

A la suite de la publication de la loi ELAN, il est nécessaire de procéder à la mise à jour du règlement intérieur d'attribution des logements de LogiOuest.

Les principales modifications portent sur :

- le remplacement des jeunes sous-locataires de moins de 30 ans par des colocataires, au titre des personnes pouvant bénéficier d'une attribution de logements locatifs sociaux,
- la mise à jour des justificatifs pouvant être produits par un demandeur en instance de divorce,
- l'ajout d'une nouvelle catégorie de public prioritaire (demandeur ayant fait l'objet d'un viol ou d'une agression sexuelle à son domicile ou à ses abords),
- l'intégration de la nouvelle mission d'examen de l'occupation des logements par la Commission d'attribution.

Il est demandé au Conseil d'administration d'approuver le règlement intérieur d'attribution des logements modifié, tel que figurant en annexe.

Le Conseil d'Administration de LogiOuest en sa séance du 18 avril 2019 a procédé à la mise à jour du règlement d'attribution des logements précédemment adopté le 25 octobre 2017.

## Introduction

Conformément aux articles L. 441 et R. 441-9-IV du code de la construction et de l'habitation, le Conseil d'Administration définit les orientations applicables à l'attribution de logements et les principes d'attribution des logements locatifs sociaux qui participent à la mise en œuvre du droit au logement, afin de satisfaire les besoins des personnes aux ressources modestes et des personnes défavorisées. Ces orientations sont définies 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 fixées par la Conférence Intercommunale du Logement mentionnée à l'article L. 441-1-5, si elle est créée, 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.

L'attribution des logements locatifs sociaux doit notamment prendre en compte la diversité de la demande constatée localement ; elle doit favoriser l'égalité des chances des demandeurs et la mixité sociale des villes et des quartiers et dans le respect de l'article 1er de la loi 89-462 du 6 juillet 1989 qui dispose qu'aucune personne ne peut se voir refuser la location d'un logement en raison notamment de son origine, son patronyme, son apparence physique, son sexe, sa situation de famille, son état de santé, son handicap, ses mœurs, son orientation sexuelle, ses opinions politiques, ses activités syndicales ou son appartenance ou sa non appartenance vraie ou supposée à une ethnie, une nation, une race ou une religion déterminée.

Les collectivités territoriales concourent, en fonction de leurs compétences, à la réalisation des objectifs mentionnés aux alinéas précédents.

## Partie Réglementaire

### **(I) Conformément à l'article R.441-1 du CCH, les organismes d'habitations à loyer modéré attribuent les logements visés à l'article L.441-1 du Code de la Construction et de l'Habitation aux bénéficiaires suivants :**

**1°** Les personnes physiques de nationalité française et les personnes physiques séjournant régulièrement sur le territoire français dans des conditions de permanence définies par l'arrêté annexé au présent règlement (annexe 2), dont les ressources n'excèdent pas des limites fixées pour l'ensemble des personnes vivant au foyer, compte tenu des personnes à charge, par arrêté conjoint du ministre chargé du logement, du ministre chargé de l'économie et des finances et du ministre chargé de la santé ;

**2°** Dans les conditions fixées à l'article L. 442-8-1, les personnes morales mentionnées à cet article pour loger des personnes remplissant les conditions de ressources et de séjours définies au 1°;

**3°** Dans les conditions fixées par l'article L. 442-8-4, plusieurs personnes en ayant fait la demande dans le cadre d'une colocation telle que définie au I de l'article 8-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

### **(II) Conformément à l'article L.441-1 du CCH,**

Le décret en Conseil d'Etat prévu à l'article L. 441-2-9 détermine les conditions dans lesquelles les logements construits, améliorés ou acquis et améliorés avec le concours financier de l'Etat ou ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement et appartenant aux organismes d'habitations à loyer modéré ou gérés par ceux-ci sont attribués par ces organismes.

