

POLITIQUE GÉNÉRALE D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS ET D'EXAMEN DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS

La COPROD, bailleur social du territoire Corrézien et Creusois depuis plus de 20 ans, contribue à l'accès au logement à prix abordable en recherchant la mixité sociale sur le territoire.

Elle se mobilise au quotidien pour l'accueil des personnes en situation de fragilités. Ainsi, la COPROD a traduit la politique d'attribution de ses logements à travers ce document adopté au Conseil d'administration du 25 octobre 2024.

1- LE CADRE NATIONAL

Les attributions de logements sociaux sont encadrées par la loi dans le Code de la construction et de l'habitation. Le cadre national précise les règles d'accès au parc social, les critères de priorité et encadre également la procédure de gestion de la demande et des attributions.

Le parc social propose trois types de logements sociaux pour répondre largement aux différents ménages :

- ① **PLAI**¹ : il s'adresse aux ménages les plus modestes et permet des loyers très modérés.
- ② **PLUS**² : Il s'adresse aux ménages modestes et permet des loyers modérés
- ③ **PLS**³ : il s'adresse aux ménages plus « aisés » et permet des loyers intermédiaires, restant inférieurs aux loyers du marché.

L'accès au logement social

- Le demandeur saisit une demande de logement social en ligne sur le site <https://www.demande-logement-social.gouv.fr/> ou se rend dans une agence ou un guichet enregistreur pour retirer un formulaire papier
- A l'issue de la saisie de la demande de logement social un numéro unique est délivré. Les données du demandeur sont accessibles par tous les bailleurs sur le système national d'enregistrement (SNE)
- Le demandeur doit justifier d'un montant de ressources inférieur aux plafonds définis
- Le demandeur doit justifier d'être de nationalité française ou étrangère en situation régulière sur le territoire français

L'attribution des logements tient compte de différents facteurs, adéquation du ménage avec les caractéristiques du logement proposé, niveau de ressources du ménages, situation personnelle, professionnelles, ...

Le cadre réglementaire fixe les critères de priorité (article L.441-1 du CCH)

En premier lieu les personnes reconnues prioritaires au titre du Droit au Logement Opposable (DALO) sont prioritaires les personnes suivantes :

¹ Prêt Locatif Aidé d'intégration

² Prêt Locatif à usage Social

³ Prêt Locatif Social

- Personnes en situation de handicap, au sens de l'article L. 114 du code de l'action sociale et des familles, ou familles ayant à leur charge une personne en situation de handicap ;
- Personnes sortant d'un appartement de coordination thérapeutique mentionné au 9° de l'article L. 312-1 du même code ;
- Personnes mal logées ou défavorisées et personnes rencontrant des difficultés particulières de logement pour des raisons d'ordre financier ou tenant à leurs conditions d'existence ou confrontées à un cumul de difficultés financières et de difficultés d'insertion sociale ;
- Personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition ;
- Personnes reprenant une activité après une période de chômage de longue durée ;
- Personnes exposées à des situations d'habitat indigne ;
- 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 ordonnance de protection délivrée par le juge aux affaires familiales en application du titre XIV du livre 1er du même code ;
- 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 ;
- 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 ;
- 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 ;
- 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 ;
- Personnes dépourvues de logement, y compris celles qui sont hébergées par des tiers ;
- Personnes menacées d'expulsion sans relogement ;
- 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 loi fixe des objectifs d'attribution⁴

- 25% minimum des attributions annuelles de logements situés hors QPV⁵ doivent être destinées aux demandeurs relevant du 1^{er} quartile⁶
- 50 % minimum des attributions annuelles de logements situés dans les QPV doivent être destinés aux demandeurs ne relevant pas du 1^{er} quartile.

Les réservations des logements sociaux

Des acteurs financent la construction de logements sociaux (prêts, subventions,...), en contrepartie ils bénéficient de réservations de logements de la COPROD. Ces réservataires disposent d'un droit de proposition de candidats.

