flux annuel de logements d'un ou plusieurs programmes ou sur l'ensemble du patrimoine de logements locatifs du bailleur.

Article II. Les orientations de la politique d'attribution

Le respect des engagements contractuels : la politique d'attribution de ALLIADE HABITAT 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, Association du Fichier Commun du Rhône...), 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 de ALLIADE HABITAT 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.

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 ALLIADE HABITAT aux équilibres de peuplement au sein de ses groupes immobiliers afin de favoriser la mixité sociale.

Article 2.01 Favoriser le logement du public salarié

ALLIADE HABITAT, filiale du groupe Action Logement, s'engage à mieux répondre aux besoins des salariés des entreprises. Notamment :

- à respecter les objectifs, fixés par Action Logement, d'attributions de logements aux salariés d'entreprises.
- à soutenir la mobilité professionnelle des salariés des entreprises en portant une attention particulière au rapprochement du domicile et du lieu de travail.
- à permettre l'accès à un nouveau logement aux salariés éloignés de leur lieu de travail actuel pour améliorer leurs conditions de vie et de travail mais également participer à la réduction des temps de transport.
- à favoriser l'accès au logement des jeunes salariés de moins de 30 ans grâce au dispositif de colocation jeunes, à la construction de petits logements neufs et à la décohabitation.
- à accompagner les salariés en difficultés financières en leur proposant un logement mieux adapté à leur situation soit dans le cadre de l'accès soit dans le cadre d'un changement de logement.
- à déployer les nouvelles aides financières apportées par Action Logement au titre du maintien dans les lieux des ménages en difficultés.
- à pérenniser la mise en place des conventions de patrimoine en droit unique ou droit de suite sur des logements dépourvus de réservataire ou remis à disposition pour une désignation facilitant l'accès au logement des salariés.

Par ailleurs, ALLIADE HABITAT s'engage à organiser la gestion en flux des contingents dès que les modalités seront définies d'une part par la réglementation et d'autre part par Action Logement et les représentants des bailleurs.

Article 2.02 Encourager le parcours résidentiel de ses clients

Sont qualifiées de mutations internes, les mutations pour motifs économiques, professionnels, familiaux ou de santé pour tenir compte de l'évolution de la situation des ménages.

Objectifs :

ALLIADE HABITAT s'engage à poursuivre une politique de mutation de logement dans son parc immobilier, afin de permettre une meilleure adéquation du logement à la situation familiale ou sociale du locataire.

Dans le cadre de la Convention d'Utilité Sociale (CUS), ALLIADE HABITAT s'engage à un niveau de relogements affectés au titre des mutations internes.

La mutation reste soumise aux conditions réglementaires d'attribution d'un logement hlm.

Le délai de préavis est fixé à un mois (articles L353-15 et L442-6-3 du CCH).

Les demandes de mutation considérées comme prioritaires sont :

- Les demandes motivées par une inadéquation des ressources du ménage avec le loyer,
- Les demandes de mutation pour raison de santé,
- Les demandes de logements plus grands ou plus petits qui permettent d'adapter la superficie à l'évolution de la composition familiale de ménages (critère étant défini sur la base de la surface et de la typologie du logement),
- Les demandes motivées par un rapprochement du lieu de travail
- Les demandes motivées par l'inadaptation du logement aux situations de handicap,
- Les demandes de personnes mariées, vivant maritalement ou liées par un pacte civil de solidarité (PACS) justifiant de violences au sein du couple ou entre les partenaires,
- Les demandes de mutation pour désordres techniques avérés dans le logement. Cette demande devra être motivée par l'agence de proximité qui aura constaté les désordres et confirmé que les travaux nécessaires à la remise en état ne peuvent s'effectuer en secteur occupé,

L'énumération n'obéit pas à un ordre préférentiel.

Conditions à remplir :

- Les loyers doivent être réglés régulièrement et à jour.

Toutefois, dans le cadre de sa politique de prévention des expulsions, des mutations dites « économiques » peuvent être envisagées pour les locataires dont le poids du loyer et des charges locatives dans le budget familial est devenu trop important notamment suite à des baisses durables de ressources (perte d'emploi, retraite, ...).