Pour l'attribution des logements, ce décret prévoit qu'il est tenu compte notamment **du patrimoine, de la composition, 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 et de la proximité des équipements répondant aux besoins des demandeurs.**

Le niveau des ressources tient compte, le cas échéant, du montant de l'aide personnalisée au logement ou des allocations de logement à caractère social ou familial auxquelles le ménage peut prétendre et des dépenses engagées pour l'hébergement de l'un des conjoints ou partenaires en établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes.

Il est également tenu compte, pour l'attribution d'un logement, de l'activité professionnelle des membres du ménage lorsqu'il s'agit d'assistants maternels ou d'assistants familiaux agréés.

Lorsque le demandeur de logement est l'un des conjoints d'un couple en instance de divorce, cette situation étant attestée par une ordonnance de non-conciliation ou, à défaut, par une copie de l'acte de saisine du juge aux affaires familiales dans les conditions prévues au code de procédure civile, ou par un justificatif d'un avocat attestant que la procédure de divorce par consentement mutuel extrajudiciaire est en cours, ou lorsque ce demandeur est dans une situation d'urgence attestée 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 Ier du même code, ou lorsque ce demandeur est une personne qui était liée par un pacte civil de solidarité dont elle a déclaré la rupture à l'officier de l'état-civil ou au notaire instrumentaire, ou lorsque le demandeur est une personne mariée bénéficiaire de la protection internationale qui réside seule sur le territoire français, les seules ressources à prendre en compte sont celles du requérant au titre de l'avant-dernière année précédant celle de la signature du nouveau contrat. Cette disposition est également applicable aux personnes mariées, liées par un pacte civil de solidarité ou vivant maritalement lorsque l'une d'elles est victime de violences au sein du couple attestées par le récépissé du dépôt d'une plainte par la victime. Dans ces cas, la circonstance que le demandeur bénéficie d'un contrat de location au titre du logement occupé par le couple ne peut faire obstacle à l'attribution d'un logement. Si une demande a été déposée par l'un des membres du couple avant la séparation et qu'elle mentionnait l'autre membre du couple parmi les personnes à loger, l'ancienneté de cette demande est conservée au bénéfice de l'autre membre du couple lorsqu'il se substitue au demandeur initial ou lorsqu'il dépose une autre demande dans le cas où le demandeur initial maintient sa propre demande.

En sus des logements attribués à des personnes bénéficiant d'une décision favorable mentionnée à l'article L.441-2-3, les logements mentionnés au premier alinéa du présent article **sont attribués prioritairement aux catégories de personnes suivantes :**

- a) *Personnes en situation de handicap, au sens de l'article L.114 du code de l'action sociale des familles ou de familles ayant à leur charge une personne en situation de handicap*
- b) *Personnes sortant d'un appartement de coordination thérapeutique mentionné au 9° de l'article L.312-1 du même code ;*
- c) *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 ;*
- d) *Personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition ;*

- e) *Personnes reprenant une activité après une période de chômage de longue durée ;*
- f) *Personnes exposées à des situations d'habitat indigne ;*
- g) *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 Ier du même code ;*
- g bis) *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 ;*
- h) *Personnes engagées dans le parcours de sortie de la prostitution et d'insertion professionnelle prévu à l'article L.121-9 du code de l'action sociale et des familles ;*
- i) *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 ;*
- j) *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 ;*
- k) *Personnes dépourvues de logement, y compris celles qui sont hébergées par des tiers ;*
- l) *Personnes menacées d'expulsion sans relogement*

Les décisions favorables mentionnées à l'article L.441-2-3 et les critères de priorité prévus au présent article sont pris en compte dans les procédures de désignation des candidats et d'attribution des logements sociaux.

Les réservataires de logements sociaux et les bailleurs rendent publics les conditions dans lesquelles ils procèdent à la désignation des candidats dont les demandes sont examinées par les commissions, mentionnées à l'article L.441-2, ainsi qu'un bilan annuel, réalisé à l'échelle départementale, des désignations qu'ils ont effectuées.

