



Règlement d'Attribution des Logements

Validé par le Conseil d'Administration du 8 octobre 2021



RÈGLEMENT D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS

PRÉAMBULE

Conformément à l'article R. 441-9 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), il appartient au Conseil d'Administration de décider de sa politique générale d'attribution des logements.

Le Conseil d'Administration a décidé la mise en place de la CALEOL (Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements), dispositif rendu obligatoire par la loi ELAN du 23 novembre 2018.

A cet effet, le Conseil d'Administration a validé le présent règlement, en conformité avec les dispositions des articles L. 441 à L. 441-2-6 et R. 441-1 à R. 441-15-2 du CCH définissant les plafonds de ressources, les conditions d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements, et les dispositions des règlements d'attribution des logements établis par le représentant de l'Etat de chaque département où la société exerce sa compétence.

Eu égard à la dispersion géographique du patrimoine de la société Erilia, le Conseil d'Administration a décidé de créer une commission-dans chaque agence ou antenne chargées de procéder à l'attribution nominative des logements, et à l'examen de l'occupation des logements, en application des dispositions prévues par l'article R. 441-9 du CCH.

ARTICLE 1 - ROLE DES COMMISSIONS

Les commissions procèdent à l'attribution des logements en veillant à la mixité sociale des villes et quartiers selon les critères et au bénéfice, notamment, des demandeurs prioritaires définis aux articles L. 441-1, L. 441-1-1 et L. 441-1-2 du CCH ainsi qu'au bénéfice des personnes visées au plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées.

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

ARTICLE 2 - AXES PRIORITAIRES D'ATTRIBUTION ET MIXITE SOCIALE

La mixité sociale est l'élément prépondérant du fonctionnement harmonieux des ensembles immobiliers. Les attributions, quels que soient les contingents ne doivent pas affecter cet équilibre ; le cas échéant, elles doivent participer à un rééquilibrage.

2.1. Objectifs d'attribution réglementaires

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'Égalité 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), de la commune de Paris et des établissements publics territoriaux (EPT), de la Métropole du Grand Paris.

- 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^{er} 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^{er} 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 et de l'Association Foncière 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, Sécurité intérieure ...)

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.

2.2. Objectifs d'attribution territoriaux

Depuis la loi relative à l'Egalité et à la Citoyenneté, le cadre de pilotage des attributions sur les territoires intercommunaux est défini comme suit :

- la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) élabore les orientations en matière d'attributions, formalisées dans un document-cadre qui fixe :
 - les objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les territoires à l'échelle intercommunale, notamment les objectifs d'attributions en QPV et hors QPV ;

-
- les objectifs de relogement des ménages bénéficiant du DALO et des demandeurs prioritaires au titre de l'article L. 441-1 du CCH, ainsi que des ménages relogés dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain ;
 - la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA), créée par la loi Egalité et Citoyenneté, décline les orientations de la CIL. La CIA est un document contractuel et opérationnel qui porte sur les engagements des principaux acteurs en matière d'attributions de logements sociaux. La CIA fusionne la convention d'équilibre territoriale (CET) et l'accord collectif intercommunal (ACI) qui fixaient des objectifs quantitatifs d'attribution pour les acteurs.

2.3. Objectifs d'attribution propres à la société Erilia

Dans le respect de ces objectifs réglementaires et territoriaux, qui créent le cadre général des attributions, les commissions de la société Erilia orientent leurs décisions sur les besoins suivants :

- Répondre aux besoins d'échanges (mutations internes) considérés comme légitimes (sous-occupation, sur-occupation, santé, solvabilité) notamment dans le cadre de l'examen prévu par la loi ELAN du 23 novembre 2018 au travers du dispositif de la CALEOL - Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation de Logements - qui vient compléter le rôle des commissions d'attribution ;
- Faciliter l'accès des jeunes au logement, plus particulièrement ceux qui vivent chez leurs parents dans les ensembles immobiliers gérés par la société ;
- Développer l'accueil des personnes handicapées ou à mobilité réduite (personnes âgées notamment) en proposant une offre adaptée, y compris dans les programmes neufs ;
- Mettre à disposition de logements à des associations ayant pour mission de faciliter l'insertion des ménages par le logement, notamment en lien avec les SIAO (Services Intégrés de l'Accueil et de l'Orientation),—pour favoriser les sorties de CHRS (Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale) et autres structures d'hébergement ;
- Encourager l'accueil de ménages actifs, notamment au travers du partenariat avec Action Logement, pour assurer et développer une mixité sociale favorable ;
- Permettre aux ménages ne bénéficiant d'aucun circuit de priorité (c'est-à-dire hors contingents : prioritaire, fonctionnaire, collectivités territoriales et entreprises) d'accéder au logement ;
- Développer les mesures d'accompagnement social liées au logement lors des attributions afin de favoriser l'intégration des locataires entrants ;
- Considérer l'ancienneté de la demande comme un élément permettant de départager plusieurs candidats issus des priorités d'attribution précitées.