Dans ce cadre précis, les situations seront examinées au cas par cas par les membres de la CALEOL sur proposition des conseillers en charge du suivi économique, familial et social, en faisant apparaître clairement l'économie réalisable par le ménage, tout en intégrant les engagements pris par le candidat à la mutation pour résorber l'éventuel impayé de loyer,

- Le logement doit être assuré,

- Le logement doit être en bon état d'entretien. Il devra être dans un état conforme à celui dans lequel il se trouvait au moment de l'attribution.
- Une visite conseil sera effectuée en se basant sur l'état des lieux d'entrée, mais en tenant compte de la vétusté due à l'usure normale,
- Les règles du contrat de location doivent être respectées : le candidat à la mutation ne devra pas avoir fait l'objet de rappel à son obligation d'occuper paisiblement les lieux.

Même après avoir rempli toutes ces conditions, la mutation s'effectuera selon les disponibilités et selon les conditions d'attribution réglementaires.

Article 2.03 Agir en faveur des publics prioritaires des territoires d'intervention

La loi Egalité Citoyenneté, promulguée le 27 janvier 2017, unifie les critères de priorité qui seront pris en compte dans la procédure d'attribution des logements par la CAL. Désormais, il n'y a qu'une seule liste de publics prioritaires. Les critères de priorité au titre du DALO (art. L.441-2-3 du CCH) sont inclus dans la liste des priorités nationales.

La liste fixée par l'article L.441-1 du code de la construction et de l'habitation comprend, outre les personnes reconnues prioritaires DALO :

- 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 les 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.122-9 du code de l'action sociale et des familles,
- Les personnes victimes de l'une de des infractions de traite des humains ou de proxénétisme prévu 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 sur-occupés ou ne présentant pas le caractère d'un logement décent,
- Les personnes dépourvues de logement,
- Les personnes menacées d'expulsion sans relogement.

En veillant à la mixité sociale des villes, des quartiers et des ensembles immobiliers, la CALEOL attribue les logements selon ces critères.

L'énumération des priorités pour l'attribution n'obéit pas à un ordre préférentiel.

Par ailleurs, l'objectif d'équilibre territorial défini par la loi Egalité Citoyenneté et modifié par la loi ELAN - article L441-1 et L441-1-5 du CCH instaurent de nouveaux objectifs :

- Attributions du 1er Quartile : 25% des attributions annuelles hors Quartier Prioritaire de la Ville, suivi de baux signés, sont consacrées à des demandeurs dont les ressources par unité de consommation sont inférieures à un montant défini par un arrêté ministériel, ou à des personnes relogées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain.
- Attributions autres Quartiles : au moins 50% des attributions annuelles (proposition de logements) situées sur les Quartier Prioritaire de Ville sont consacrées à des demandeurs dont les ressources par unité de consommation sont supérieures au 1er quartile

Suivant les orientations d'attributions des logements définies par la Conférence Intercommunale d'Attribution, le taux peut être supérieur.

Article III. L'attribution : de la demande à la CALEOL

ALLIADE HABITAT exerce son activité dans le respect du cadre réglementaire et dans le respect des conventions signées avec ses partenaires et notamment les réservataires (État, collectivités, collecteurs Action Logement...) qui disposent d'un pouvoir de proposition.

La gestion des attributions est une prérogative des organismes HLM, conférée par la loi.

ALLIADE HABITAT l'exerce à travers :

- Son Conseil d'Administration qui définit les principes et les orientations guidant l'attribution des logements par la CALEOL,
- Ses CALEOL qui attribuent souverainement et nominativement chaque logement.
- Le décret n°2010-431 du 29 avril 2010, relatif à la procédure d'enregistrement des demandes de logement locatif social, et les arrêtés différents pris en application de l'article 117 de la loi de Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion du 25 mars 2009.
- La mise en place d'un nouveau formulaire unique national d'enregistrement de la demande depuis octobre 2010,
- La définition des pièces exigibles pour l'instruction de la demande (arrêté du 6/08/18),
- La mise en place d'un fichier partagé visant l'enregistrement et la gestion de la demande depuis 2015.

Article 3.01 Dépôt et enregistrement de la demande : devenir candidat

Lorsqu'un candidat souhaite obtenir ou changer de logement, il fait une demande de logement social à l'aide du formulaire Cerfa n°14069, afin qu'elle puisse être enregistrée, dans l'application du fichier partagé inter-bailleurs, puis instruite pour un passage en CALEOL.

Sur son site internet, ALLIADE HABITAT met à disposition des demandeurs de logement social des informations afin de les accompagner dans leur recherche et démarche. Le candidat a également la possibilité de créer sa demande en ligne sur le Portail Grand Public www.demande-logement-social.gouv.fr

La loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Renouvelé) du 24 mars 2014 permet également au demandeur de déposer les pièces justificatives en un seul exemplaire (ces pièces devant être scannées et mises en commun dans l'application du fichier partagé).