Pour l'appréciation des ressources du demandeur, les processus de désignation des candidats et d'attribution des logements sociaux prennent en compte le montant de l'aide personnalisée au logement ou des allocations logement à caractère social ou familial auxquelles le ménage peut prétendre et appliquent la méthode de calcul du taux d'effort prévue par décret.

**(III) Conformément à l'article R441-3 du C.C.H modifié par le décret 2017-834 du 05 mai 2017**

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 R.331-25-1.

Pour chaque candidat, la commission prend l'une des décisions mentionnées au règlement intérieur des Commissions d'Attribution des Logements (CAL) :

- Attribution
- Attribution par ordre de priorité
- Attribution sous condition suspensive
- Non Attribution
- Rejet pour Irrecevabilité de la demande

**Les motifs de Non Attribution sont :**

<b>Par rapport à la constitution du dossier</b>
Dossier non constitué par le demandeur (absence de pièces justificatives)
Dossier incomplet (manque une ou plusieurs pièces justificatives)
Pièces irrégulières ou douteuses
Incohérences entre les différents documents présentés par le demandeur
Dépassement des plafonds de ressources réglementaires pour l'accès au logement proposé
<b>Par rapport au caractère prioritaire de la demande</b>
Logement attribué au candidat placé devant (dans le cas de la présentation d'au moins deux candidats) ou dont la demande a été jugée prioritaire
L'un des membres du ménage est 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 (art. L441-2-2 du CCH)
<b>Par rapport à la capacité à payer le loyer et les charges</b>
Insuffisance du reste vivre par jour et par personne (tenant compte des ressources et eu égard au montant du loyer du logement proposé).
Précarité de la situation professionnelle et/ou des ressources, ne permettant pas d'apprécier la capacité du demandeur à honorer le règlement du loyer et des charges du logement proposé.
Irrégularités dans le règlement des loyers actuels ou existence d'une dette locative.
Préconisation d'une caution de type Locapass. A réexaminer après obtention de la caution.
Préconisation d'une caution de type FSL accès. A réexaminer après obtention de la caution.
<b>Par rapport à l'adaptation du logement au besoin du demandeur</b>
Logement non adapté à la composition familiale
Logement non adapté aux besoins du demandeur spécifiés sur le CERFA Demande de logement social
<b>Par rapport aux capacités d'insertion dans le logement et à la mixité sociale</b>
Préconisation de la mise en place d'un accompagnement social. A réexaminer après obtention d'un accord pour une mesure AVDL ou ASLL.
Préconisation de la mise en place d'un bail glissant. A réexaminer après obtention d'un accord d'une association et du ménage pour la mise en place du bail glissant.
<b>Autres motifs s'appliquant principalement aux demandes de mutation</b>
Mauvais état du logement actuel en raison d'un défaut d'entretien
Troubles de voisinage
<b>Report</b>
Report pour complément d'information
En cas de pluralité de candidats présenté sur un logement, report pour complément d'information demandé pour un candidat placé devant
<b>Autres motifs</b>
Désistement du candidat
Autre motif (A mentionner sur la fiche de décision et le PV de CAL signé par le Président de CAL)

**Les motifs pour Rejet pour Irrecevabilité de la demande sont :**

Dépassement des plafonds de ressources réglementaires pour l'accès au parc social
Absence de pièce d'identité ou de titre de séjour attestant de la régularité du séjour sur le territoire

**(IV) Pour procéder ainsi à l'attribution des logements de son patrimoine, et conformément à la réglementation en vigueur, LogiOuest complète la réglementation par les principes suivants :**

- répondre à la vocation sociale de la société
- développer une concertation étroite avec les différents acteurs de la politique du logement
- prendre en compte l'ancienneté de la demande des candidats
- favoriser, autant que de besoin, les mutations internes

Les commissions d'attribution et d'examen de l'occupation des logements (CALEOL), dont le fonctionnement est régi par un **règlement intérieur**, ont pour mission la mise en œuvre de ces principes.