Engagements de la COPROD

Au titre du contingent préfectoral, l'Etat dispose de 25 % des réservations annuelles dédiées aux ménages prioritaires et de 5% au plus à destination des fonctionnaires d'Etat.

Action Logement dispose d'un nombre de réservation pour les salariés. Une convention est revue chaque année pour définir ce nombre de réservation en fonction du taux de rotation annuel des attributions.

La place des intercommunalités

La mise en place d'outil tel que la convention intercommunale d'attribution sur nos territoires positionne les intercommunalités au centre des attributions. En fonction du territoire, elle décline les objectifs en engagements individuels par acteurs et précise les modalités de mise en œuvre.

La cotation de la demande

La cotation de la demande constitue une aide à la décision et favorise la transparence. Elle permet au demandeur d'apprécier le positionnement de sa demande par rapport aux autres demandes.

2- MISE EN ŒUVRE DE LA POLITIQUE D'ATTRIBUTION SUR LE TERRITOIRE DE LA COPROD

Le cadre légal définit des obligations, fixe des objectifs nationaux mais la politique d'attribution doit répondre à une logique de territoire. Au-delà de l'aspect réglementaire, dans le respect des conventions de réservations, la mise en œuvre de la politique d'attribution s'articule dans un contexte partenarial étroit avec les communes concernées.

⁴ Ces obligations s'appliquent dans les intercommunalités dotées d'un Plan Local de l'Habitat ou ayant la compétence habitat et au moins 1 QPV (article L-441-1 du CCH)

⁵ Quartier Prioritaire de la ville

⁶ Personnes dont les ressources annuelles sont les plus modestes

La COPROD étudie les demandes reconnues prioritaires avec attention

Conformément à la réglementation⁷, les personnes reconnues prioritaires et les publics reconnus DALO font l'objet d'un traitement privilégié. Dès la saisie de la COPROD par la préfecture, elle priorise l'instruction de ces dossiers pour satisfaire la demande.

La COPROD intègre les publics les plus défavorisés tout en favorisant la mixité sociale au sein de son parc.

La COPROD permet l'accès au logement des publics défavorisés et fragiles. Les conventions de réservations avec l'état et les conventions intercommunales d'attribution signées avec les EPCI renforcent l'engagement de la COPROD vers la recherche de la mixité sociale au sein de son parc. Le service de gestion locative analyse chacune des demandes de logement social et apprécie son caractère prioritaire et fragile ; permettant l'égalité des chances de chacun des demandeurs vers l'accès au logement.

La COPROD favorise le parcours résidentiel de ses locataires

La COPROD porte une attention particulière aux demandes de mutations internes des locataires de son parc. Notamment, lorsqu'il s'agit de changement de conditions de ressources, d'emploi, accident de la vie, vieillissement, sur-occupation ou sous-occupation, ...

La COPROD favorise l'accès aux logements des salariés

Le rapprochement de la COPROD avec le groupe Action Logement renforcé par la signature de conventions de réservations permet de favoriser l'accès au logement des salariés et ainsi maintenir l'emploi sur son bassin.

La gestion en flux de la demande permet aux salariés de postuler en ligne sur le site AL'IN.fr et visualiser les logements mis à disposition par la COPROD à Action Logement.

3- PROCESSUS D'ATTRIBUTION DE LA COPROD

Le service gestion locative, accueille, enregistre, instruit et présente des dossiers à la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements dans le respect du cadre réglementaire et de la politique d'attribution.

La CALEOL (Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements) est l'instance décisionnaire en matière d'attribution. Elle rend compte de son activité annuellement au Conseil d'administration.

Les critères généraux d'attribution

Conformément à l'article L441 CCH, il est tenu compte pour l'attribution des logements :

- du patrimoine,
- de la composition familiale,

⁷ Article L-441-1 du CCH

- du niveau de ressources et des conditions de logement actuelles du ménage,
- de l'éloignement des lieux de travail,
- de la mobilité géographique liée à l'emploi
- de la proximité des équipements répondant aux besoins des demandeurs
- de l'activité professionnelle des membres du ménage lorsqu'il s'agit d'assistants maternels ou d'assistants familiaux agréés.