L'enregistrement de la demande est un droit pour le demandeur : il s'effectue sur une base déclarative à partir du dépôt du formulaire de la demande (cerfa 14069) et est conditionné à la production de la copie d'une pièce d'identité ou du titre de séjour en cours de validité.

L'enregistrement de la demande donne lieu à la délivrance d'un numéro unique départemental.

Une attestation est envoyée au demandeur dans le délai d'un mois à compter du dépôt de la demande. La délivrance de cette attestation, sur laquelle figure le numéro unique, déclenche le point de départ du délai départemental anormalement long.

Dans le cas où le demandeur n'a pas obtenu un logement social, la demande doit être renouvelée annuellement. Cette démarche peut être réalisée en ligne ou auprès de l'un des guichets enregistreurs.

La liste des guichets enregistreurs est consultable sur le Portail Grand Public www.demande-logement-social.gouv.fr

Article 3.02 Les logements réservés

Des logements peuvent être réservés par :

- L'État, en contrepartie des aides à la pierre : au maximum 30% du total des logements de ALLIADE HABITAT, dont au plus 5% pour les fonctionnaires de l'État
- Le collecteur Action Logement, en contrepartie de financements accordés.
- Les collectivités (Département, EPCI, Communes) dans le cas de garantie d'emprunt.

Article 3.03 Recherche et analyse des dossiers de demande

Lorsqu'un logement est mis en location ou se libère, les réservataires ou le pôle commercialisation de ALLIADE HABITAT recherchent des candidats dont les caractéristiques de la demande exprimée sont en adéquation avec celles du logement et selon les critères de priorité définis réglementairement et par les orientations de la politique d'attribution de ALLIADE HABITAT tout en considérant le critère de l'ancienneté de la demande.

Article 3.04 Instruction de la demande

Afin de préparer la Commission d'Attribution des Logements, les commerciaux de ALLIADE HABITAT étudient les dossiers identifiés et programment l'examen de la candidature par les membres de la CALEOL.

Des pièces justificatives (liste limitative selon arrêté du 6/08/2018) sont demandées pour vérifier le respect des conditions réglementaires d'accès au logement social et pour caractériser la situation personnelle du demandeur.

Article 3.05 Remise à disposition de logement par le réservataire

Dans le cadre d'une remise à disposition par le réservataire, ALLIADE HABITAT identifiera depuis le fichier partagé de la demande, les candidats dont les caractéristiques de la demande exprimée et les critères d'attribution sont en adéquation avec celles du logement remis à disposition, et ce dans les mêmes conditions de la phase « Instruction de la demande ».

Article 3.06 Visite du logement

Afin de limiter le risque de vacance du logement lié à des refus des candidats lors de l'entrée dans les lieux. ALLIADE HABITAT organise des visites du logement avant présentation de la candidature à la CALEOL, pour s'assurer que le logement proposé correspond aux attentes du demandeur et éviter des désistements.

Article 3.07 Examen des dossiers en CALEOL

Le règlement intérieur de la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation (CALEOL), qui fixe les règles d'organisation et de fonctionnement, est validé par le Conseil d'Administration de ALLIADE HABITAT.

Les logements sont attribués nominativement par une CALEOL qui est l'instance décisionnaire du processus d'attribution.

La CALEOL, dont la composition est définie réglementairement (article R441-9 du code de la construction et de l'habitation) est composée de six membres désignés par le Conseil d'Administration, en plus des membres de droit (Le préfet ou son représentant, Le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de programme local de l'habitat, Le maire de la commune où sont situés les logements à attribuer, ou son représentant).

La CALEOL, prévue à l'article L. 441-2 du CCH, examine au moins trois demandes pour un même logement à attribuer. **Toutefois, ladite Commission d'Attribution peut également statuer en la présence d'une seule candidature, en cas d'insuffisance de candidats** (Article R441-3 du CCH « Sauf en cas d'insuffisance du nombre des candidats, les commissions d'attribution prévues à l'article L. 441-2 examinent au moins trois demandes pour un même logement à attribuer. Il est fait exception à cette obligation quand elles examinent les candidatures de personnes désignées par le préfet en application du septième alinéa du II de l'article L. 441-2-3 ou les candidatures présentées pour l'attribution de logements ayant bénéficié de la subvention mentionnée à l'article D. 331-25-1).

