



POLITIQUE D'ATTRIBUTION

JUIN 2022 : VOTÉ PAR LE CONSEIL
D'ADMINISTRATION DE LA SEMSAMAR

NOTE SUR LA POLITIQUE D'ATTRIBUTION DE LA SEMSAMAR

Conformément à l'article R441-9 du Code de la Construction et de l'Habitation, le Conseil d'Administration définit les orientations applicables à l'attribution des logements dans le respect des dispositions de l'article L. 441-1, du II de l'article L. 441-2-3, du III de l'article 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, des orientations adoptées par les conférences intercommunales du logement et du contenu du plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs mentionné à l'article L. 441-2-8.

Adoptée par le Conseil en date des 22 et 23 septembre 2016, l'actuelle politique d'attribution nécessite certains ajustements pour prise en compte notamment des évolutions réglementaires intervenues depuis.

La nouvelle version de la politique d'attribution figure ci-après:

COMPETENCES

L'attribution des logements est de la compétence exclusive des commissions d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements (CALEOL), dont la composition et les modalités de fonctionnement sont décidées par le conseil d'administration.

BENEFICIAIRES

Conformément à l'article R. 421-2-1 du CCH., les CALEOL ne peuvent statuer que sur les dossiers des candidats ayant fait l'objet d'un enregistrement au fichier du numéro unique départemental, étant précisé que l'accès au logement locatif social est réservé aux bénéficiaires suivants :

- Les personnes physiques de nationalité française ou admises à séjourner régulièrement sur le territoire français, et dont l'ensemble des personnes vivant au foyer justifie de ressources inférieures aux plafonds réglementaires,
- Les organismes définis aux articles L. 442-8-1 et suivants du CCH.

CRITERES D'ATTRIBUTION

1. Cadre réglementaire

La politique d'attribution doit répondre aux objectifs définis par la réglementation et notamment aux dispositions suivantes :

- Article L. 441 du CCH contenant le cadre général des attributions avec notamment :
 - La mise en œuvre du droit au logement afin de satisfaire les besoins des personnes de ressources modestes et des personnes défavorisées ;
 - La prise en compte de la diversité de la demande constatée localement afin de favoriser l'égalité des chances des demandeurs ainsi que la mixité sociale des villes et des quartiers.
- Article L. 441-1 du CCH qui :
 - Précise les critères à prendre en compte pour procéder aux attributions : composition, niveau de ressources, conditions de logement actuelles du ménage, éloignement du lieu de travail, proximité des équipements répondant aux besoins des demandeurs, activité professionnelle des membres du ménage lorsqu'il s'agit d'assistant(e)s maternel(le)s agréé(e)s,
 - Définit les critères de priorité visant diverses catégories des personnes.

Il est entendu que toute évolution de la réglementation s'intégrera de plein droit dans la politique d'attribution, en venant compléter ou modifier les dispositions ci-dessus, sans qu'il soit besoin d'une décision formelle de la Société.

2. Cadre conventionnel

Convention d'utilité sociale

La politique d'attribution contribuera au respect des divers engagements contenus dans la convention d'utilité sociale.

Accords locaux

La politique d'attribution doit se conformer aux orientations et éventuels engagements résultant des règlements, accords, chartes ou plans définis par les articles L. 441-1, L. 441-1-1 et L. 441-1-2 du CCH et pouvant s'appliquer au patrimoine en fonction de sa localisation.

Contingents

Pour partie du patrimoine et conformément aux dispositions du CCH (articles L 441-1 et R 441-5), la politique d'attribution est tributaire des contingents de logements réservés en contrepartie des aides et concours apportés à la réalisation des opérations. Les bénéficiaires de ces réservations sont notamment :

- L'Etat (« contingent préfectoral ») ;
- Les collectivités territoriales ;
- Certains établissements publics ainsi que des organismes à caractère désintéressé ;
- Les organismes collecteurs de 1%.

Les modalités de gestion du patrimoine ainsi contingenté sont définies par convention conclue avec chacun des réservataires.

3. Critères particuliers

Solvabilité

Les règles d'attribution imposent l'analyse de la solvabilité du ménage du demandeur en tenant compte de l'ensemble des ressources du ménage, y compris les diverses aides et allocations.

A défaut de solvabilité suffisante, il pourra être proposé au candidat à la location des solutions sous l'une ou plusieurs des formes suivantes :

- Aide du Fonds de solidarité logement ;
- Avance et/ ou garantie LOCA-PASS ;
- Caution de personnes physiques, (étudiants non boursier).

En tout état de cause, l'insuffisance des ressources par rapport au loyer du logement ne peut pas à elle seule constituer un motif de refus. Aussi, dans le cas d'une demande portant sur un logement précis et à défaut d'une solvabilité suffisante, il pourra être soit décidé d'ajourner la décision, soit proposé au candidat un autre logement plus en rapport avec ses capacités contributives.

