

## COMPETENCE

L'attribution des logements est de la compétence exclusive de la commission d'attribution dont la composition et les modalités de fonctionnement sont décidées par le conseil de surveillance. La Commission d'Attribution des Logements examine les dossiers de demande de logement et de relogement (mutation) et décide de la suite à leur réserver.

Elle attribue les logements de la SA Cottage Social des Flandres dans le respect des textes législatifs et réglementaires (articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation) qui régissent les attributions des logements H.L.M.

Depuis plusieurs années, le cadre législatif et réglementaire relatif aux attributions des logements sociaux connaît de régulières évolutions avec notamment : la loi Engagement National pour le Logement du 13 juillet 2006 (ENL), la loi instituant le Droit Au Logement Opposable du 5 mars 2007 (DALO), la loi de Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion (MOLLE) du 25 mars 2009, la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014 et la loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017. Ces mesures, inscrites dans les pratiques d'attribution de la Société, ont renforcé le rôle et l'implication du Cottage Social des Flandres dans le relogement des ménages les plus fragiles.

La présente politique d'attribution, s'articule autour de deux axes :

I – Les dispositions réglementaires

II – Les orientations de la Commission d'Attribution des Logements

## I/ LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

### 1) Les bénéficiaires

Conformément à l'article R. 421-2-1 du Code de Construction et de l'Habitat (CCH), la commission d'attribution ne peut statuer que sur les dossiers des candidats ayant fait l'objet d'un enregistrement au fichier du numéro unique national, 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 remplissant les conditions de permanence visées à l'article R441-1 du Code de Construction et de l'Habitat et définies par l'arrêté du 01 février 2013
- Les associations, définies aux articles L. 442-8-1 (sous location à des personnes en difficulté) et L. 442-8-4 du CCH (sous location à des personnes isolées, jeunes ménages, ainsi qu'au CROUS). La liste des personnes morales autorisées à prendre en location un logement HLM est limitative et se compose :
  - des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'intermédiation locative et à la gestion locative et sociale prévu à l'article L. 365-4 du Code de la construction et de l'habitation ;
  - des organismes déclarés ayant pour objet de sous-louer ces logements à titre temporaire à des personnes isolées ou en ménage de moins de trente ans révolus, à des personnes âgées ou présentant un handicap au sens de l'article L. 114 du Code de l'action sociale et des familles.
  - des centres régionaux des œuvres universitaires et scolaires mentionnés à l'article L. 822-3 du Code de l'éducation ayant pour objet de les sous-louer à des étudiants
  - des personnes morales de droit public ou privé mentionnées à l'article L. 444-1 du Code de l'action sociale et des familles en vue de les sous-louer à des accueillants familiaux visés à l'article L. 441-1 du même code, ainsi qu'aux personnes âgées ou aux personnes présentant un handicap ayant conclu un contrat d'accueil avec ces accueillants

- des centres communaux ou intercommunaux d'action sociale ou à des associations déclarées ayant pour objet de les sous-louer meublés, pour une durée n'excédant pas six mois à des travailleurs saisonniers
- des établissements publics de coopération inter-communale dotés de la compétence d'aide aux personnes âgées.

## **2) Le numéro unique**

Toute demande de logement social fait l'objet, à partir du formulaire CERFA, d'un enregistrement dans le système national, mis en œuvre par le gestionnaire départemental désigné par le préfet. Aucune attribution ne peut être prononcée si la demande n'est pas identifiée par un numéro unique.

Les informations figurant dans la demande de logement social permettent notamment de caractériser les demandes au regard des critères de priorité. Les motifs invoqués par le demandeur sont justifiés grâce aux pièces complémentaires prévues par l'arrêté du 06 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. La liste des pièces justificatives demandées au candidat est fixée par ce même arrêté.

La demande enregistrée est valable un an et renouvelable. Dès lors que le demandeur obtient un logement, sa demande est radiée. La radiation intervient dès la signature du bail.

## **3) Les ressources du demandeur**

Les logements HLM sont attribués à des ménages dont les ressources n'excèdent pas les plafonds déterminés par l'arrêté du 29 juillet 1987, modifié. La règle de respect des plafonds de ressources est impérative et de droit commun. Elle ne subit que de rares exceptions soumises et encadrées le cas échéant par un arrêté préfectoral.