Conformément aux dispositions réglementaires (article R441-3 du code de la construction et de l'habitation), la Commission d'Attribution prend l'une des décisions suivantes :

ATTRIBUTION / NON-ATTRIBUTION / IRRECEVEBILITE

Les différents cas et détails de ces décisions sont repris dans **l'annexe 1** en fin de politique d'attribution.

Les décisions de la Commission d'Attribution sont prises à la majorité des membres présents ou représentés et sont consignées dans un procès-verbal.

Toutes les décisions de la CALEOL sont notifiées au demandeur.

1) Les critères pris en compte pour l'attribution :

Il est tenu compte :

- Du patrimoine : situation, typologie.
- De la composition du ménage
- Du niveau de ressource
- De l'éloignement du lieu de travail

- De la proximité des équipements répondant aux besoins des demandeurs
- De la mixité sociale de la résidence

2) Les ressources à prendre en compte et les exceptions :

Les ressources prises en compte sont les revenus fiscaux de référence de l'année n-2, mentionnés sur les avis d'imposition de chaque personne vivant dans le foyer. Pour une demande de logement faite en 2018, il s'agit des revenus fiscaux de référence pour 2016, mentionnés sur les avis d'imposition de 2017.

Les exceptions à ces ressources :

- **En cas de diminution des ressources :** les revenus récents sont pris en compte

Si les ressources ont diminué d'au moins 10 % par rapport à l'année n-2 (par rapport aux revenus 2016 pour une demande en 2018), les revenus perçus en n-1 (revenus 2017) ou au cours des 12 derniers mois peuvent être pris en compte. Le prospect sera obligé de fournir des documents attestant la diminution des ressources. Attention, une attestation sur l'honneur rédigée par le prospect lui-même n'est pas admise.

- **En cas de séparation du couple :** seules les ressources du demandeur sont prises en compte, bien que l'avis d'imposition mentionne les ressources des 2 membres d'un couple (mariage, Pacs, concubinage):
 - *si vous êtes marié(e) et en instance de divorce, situation attestée par une ordonnance de non-conciliation, ou par une copie de l'acte de saisine du juge aux affaires familiales, ou par le justificatif d'un avocat (en cas de procédure de divorce par consentement mutuel extrajudiciaire).*
 - *ou si vous êtes marié(e) et dans une situation d'urgence, situation attestée par une décision du juge vous autorisant à résider séparément ou par une ordonnance de protection délivrée par le juge (mesure de protection des victimes).*
 - *ou si vous avez déclaré la rupture de votre Pacs à l'officier de l'état civil ou au notaire instrumentaire,*
 - *ou si vous êtes marié(e) bénéficiaire de la protection internationale et que vous résidez seul(e) en France ;,*
 - *ou en cas de violences au sein de votre couple (mariage, Pacs, concubinage), attestées par le récépissé du dépôt d'une plainte par la victime.*
- **Pour les personnes victimes de violences :** 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.
- **Pour les revenus perçus à l'étranger :** 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 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.

3) Les cas de dérogations possibles au plafond de ressources :

- Dans le cas de relogement d'opération de démolition : le bailleur agissant dans le cadre de son obligation de relogement, ne procède pas à une attribution répondant aux conditions réglementaires, le locataire n'ayant d'ailleurs pas à respecter le plafond de ressources HLM pour pouvoir être relogé.
- Dans les cas limitatifs suivants : 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 bailleur est autorisé à déroger aux plafonds de ressources en cas d'échange de logement sans passage en CALEOL si l'une des deux familles concernées comporte au moins trois enfants et que l'échange a pour conséquence d'accroître la surface du logement occupé par la famille la plus nombreuse (article 9 de la loi de 1989).

4) Les logements non conventionnés

L'analyse du texte de l'article L. 441-1 du CCH, qui fixe les conditions d'attribution des logements des organismes d'HLM, permet de conclure à l'absence d'obligation d'attribution en CALEOL des logements non conventionnés ou de type PLI.

Toutefois un passage en CALEOL, s'il est jugé opportun, n'est évidemment pas préjudiciable à l'organisme qui choisit cette procédure.

ALLIADE HABITAT présentera à la CALEOL tous les logements à attribuer (conventionnés ou non conventionnés).

Article 3.08 Attribution du logement

Si le candidat accepte le logement attribué, cela donne lieu à la signature du bail.