La Commission étudie trois demandes ⁸ pour chaque logement à attribuer. Il peut être dérogé à cette obligation dans les cas suivants :

- insuffisance de candidature caractérisée par 3 prospections infructueuses de même typologie au sein d'un même programme,
- candidat dont le relogement a été reconnu prioritaire et urgent par la commission de médiation DALO.

En cas de présentation d'un seul candidat par un réservataire, le service instructeur de la Coprod se réserve le droit d'ajouter un ou deux candidats pour respecter cette obligation.

Analyse de la capacité financière

Pour l'appréciation de la solvabilité des demandeurs, il sera défini une estimation APL, un calcul d'un taux d'effort et d'un reste pour vivre.

Le taux d'effort est calculé suivant la formule défini par l'arrêté du 10 mars 2011 :

- numérateur : somme du loyer principal, du loyer des annexes, des charges récupérables et du montant de la contribution du locataire aux travaux d'économie d'énergie, diminuée, le cas échéant, de l'aide personnalisée au logement ou des allocations de logement à caractère social ou familial ;
- dénominateur : somme des ressources des personnes qui vivront au foyer au sens de l'article L. 442-12 du code précité, figurant dans la demande de logement

$$\text{(Loyer + charges – APL) / Ressources} \times 100 = \dots \%$$

Le reste pour vivre est calculé selon la formule suivante :

$$\text{(Ressources – (loyer + charges – APL)) / Unités de consommation} / 30 = \dots \text{ €/jour/UC}$$

Eléments pris en compte dans le calcul du taux d'effort et reste pour vivre :

Ressources

Sont pris en compte au titre des ressources :

- Salaires
- Revenus du travail non salarié
- Pension de retraite
- Pension d'invalidité

⁸ Cf p.6 du Règlement intérieur

- Indemnisations chômage
- Bourse étudiante
- Indemnités journalières maladie
- Prestations sociales et familiales
- Prime d'activité
- Pensions alimentaires (reçues et/ou versées)
- Revenus foncier

Charges

Provisions pour charge du logement proposé

A défaut de provisions pour eau et/ou chauffage, un forfait est calculé en fonction du nombre de personne à loger.

Estimation APL

L'estimation du montant de l'APL sera faite sur la base des déclarations des demandeurs et codemandeurs.

Unités de consommation

1^{ère} personne de la famille : 1

Personne + 14 ans : 0.5

Personne – 14 ans : 0.3

Nombre de jours

Le nombre de jours retenu par mois, afin de ramener le « reste-pour-vivre » calculé à partir de ressources et charges mensuelles à un montant journalier, est de 30 jours.

La capacité financière globale de la famille sera prise en compte par la CALEOL, le taux d'effort et le reste pour vivre n'étant que des indicateurs d'aide à la décision.

Définition d'une typologie adaptée

Lors de l'attribution, il est tenu compte du nombre de personne vivant au foyer pour définir la typologie afin d'être entre la sous-occupation et la sur occupation.

Il convient de préciser toutefois que dans un contexte de marché local détendu, la CALEOL aura une attention particulière pour les situations suivantes :

- Assistant(e) maternelle ou famille d'accueil suivant l'agrément délivré,
- Renouvellement urbain dans le cadre de l'obligation de relogement de la loi du 1^{er} septembre 1948,
- Mutation interne avec libération d'un logement d'une typologie supérieure afin d'adapter au mieux les besoins de chaque demandeur,
- Personne à mobilité réduite,
- Insuffisance de candidatures, si au moins 3 prospections infructueuses de même typologie au sein d'un même programme,

La sur occupation est ainsi définie :

Une surface habitable globale au moins égale à seize mètres carrés pour un ménage sans enfant ou deux personnes, augmentée de neuf mètres carrés par personne en plus dans la limite de soixante-dix mètres carrés pour huit personnes et plus.