Favoriser l'accès au logement des ménages prioritaires

La SEMSAMAR s'engage aux côtés des acteurs de la gestion de la demande à favoriser l'accès au logement des ménages prioritaires.

Dans le cadre de cet engagement qui est repris dans la convention d'utilité sociale, la SEMSAMAR s'attache à mobiliser en tant que de besoin, les partenaires de l'accompagnement social afin d'assurer un suivi des ménages concernés ainsi que leur bonne intégration dans le logement. Le cas échéant et en liaison avec le travailleur social référent, ce partenariat est mis en œuvre dès l'instruction de la demande.

En outre, en concertation avec les services sociaux des collectivités, la SEMSAMAR mobilise les dispositifs pouvant exister dans le cadre de l'accompagnement social lié au logement.

Mixité sociale

La politique d'attribution doit contribuer à favoriser la mixité au sein des opérations : mixité socio-économique, des nationalités, des générations. A cette fin et conformément aux engagements contenus dans la convention d'utilité sociale, la SEMSAMAR se doit de rechercher une répartition équilibrée de certains publics.

Cotation

La cotation de la demande constitue un critère à prendre en compte. Toutefois, si cette cotation constitue une aide à la décision participant à la mise en œuvre des objectifs mentionnés à l'article L. 441 tant du CCH pour la désignation des candidatures examinées en commission d'attribution que pour l'attribution des logements sociaux, les CALEOL demeurent souveraines dans leur appréciation.

Politique incitative de mutation

La politique d'attribution doit favoriser les mutations, dans la perspective :

- D'accueillir des ménages fragiles dans certaines opérations au fonctionnement social satisfaisant, à faible taux de rotation et présentant de la sous-occupation accentuée ;
- De dédensifier l'occupation de certaines opérations fragiles ;
- De favoriser les itinéraires résidentiels des " bons locataires " qui risquent de quitter le parc s'ils n'obtiennent pas satisfaction.

Dans ce cadre, priorité sera donnée aux demandes internes de mutation qui contribueront à la mixité des opérations.

Pour favoriser ces mutations, il sera recherché des partenariats pour que certains avantages puissent être accordés (par exemple prise en charge du déménagement, réfection du logement, etc.).

DECISION

Pour chaque demande soumise à leur examen, les CALEOL prennent l'une des décisions suivantes :

a) Attribution du logement ;

b) Attribution du logement proposé en classant les candidats par ordre de priorité, l'attribution du logement étant prononcée au profit du candidat suivant en cas de refus de l'offre par le ou les candidats classés devant lui ;

c) Attribution du logement proposé à un candidat sous condition suspensive, lorsqu'une pièce justificative concernant les conditions d'accès au logement social (respect plafonds de ressources et/ou justification du droit au séjour) est manquante au moment de l'examen de la demande par la commission d'attribution ; ce type de décision emporte l'obligation de signer un bail avec l'attributaire sur le logement objet de l'attribution si la fourniture de la pièce dans le délai de 10 jours à compter de la décision d'attribution ne remet pas en cause le respect des conditions d'accès à un logement social du candidat ;

d) Non-attribution au candidat du logement proposé pour l'un des motifs suivants :

- Attente plan apurement respecté
- Incohérence des pièces
- Logement actuel en adéquation
- Non-respect des engagements contractuels
- Offre inadaptée à la situation
- Refus du demandeur
- Trop de refus de logements appropriés
- Accompagnement social à mettre en place
- Inadaptation du coût du logement avec les ressources des candidats
- Absence de concordance avec les objectifs de mixité sociale définis conformément à la loi et aux objectifs fixés par la convention intercommunale d'attribution
- Dossier incomplet
- Demande satisfaite
- Fragilité économique

e) Refus pour l'un des motifs suivants :

- Ressources excédant les plafonds réglementaires fixées soit nationalement, soit par arrêté préfectoral dans les cas prévus à l'article R.411-1-1 du CCH ;
- Pour les étrangers, absence de titre de séjour régulier valable à la date prévisionnelle de prise d'effet du bail ;
- Le fait pour l'un des membres du ménage candidat à l'attribution d'un logement social d'être propriétaire d'un logement adapté à ses besoins et capacités, étant précisé qu'il s'agit d'une possibilité de refus soumise à l'appréciation des CALEOL en fonction du contexte précis de la demande ;
- Pièces justificatives incomplètes, douteuses ou irrégulières dès lors :
 - Soit que le demandeur a été informé du caractère incomplet de son dossier et qu'un délai lui a été accordé pour fournir les pièces manquantes,
 - Soit que la preuve formelle peut être faite du caractère douteux, irrégulier ou falsifié des pièces fournies.