Si le candidat, dont la demande a été reconnue prioritaire et urgente, au titre du Droit Au Logement Opposable (DALO), refuse une proposition qui correspond à ses besoins, il encourt le risque de perdre son statut prioritaire, y compris si le juge administratif a ordonné son relogement. Le candidat reste toutefois demandeur de logement social s'il renouvelle chaque année sa demande.

Si la Commission d'Attribution prononce une décision de non attribution ou si le candidat refuse un logement attribué, la demande reste toutefois active jusqu'à sa date de renouvellement. Le logement, objet du refus, est alors proposé à un autre candidat.

La demande du candidat, ayant refusé, sera ultérieurement et à nouveau analysée lors d'une recherche d'adéquation d'un logement libéré et des caractéristiques concordantes de la demande exprimée.

Si un même candidat refuse plusieurs propositions de logement en adéquation avec sa demande, sans motivation sérieuse ou légitime, le réexamen de sa demande pourra être différé.

Une attribution de logement peut également être assortie d'une mesure d'accompagnement, qu'il s'agisse d'un accompagnement social, d'un bail glissant, d'une sous location.

Article IV. Modification de la Politique d'Attribution

Toute modification de la Politique d'Attribution sera soumise à l'approbation du Conseil d'Administration.

ANNEXE 1 – DECISIONS DES CALEOL

1. ATTRIBUTION DU LOGEMENT

La décision d'attribution d'un logement concerne l'attribution à un candidat unique ou un candidat classé au premier rang de l'ordre de priorité.

a. ATTRIBUTION PAR RANG DE PRIORITE

Rang 1 / Rang 2 / Rang 3

La décision d'attribution du logement proposé en classant les candidats par ordre de priorité concerne les candidats placés après le premier candidat dans l'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.

b. ATTRIBUTION SOUS CONDITIONS SUSPENSIVES

A soumettre dans un délai de 7j

La décision d'attribution du logement est proposée à un candidat sous condition suspensive, si la Commission d'attribution estime nécessaire d'accorder un délai supplémentaire à un candidat pour fournir une pièce relevant de l'arrêté du 24 juillet 2013, qui est manquante au moment de l'examen de la demande.

La Commission d'attribution précise la durée accordée au candidat pour fournir la pièce manquante.

Si la fourniture de la pièce dans le délai fixé par la décision d'attribution ne remet pas en cause le respect des conditions d'accès à un logement social du candidat, cette décision emporte l'obligation de signer un bail avec l'attributaire sur le logement objet de l'attribution.

2. NON-ATTRIBUTION

Sans faire l'objet d'un refus définitif, une candidature peut être déclarée non recevable en l'état pour le logement demandé.

L'attribution d'un logement peut notamment faire l'objet d'une décision de non-attribution pour des motifs suivants :

- a. Inadéquation de la taille du logement avec la composition du ménage du demandeur (suroccupation ou sous-occupation).
- b. Inadéquation du loyer et charges du logement avec la capacité financière du ménage.
- c. Pièces incomplètes et/ou incohérentes avérées, (sous réserve de pouvoir faire la preuve du caractère incohérent ou irrégulier des pièces fournies).
- d. Non-occupation paisible du logement actuel en rapport avec l'obligation « d'user paisiblement des locaux loués » de l'article 7 de la loi du 6 juillet 1989 (sous réserve d'éléments avérés, ainsi que d'avoir préalablement et déontologiquement réalisé des entretiens qualitatifs et instruit de façon approfondie la demande indiquant l'absence d'évolution favorable des comportements d'usage du ménage demandeur).
- e. Existence d'une dette locative significative non soldée, dès lors que l'attribution mettrait gravement en péril l'équilibre financier du ménage (absence d'accompagnement social ou absence d'un plan d'apurement compatible avec le paiement du loyer).
- f. Désistement du candidat : écrit du candidat stipulant explicitement son refus à l'offre de logement.

3. IRRECEVABILITE :

- a. Dépassement du Revenu Fiscal de Référence de l'année n-2 avec les plafonds de ressources fixés annuellement par arrêté ministériel, hormis les cas prévus par la loi (dérogation en QPV, logements financés en PLUS, etc...).
- b. Situation irrégulière du demandeur en France : absence de titre de séjour régulier valable ou absence de droit au séjour.
- c. Propriétaire : Le fait, pour l'un des membres du ménage candidat, 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 refus pour l'obtention d'un logement social conformément à l'article L441-2-2 du CCH.