Nombre de personnes	Sur-occupation	commentaire
2 personnes	16m ²	Plus de sur-occupation si logement + 70m ²
3 personnes	25m ²	
4 personnes	34m ²	
5 personnes	43m ²	
6 personnes	52m ²	
7 personnes	61m ²	
8 personnes	70m ²	

La sous-occupation est ainsi définie (Article L621-2 CCH) :

Les locaux insuffisamment occupés sont définis comme des locaux comportant un nombre de pièces habitables, au sens de l'article 28 de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel et instituant des allocations de logement, 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.

Pour la détermination des conditions d'occupation prévues au présent article, peuvent seuls être compris au nombre des personnes ayant effectivement leur résidence principale dans le local considéré :

- 1° L'occupant et son conjoint ;
- 2° Leurs parents et alliés ;
- 3° Les personnes à leur charge ;
- 4° Les personnes à leur service et affiliées de ce fait à une caisse d'assurances sociales et de compensation d'allocations familiales ;
- 5° Les personnes titulaires d'un contrat de sous-location.
- Par dérogation, les enfants de l'occupant ou de son conjoint faisant l'objet d'un droit de visite et d'hébergement sont compris au nombre des personnes mentionnées au deuxième alinéa du présent article.

Nombre de personnes	Sous occupation
1 personne	T3 et +
2 personnes	T4 et +
3 personnes	T5 et +
4 personnes	T6 et +
5 personnes	T7 et +
6 personnes	T8 et +
7 personnes	T9 et +
8 personnes	T10 et +
9 personnes	T11 et +

Critères de priorisation

Outre les publics prioritaires et les objectifs quantitatifs énoncés à l'article L.441-1 du CCH, il est défini d'autres critères de priorisation notamment pour distinguer deux candidatures de même urgence et priorité :

- La candidature a déjà été positionnée en suppléant lors d'une précédente CALEOL
- L'ancienneté de la demande de logement

Déroulé de séance

Le secrétaire de séance énonce les caractéristiques du logement, la réservation s'il en a une et présente chacune des candidatures en précisant la composition familiale, la situation du ménage, la nature des ressources, le taux d'effort, l'ancienneté de la demande, ...

Il est vérifié l'adéquation entre le logement et le demandeur, ses ressources, sa composition familiale, le montant du loyer et des charges, le maintien de la mixité sociale favorisant la qualité de vie des locataires ; en tenant compte des notions abordées ci-dessus et des critères de priorité énoncés à l'article L.441-1 du CCH.

Ainsi, la CALEOL attribue chaque logement dans le respect de la réglementation, des priorités et de sa politique d'attribution.

En cas d'attribution

A l'issue de la commission, une lettre d'attribution est adressée au demandeur :

- Il dispose d'un délai de 10 jours pour faire connaître son acceptation ou son refus.
- En cas d'attribution sous condition suspensive, il dispose d'un délai de 10 jours pour fournir les pièces justificatives et faire connaître son acceptation ou refus.
- L'absence de réponse dans le délai imparti vaut refus de sa part.

En cas d'attribution par classement

En cas de refus ou de non réponse de l'attributaire du rang supérieur dans un délai de 10 jours, le logement est proposé au demandeur suivant dans les mêmes conditions que l'attributaire précédent.

En cas de refus d'attribution ou de rejet de la demande

La décision de la CALEOL sera motivée et inscrite dans le procès-verbal de séance. Elle sera également notifiée demandeur.

Les motifs d'une non attribution sont :

- Inadéquation typologie et composition familiale
- Inadéquation loyer et capacité financière
- Non-respect des engagements contractuels
- Absence de mise en place d'un plan d'apurement respecté
- Mise en place d'un accompagnement social
- Dossier incomplet
- Irrégularité de séjour au sens de la réglementation du logement social
- Dépassement des plafonds de ressources