Pour accueillir ces publics divers, et notamment ceux qui cumulent des difficultés sociales, la société veille à la mise en place d'accompagnements et de mesures favorisant l'entrée et l'intégration des nouveaux locataires dans leur logement et au sein de leur résidence. Plus particulièrement, ces mesures doivent s'attacher à être attentives aux besoins des locataires issus du 1^{er} quartile et aux bénéficiaires du DALO.

Il est précisé que critère de priorité ne signifie pas critère d'exclusivité, ce qui impliquerait qu'un demandeur de logement ne répondant pas à ces critères ne pourrait être logé tant que les demandeurs de logements prioritaires ne seraient pas tous logés, ce qui rendrait l'objectif de mixité sociale impossible à réaliser.

ARTICLE 3 - OCCUPATION DES LOGEMENTS

L'attribution des logements est subordonnée aux conditions réglementaires d'occupation définies ci-après :

Type de logement	Nombre de personnes Minimum	Nombre de personnes Maximum *
T1 bis ou T2	Isolé ou couple	Isolé ou couple
T3	Isolé +1 ou couple	Isolé ou couple + 2
T4	Isolé + 2 ou couple + 1	Isolé ou couple + 4
T5	Isolé + 3 ou couple + 2	Isolé ou couple + 5
T6	Isolé + 4 ou couple + 3	Isolé ou couple + 7

** Compte tenu de la pression locative, et pour cibler d'avantage de demandeurs relevant du premier quartile (Loi Egalité et Citoyenneté), il convient de rechercher une occupation maximale.*

Les commissions peuvent déroger à ces niveaux d'occupation en fonction notamment :

- de l'âge ou du sexe des enfants, (deux enfants du même sexe par chambre au maximum) ;
- des besoins particuliers d'occupation liés à un handicap ;
- des besoins particuliers d'occupation liés à l'accueil occasionnel d'autres personnes ;
- des jeunes ménages ;
- de la faible ou forte tension du marché.

Ainsi, l'attribution d'un logement à un ménage en sous occupation est envisageable sur un secteur détendu.

NB : La loi n'interdit pas l'attribution en situation de sous occupation, néanmoins il faut la motiver.

ARTICLE 4 - ENREGISTREMENT DE LA DEMANDE DE LOGEMENT

Le SNE (Système National d'Enregistrement de la demande) permet depuis 2011 l'enregistrement unique de la demande de logement, et le partage de celle-ci avec l'ensemble des bailleurs et guichets enregistreurs.

Depuis le 7 avril 2015, le PGP (Portail Grand Public) permet aux demandeurs de logement d'enregistrer eux-mêmes leur demande en ligne à partir du site géré par le GIP SNE.

En application de l'article R. 441-2-4 du CCH, modifié par le décret n° 2015-522 du 12 mai 2015 - art. 5, une attestation est remise au demandeur de logement par la personne morale ou le service qui enregistre les demandes de logement social ou, si la demande a été faite par voie électronique, le Système National d'Enregistrement ou le système particulier de traitement automatisé mentionné au IV de l'article R. 441-2-5 du CCH, pour preuve de l'enregistrement de sa demande. Il en est de même à l'occasion du renouvellement ou de la modification de celle-ci.

Une annexe à l'attestation indique les pièces justificatives qui doivent être produites lors de l'instruction de la demande et les pièces justificatives complémentaires que le service instructeur peut demander.

Conformément à l'article L. 441-2-1 du CCH, aucune attribution de logement ne peut être décidée, ni aucune candidature examinée par une commission si la demande n'a pas fait l'objet d'un enregistrement assorti de la délivrance d'un numéro unique.

ARTICLE 5 - PROCEDURE D'ATTRIBUTION

5.1. Désignation et nombre de candidats

Il est rappelé que, dans le cadre de la loi DALO du 5 mars 2007, le Préfet peut désigner aux bailleurs des demandeurs reconnus prioritaires par la commission de médiation et devant être logés dans le délai qu'il détermine. Cette désignation s'impute sur le contingent préfectoral.

Sauf en cas d'insuffisance du nombre de candidats, les commissions 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 du CCH.

Cas particuliers

1) Echange de logement (mutations internes)

Il s'agit d'une attribution particulière de logement, qui peut s'envisager tous contingents confondus.

Chaque agence constitue un fichier des demandeurs d'échanges prioritaires. Si ce fichier liste plusieurs candidats équivalents pour le même logement sur le même secteur, trois candidats sont proposés à la commission. Dans le cas contraire, un seul candidat à la mutation sera proposé à la commission, sans ajout de demandeurs externes, compte tenu de la difficulté de gestion des demandes de mutation.

L'échange doit en effet être considéré comme prioritaire. Quant au logement libéré par le locataire en mutation, il fera l'objet d'une attribution, selon la procédure décrite par le présent règlement.

2) Changement de titulaire du bail

Il ne s'agit pas d'une attribution, mais d'une modification des personnes physiques titulaires, mentionnées au contrat de location, dans les limites prévues par la réglementation. L'examen de ces modifications par la commission n'est pas nécessaire.