La constitution des dossiers de demande de logement, pour qu'ils puissent être soumis à la CALEOL, comprendront les pièces relatives à (cf. annexes 1 et 2) :

- L'état civil des occupants du logement
- Le respect des plafonds de ressources
- Les conditions d'occupation du logement par le demandeur
- La solvabilité du demandeur

La CALEOL veillera en particulier à :

- Faire appliquer, en fonction du financement des logements, les différents plafonds de ressources en vigueur : PLA. I – PLUS – PLS. Pour les logements en loyers libres, le plafond de ressources applicable est équivalent au double du plafond appliqué pour les logements financés en PLS. Pour tout dossier dépassant les plafonds, l'information justifiant ce dépassement sera indiquée sur la fiche CAL du demandeur.
- Faire respecter les dispositions énoncées dans les règlements départementaux notamment les accords collectifs, et les chartes intercommunales du logement, ainsi que de façon générale, les dispositifs mis en œuvre localement.
- Ne pas agréer de dossiers de candidatures ne comportant pas l'ensemble des pièces justificatives en règle demandées conformément à l'arrêté mentionné en annexe 1, ou refuser toute attribution à des candidats présentant de fausses déclarations manifestes et/ou ne disposant pas de pièces d'identité ou titre de séjour en règle,
- Ne pas agréer de candidatures présentant ou ayant présenté une dette locative (sauf cas particulier mettant en évidence la bonne foi, la survenance d'un accident de la vie etc...), et de ne pas agréer de candidatures d'anciens locataires envers lesquels une procédure contentieuse est en cours ou non prescrite,
- Demander un complément d'informations et contacter le ménage afin de permettre de mieux appréhender les critères de priorités d'attribution,
- Favoriser les mutations internes si elles sont motivées par une sous ou sur occupation ou par un handicap physique ou un problème de voisinage subi à la condition que le

logement actuel soit en en état d'entretien et les loyers à jour de paiement (sauf mutation permettant de résoudre la dette de loyer).

- Favoriser le processus de Mutation Inter bailleurs mis en place sur le territoire Nantes Métropole pour fluidifier le parcours résidentiel d'un public répondant à des critères spécifiques : raisons économiques, de santé, de sous-occupation ou de sur-occupation.
- Rendre sa décision en appréciant le reste à vivre et le taux d'effort du ménage, sur la base des dernières ressources connues.
- Le taux d'effort est défini en pourcentage, sur la base de la charge nette du logement (soit le montant du loyer + charges majorées d'une estimation du coût si chauffage individuel et diminuée de l'APL ou l'AL) et du total des ressources disponibles (déduction faite des pensions versées). Une progression attendue des revenus pourra être prise en compte pour relativiser cette exigence. Une obtention de garantie personne morale (Loca-Pass ou FSL) au paiement des loyers pourra être nécessaire.
- Le reste à vivre sera apprécié en tenant compte du nombre d'occupants et des ressources disponibles déduction faite du montant du loyer et charges APL prise en compte. Il devra être au minimum de l'ordre de 10 € par jour et par personne.
- Pour les logements Seniors dont l'objectif est le maintien à domicile des personnes vieillissantes, lorsqu'un logement se libère, il est proposé en priorité à des demandeurs âgés de 65 ans et plus.  
De même, les logements adaptés au handicap sont proposés en priorité aux personnes handicapées.

En tout état de cause, chaque dossier de candidature devra faire l'objet d'un examen personnalisé.

### **Annexes :**

- Annexe 1 : Arrêté du 6 août 2018 relatif au nouveau formulaire de demande de logement locatif social et aux pièces justificatives fournies pour l'instruction de la demande de logement locatif social.
- Annexe 2 : Arrêté du 1<sup>er</sup> février 2013 fixant la liste des titres de séjour prévue au 1<sup>o</sup> de l'article R. 441-1 du code de la construction et de l'habitation