## **4) Le Cadre conventionnel**

### **a) Accords locaux**

La politique d'attribution doit se conformer aux orientations et engagements résultant des règlements, accords, chartes ou plans définis par les articles L. 441-1 et suivants et L. 441-1-2 du CCH et pouvant s'appliquer au patrimoine en fonction de sa localisation. Ces dispositions se traduisent au travers de partenariats et d'engagements quantifiés d'attributions tels que : les Plans Départementaux d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD), les conventions relatives à la gestion du contingent préfectoral ainsi que la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) mise en place par la Loi égalité et Citoyenneté et le plan partenarial de gestion de la demande définis dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement en application de la loi dite ALUR du 24 mars 2014 et la loi du 21 février 2014 de programmation pour la ville et de la cohésion sociale.

### **b) 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 :

	<b>Politique d'Attributions</b>	<b>Page : 3 sur 7</b>
	<b>SA COTTAGE SOCIAL DES FLANDRES</b>	

- ✓ l'Etat (« contingent préfectoral »)
- ✓ les collectivités territoriales (communes, département)
- ✓ les organismes collecteurs de 1% (Action Logement)

Pour le patrimoine ainsi contingenté, les réservataires concernés proposent des candidats qui peuvent éventuellement être refusés par la commission d'attribution. A défaut de candidats, les logements rendus disponibles sont réintégrés dans le « contingent » propre à la Société, à charge pour elle et compte tenu des disponibilités, de restituer ultérieurement d'autres logements en compensation.

## 5) Critères d'Attributions

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 tout en tenant 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.

La loi Egalité et Citoyenneté fixe comme objectif réglementaire aux bailleurs sociaux aux fins de favoriser la mixité sociale et l'équilibre territorial de consacrer :

- En dehors des quartiers prioritaires au moins 25% des attributions annuelles avec signature de bail aux demandeurs dont le niveau de ressources par unité de consommation est inférieur à un montant constaté annuellement par arrêté du représentant de l'Etat dans le Département. Le premier quartile de la demande sur le territoire de la Communauté Urbaine de Dunkerque (CUD), sur la base des demandes enregistrées dans le SNE est de 7380 Euros annuels par unité de consommations au sens de l'I.N.S.E.E soit 615 Euros mensuels en 2018.
  - En dehors des quartiers prioritaires au moins 25% des attributions aux publics relogés dans le cadre des opérations de renouvellement urbain.
  - En quartier prioritaires au moins 50% des attributions annuelles avec ou sans signature de bail aux demandeurs des trois autres quartiles, soit des ressources supérieures à 612 Euros mensuels par unité de consommation sur le territoire de la Communauté Urbaine de Dunkerque
- Article L. 441-1 du CCH qui précise les critères généraux et prioritaires à prendre en compte pour procéder aux attributions.
    - ✚ Les critères généraux à considérer lors les décisions d'attributions sont notamment les suivants : le patrimoine du ménage, la composition du foyer, du niveau de ressources, des conditions de logement actuelles du ménage, éloignement du lieu de travail, proximité des équipements répondant aux besoins des demandeurs, de l'activité professionnelle des membres du ménage lorsqu'il s'agit d'assistant(e)s maternel(le)s ou d'assistant familiaux agréé(e)s.

	<b>Politique d'Attributions</b>	<b>Page : 4 sur 7</b>
	<b>SA COTTAGE SOCIAL DES FLANDRES</b>	

- ✚ En application des critères de priorité définis à l'article précité et des dispositions locales évoquées supra, les logements sont attribués en priorité notamment (sans primauté d'un critère par rapport à l'autre) aux personnes suivantes :
- aux personnes en situation de handicap ou aux familles ayant à leur charge une personne en situation de handicap ;
  - aux personnes mal logées, défavorisées ou 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 ;
  - aux personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition ;
  - aux personnes reprenant une activité après une période de chômage de longue durée ;
  - aux 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 livret 1<sup>er</sup> du même code
  - aux personnes qui ont un besoin urgent de logement lié à la réalisation d'une opération d'urbanisme, à l'évacuation d'un immeuble déclaré en état de péril, à l'occupation d'un logement qui a fait l'objet d'une déclaration d'insalubrité ou qui ne satisfait pas aux normes de salubrité ou représentant une dangerosité pour ses occupants ;
  - aux personnes ayant fait l'objet d'une décision de justice prononçant l'expulsion du logement sans relogement ;
  - aux ménages ayant en charge un enfant mineur et qui occupent un logement soit en sur-occupation, soit présentant au moins un des risques pour la sécurité ou la santé énumérés à l'article 2 du décret du 30 janvier 2002 ou auquel font défaut au moins deux des éléments d'équipement et confort mentionnés à l'article 3 du même décret ;
  - aux ménages n'ayant pas eu de proposition adaptée au-delà d'un délai jugé anormalement long défini par arrêté préfectoral ;
  - aux ménages désignés comme prioritaires par la Commission de médiation (DALO) prévue à l'article L441-2-3 du Code de la construction et de l'habitation ;
  - aux ménages non cités précédemment et visés dans les accords locaux (accords collectifs inter communaux, Plans Départementaux d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées, conventions de gestion du contingent préfectoral) ;
  - aux personnes morales déclarées mentionnées dans le paragraphe précédent I.1

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.

## **II/ LES ORIENTATIONS DE LA COMMISSION D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS**

Réparti sur 41 communes et deux départements, le patrimoine du Cottage Social des Flandres offre une gamme de logements étendue permettant de répondre aux besoins variés des demandeurs : habitat individuel, groupé ou collectif.

Chaque site dispose de qualités particulières et de caractéristiques propres (localisation, qualité urbaine, qualité de l'habitat, équipements et services etc.). Par leur localisation ou leur configuration, les sites sont plus ou moins adaptés à certains ménages comme par exemple : les familles nombreuses, les personnes âgées, les jeunes couples, les personnes isolées, les personnes handicapées.

La politique de peuplement doit donc être adaptée aux spécificités de chaque site et à son évolution. En concertation avec les CAL, certains sites fragilisés (ou qui menacent de le devenir) pourront faire l'objet d'orientations de peuplement et d'un suivi particulier.

La politique d'attribution doit contribuer à favoriser la mixité socio-économique au sein des opérations : A cette fin, elle se doit de rechercher une répartition équilibrée de certains publics. Sur le territoire de la CUD, la convention intercommunale d'attribution a fait le choix d'une part de se conformer stricto sensu à l'objectif fixé par le législateur pour les publics relevant du premier quartile de la demande ou relogés dans le cadre des opérations de renouvellement urbain et d'autre part d'établir un même équilibre de référence de 72% des attributions sur l'ensemble de l'agglomération (Quartiers prioritaires et le reste de l'agglomération) aux ménages dont les ressources sont inférieures à 60% des plafonds PLAI.

D'une manière générale, la Commission d'Attribution est particulièrement attentive (sans primauté d'un critère par rapport à un autre) :

- au caractère prioritaire de la demande,
- à l'adéquation de la composition familiale avec la typologie du logement,
- à l'adéquation des ressources disponibles avec le montant du loyer et des charges,
- aux ménages en situation d'handicap ou de perte d'autonomie liée au vieillissement (catégorie de public prioritaire reconnue au niveau local par la Convention Intercommunale d'Attributions de la CUD)
- aux ménages nécessitant un logement dans le cadre d'un rapprochement avec l'emploi ou entrant dans l'emploi (catégorie de public prioritaire reconnue au niveau de local par la Convention Intercommunale d'Attributions de la CUD)
- au respect des engagements locatifs précédents,
- à l'ancienneté de la demande

Ces critères sont pris en compte pour déterminer l'ordre de priorité de l'attribution du logement

### **1) La gestion des prospections**

Dans un souci de réactivité et sur les segments de patrimoine où des difficultés à la relocation sont identifiées, les candidats peuvent visiter le logement proposé en amont de la Commission d'Attribution de Logements.

Un bon de visite est adressé au demandeur. En cas de refus de l'offre de sa part ou de non réponse passé un délai de dix jours, son dossier n'est pas présenté en Commission d'Attribution. Seul(s) le ou les dossiers des candidats ayant émis un avis favorable sont alors présentés.

	<b>Politique d'Attributions</b>	<b>Page : 6 sur 7</b>
	<b>SA COTTAGE SOCIAL DES FLANDRES</b>	

## 2) Les décisions rendues par la CAL

Les Commissions d'Attribution des Logements examinent au moins trois demandes pour un même logement à attribuer, sauf dans les cas de ménages reconnus prioritaires au titre du Droit Au Logement Opposable (DALO) ou en cas d'insuffisance de candidats.

Les décisions des commissions sont notifiées sur le livret de la CAL et font l'objet d'un enregistrement dans le système d'information.

La Commission d'Attribution peut attribuer le logement en classant les candidats par ordre de priorité, l'attribution du logement étant prononcée au profit du candidat suivant en cas de refus du logement par le candidat classé devant lui. A réception de la notification d'attribution, l'attributaire dispose d'une description précise du logement attribué et d'un délai de dix jours de réflexion. Ce dernier est également averti qu'une absence de réponse au-delà de dix jours équivaut à un refus. Le cas échéant, Le demandeur est informé des conséquences de son éventuel refus de l'offre lorsque le logement est proposé au titre du DALO.

Aussi, la commission peut être amenée à prononcer les décisions suivantes :

- ✓ Attribution du logement proposé à un candidat avec la possibilité d'établir un classement (rangs 1.2.3.....)
- ✓ Attribution sous réserve de fournir le justificatif manquant (confère arrêté du 06 août 2018) dans un délai de 10 jours
- ✓ Non Attribution à motiver :
  - Non adapté aux ressources contributives du ménage
  - Non adapté à la composition familiale du ménage
  - Non adapté aux besoins (accessibilité, handicap, étage...)
  - Mise en place préalable d'un accompagnement social / Plan d'apurement
  - Complément d'informations / dossier incomplet
  - Evaluation sociale lorsque l'exposé de la situation met en avant notamment des conditions de logements inadaptées, un non-respect des engagements locatifs précédents, une fragilité socioéconomique.
  - Orientation vers de l'intermédiation locative ou un bail glissant
  - Orientation vers un logement PLAI
  - Dépassement des plafonds de ressources
  - Relogé par un autre bailleur
- ✓ Rejet pour irrecevabilité (titre séjour, plafonds de ressources et déjà propriétaire d'un logement adapté à ses besoins) entraîne une notification en RAR du refus au demandeur ainsi que la radiation de sa demande un mois après ladite notification.

## 3) Les demandes de mutation

L'objectif du Cottage social des Flandres est marqué par une volonté forte d'accompagner les locataires tout au long de leur parcours résidentiel par une offre logement appropriée et performante. Le Cottage Social des Flandres s'attache dans l'instruction des dossiers, à prioriser les demandes de mutations dont la problématique est l'inadéquation entre le logement et les besoins réels du locataire.

	<b>Politique d'Attributions</b>	<b>Page : 7 sur 7</b>
	<b>SA COTTAGE SOCIAL DES FLANDRES</b>	

Une mutation permet non seulement de fidéliser les locataires, d'améliorer la satisfaction, mais aussi de prévenir les situations d'impayés et de mal-être.

Les demandes de relogement sont instruites par les Agents locatifs. Un pré-état des lieux est également sollicité.

Elles seront instruites en priorité dans les cas suivants :

- rupture dans la situation familiale ou professionnelle des demandeurs,
- en cas de traumatisme psychologique ou de risque pour l'intégrité physique des personnes,
- sur-occupation ou sous occupation manifeste du logement,
- modification de l'état de santé (vieillesse, handicap, ...) entraînant une inadéquation du bien occupé,
- inadéquation du montant du loyer avec les ressources de la famille.

Dans les autres cas, les demandes de mutations pourront faire l'objet d'un examen par la Commission d'Attribution si le ménage est présent dans son logement depuis au moins un an et s'il répond à ses obligations locatives.