5.2. Cotation de la demande et système de location voulue

La loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'Egalité et à la Citoyenneté permet aux partenaires sur les territoires de mettre en place un système de cotation de la demande et/ou un système de location voulue. Quand ils existent ces systèmes sont pris en compte par les commissions pour la détermination de leurs décisions. Ils constituent une aide à la décision mais n'instaurent pas de caractère automatique d'attribution.

5.3. Préparation des décisions des commissions

Toutes les demandes en attente correspondant à l'offre (type, quartier, ville) et issues du SNE sont recensées au moyen de tableaux de synthèse, puis triées par motif et par antériorité par rapport aux dates de dépôt et mises à la disposition de la commission.

Lors de chaque libération de logement, le directeur d'agence indique à son équipe l'orientation qui doit être prise pour la recherche des candidats dans le respect des priorités définies à l'article 2, et en fonction des équilibres constatés dans chaque ensemble immobilier.

Le repérage des candidatures susceptibles d'être retenues est porté sur une fiche d'analyse dénommée « *Choix de candidats par la commission* ».

Des analyses complémentaires sont effectuées, si elle sont jugées nécessaires à l'appréciation du dossier. Elles portent sur les points suivants, **en vue notamment de déterminer la nécessité d'un accompagnement social** : le logement actuel, la situation financière, la composition familiale, le motif de la demande.

5.4. Examen des candidatures par les commissions

Choix et décisions

Sur une liste de plusieurs candidats proposée par l'organisme réservataire, ou préparée par les services de la société, la commission arrête un choix en faveur d'un seul attributaire, ou de plusieurs en les classant par ordre de priorité.

Cette liste est établie à partir des renseignements figurant sur la demande de logement et des éléments complémentaires enregistrés depuis son dépôt. Ces renseignements sont fournis par le candidat sur une base déclarative ; ils sont exhaustifs, et feront l'objet de contrôle lors de la constitution du dossier. L'attribution ainsi prononcée est conditionnelle. Les services de la société devront vérifier l'exactitude des éléments qui ont servi de support à l'attribution, avant la signature du contrat de location.

L'article R. 441-3 du CCH modifié par les décrets n°2015-522 et 2015-523 du 12 mai 2015 encadre les décisions que peut prendre la commission.

Pour chaque candidat, la commission prend l'une des décisions suivantes :

- 1) Attribution du logement (en cas d'une attribution unique)
- 2) Attribution du logement en classant les candidats par ordre de priorité
- 3) Attribution du logement sous condition suspensive ou conditionnelle
- 4) Non-attribution du logement
- 5) Rejet pour irrecevabilité réglementaire de la demande.

Toutes les décisions sont motivées sur la base de motifs explicités d'acceptation ou de non acceptation (non attribution ou rejet), et notifiées aux candidats.

ARTICLE 6 - OFFRE DE LOCATION

1) Si la commission a pu statuer en disposant du dossier complet du candidat (cas d'une attribution unique), une offre de location définitive est adressée au candidat qui dispose de 10 jours pour se prononcer.

2) Dans les autres cas, quand la commission statue sur la base des éléments déclaratifs de la demande de logement, une offre de location conditionnelle est communiquée au 1^{er} candidat locataire choisi, qui dispose de 10 jours pour se prononcer.

- Si sa réponse est positive, le dossier est complété et permet le contrôle par la société des éléments déclaratifs qui ont servi de support à l'attribution.
- Si sa réponse est négative, une offre de location sera faite dans les mêmes conditions à un nouveau candidat, soit déjà désigné en rang suivant par la commission, soit qui sera désigné par celle-ci lors d'une nouvelle session.

Après examen du dossier complet par la société :

- Si l'exactitude des renseignements recueillis lors de la décision d'attribution est confirmée, le locataire est invité à signer son contrat.
- Dans le cas contraire, le dossier est soumis une nouvelle fois à la commission, qui constate l'anomalie et motive la non attribution ou le rejet pour irrecevabilité réglementaire. Une nouvelle liste de candidats devra être présentée à la commission en vue d'une attribution.

ARTICLE 7 - EXAMEN DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS

Les commissions procèdent 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, suivant la définition du code de la Sécurité Sociale détaillée dans le tableau ci-dessous :

Nombre de personnes	1	2	3	4	5	6	7	8 et +
Surface au moins égale à	9 m ²	16 m ²	25 m ²	34 m ²	43 m ²	52 m ²	61 m ²	70 m ²

- 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

Les commissions constatent la situation et définissent les caractéristiques d'un logement adapté aux besoins du locataire. Elle peut conseiller l'accession sociale dans le cadre du parcours résidentiel.

Les commissions examinent les situations des locataires concernés et effectuent des préconisations pour chacun. Cette étude sera effectuée lors des réunions mensuelles de suivi des échanges.

Les avis de cette commission sont notifiés aux locataires par courrier simple. Il est indiqué aux locataires que leur dossier a fait l'objet d'un examen par la commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements conformément aux dispositions de la loi ELAN. Sur la base de cet avis, le bailleur procède avec le locataire à un examen de sa situation et des possibilités d'évolution de son parcours résidentiel, et le cas échéant, aux offres de relogement.

ARTICLE 8

Le présent règlement d'attribution des logements est complété par le règlement intérieur de fonctionnement des commissions d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements.