



POLITIQUE D'ATTRIBUTION

Sommaire

Préambule	3
I- REGLEMENTATION : LES PRINCIPES GENERAUX REGISSANT L'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS.....	4
A- Les priorités d'attribution (article L 441-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, L 114 du Code de l'action sociale et des familles et Loi n° 2017 du 27 janvier 2017 relative à l'Egalité et la Citoyenneté)	4
B- Les priorités au niveau local.....	5
C- Les réservataires	5
II- LES ORIENTATIONS SPECIFIQUES D'ATTRIBUTION DE LA SCIC HLM IDF HABITAT SUR L'ENSEMBLE DE SON PARC.....	7
A- Favoriser le parcours résidentiel.....	7
B- Favoriser la diversité de l'occupation.....	8
C- Favoriser l'accueil des publics spécifiques.....	8
III- Sélection et attribution des candidatures pour les logements du contingent propre de la SCIC HLM IDF HABITAT	10
A- Conditions	10
B- Pré-analyse des candidatures sélectionnées	11
IV- Attributions aux salariés du groupe IDF Habitat	11
V- Communication et révision de la politique d'attribution.....	11
Conclusion	12

Préambule

La **SCIC HLM IDF HABITAT** est un acteur de l'économie sociale et solidaire guidé par la défense de l'intérêt général. En ce sens, elle défend le droit au logement pour tous, et elle accompagne les locataires dans leur parcours résidentiel.

IDF Habitat développe des solutions de logements adaptés (familles, étudiants, seniors, handicapés) et a pour objectif l'amélioration continue de la qualité de service.

IDF Habitat attribue les logements dans le cadre de la réglementation, et notamment l'article L441 du Code de la Construction et de l'habitation :

« L'attribution des logements locatifs sociaux participe à la mise en œuvre du droit au logement, afin de satisfaire les besoins des personnes de ressources modestes et des personnes défavorisées.

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, en permettant l'accès à l'ensemble des secteurs d'un territoire de toutes les catégories de publics éligibles au parc social, en facilitant l'accès des personnes handicapées à des logements adaptés et en favorisant l'accès des ménages dont les revenus sont les plus faibles aux secteurs situés en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville.

Les collectivités territoriales et les réservataires de logements locatifs sociaux concourent, en fonction de leurs compétences, à la réalisation des objectifs mentionnés aux alinéas précédents.

Les bailleurs sociaux attribuent les logements locatifs sociaux dans le cadre des dispositions de la présente section et peuvent pratiquer, le cas échéant, des loyers différents selon les secteurs ou au sein des immeubles, afin de remplir ces objectifs.

L'absence de lien avec la commune d'implantation du logement ne peut constituer à soi seul le motif de la non-attribution d'un logement adapté aux besoins et aux capacités du demandeur.

L'Etat veille au respect des règles d'attribution de logements sociaux. »

Le Conseil d'Administration de la **SCIC HLM IDF HABITAT** définit les orientations applicables à l'attribution des logements de son parc dans le respect des dispositions réglementaires visant notamment à la mise en œuvre du droit au logement, des orientations fixées par la Conférence Intercommunale du Logement (CIL), du Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisée (PDALPD).

L'attribution des logements sociaux poursuit plusieurs objectifs :

- Participer à la mise en œuvre du droit au logement,
- Favoriser l'égalité des chances des demandeurs
- Favoriser la mixité sociale des villes et des quartiers

La présente politique d'attribution précise notamment la sélection des demandeurs, les obligations et engagements de l'organisme dans la prise en compte des demandes prioritaires, les actions et objectifs en faveur de la mixité sociale et les actions mises en œuvre pour favoriser le parcours résidentiel.

Sur décision du Conseil d'Administration, il a été créé trois Commissions d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL).

La CALEOL a pour objet l'attribution nominative de tous les logements gérés par la **SCIC HLM IDF HABITAT** dans le respect de la présente politique d'Attribution.

La commission est souveraine, elle est seule décisionnaire et transparente dans ses décisions. Elle garantit une gestion des attributions avec des règles claires, objectives et opposables.

I- REGLEMENTATION : LES PRINCIPES GENERAUX REGISSANT L'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS

A- Les priorités d'attribution (article L 441-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, L 114 du Code de l'action sociale et des familles et Loi n° 2017 du 27 janvier 2017 relative à l'Egalité et la Citoyenneté)

Les publics prioritaires

Les dossiers sont examinés en CALEOL qui attribue les logements en priorité aux personnes :

- Bénéficiaires d'une décision favorable au titre du DALO
- En situation de handicap ou famille ayant une personne à charge en situation de handicap
- Sortant d'un appartement thérapeutique
- Mal logées ou défavorisées et rencontrant des difficultés particulières de logement (dues à leur situation financière ou leurs conditions d'existence ou à un cumul de difficultés financières et d'insertion sociale)
- Hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition
- Reprenant une activité après une période de chômage de longue durée
- Exposées à des situations d'habitat indigne
- Victimes de violence au sein de leur couple (mariés, pacsés, concubins) attestée par une décision du juge ; personnes menacées de mariage forcé (attesté par une ordonnance du JAF)
- Victimes de viol ou d'agression sexuelle à leur domicile ou à ses abords
- Engagées dans un parcours de sortie de la prostitution et d'insertion sociale et professionnelle
- Victimes de traite des êtres humains ou de proxénétisme
- Ayant à leur charge au moins un enfant mineur et logées dans un logement sur-occupé ou ne respectant pas les normes de décence.
- Dépourvues de logement, y compris si elles sont hébergées chez un tiers
- Menacées d'expulsion sans relogement

L'attribution des logements aux ménages prioritaires doit favoriser l'égalité des chances et la mixité sociale en permettant l'accès à l'ensemble des logements d'un territoire.

Loi Egalité et Citoyenneté

La loi Égalité et citoyenneté renforce et apporte des précisions sur la politique d'attribution des logements sociaux.

Elle pose comme principe que toutes les catégories de ménages qui demandent un logement social doivent bénéficier d'une « égalité des chances » pour accéder à tous les secteurs géographiques dans lequel le parc social est présent.

Pour appliquer ce principe, la loi introduit notamment deux mesures destinées à encadrer les attributions :

- 25 % des attributions réalisées hors des quartiers en politique de la ville (QPV) et suivies de baux signés devront bénéficier à des ménages appartenant au 1er quartile des demandeurs ainsi qu'aux ménages relogés dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain ;
- 50% des attributions en QPV seront destinées aux ménages des trois autres quartiles des demandeurs

B- Les priorités au niveau local

La réglementation prévoit également une déclinaison sur les territoires, des priorités nationales, à travers notamment :

- Le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) qui précise, à partir de l'évaluation territorialisée quantitative et qualitative des besoins, les personnes définies comme prioritaires pour l'attribution d'un logement social par secteur géographique. Les orientations concernant les attributions définies par les Conférences Intercommunales du Logement (CIL) sur les territoires des EPCI (Pour l'Ile de France : Métropole et EPT (établissement publics territoriaux)) tenus de se doter d'un PLH ou ayant la compétence habitat et comportant au moins un Quartier Prioritaire de la Politique de la Ville (QPV),

La CIL est une instance de concertation permettant d'élaborer et de suivre la politique de peuplement à l'échelle intercommunale à travers notamment une Convention Intercommunale d'Attribution (CIA). Celle-ci définit des objectifs de mixité sociale en fixant des engagements quantifiés et territorialisés d'attribution.

C- Les réservataires

L'Etat, les collectivités territoriales, les établissements publics, les communes, Action Logement en contrepartie d'un apport en terrain, d'un financement ou d'une garantie financière bénéficient de droits de réservation dans le parc de logement de la **SCIC HLM IDF HABITAT**.

A ce titre, ils proposent à la **SCIC HLM IDF HABITAT** des candidats lors de chaque relocation ou lors de la mise en service d'un programme neuf en fonction des droits de réservation acquis.

Pour rappel, conformément à l'article R.441-3 du CCH, chaque commission doit examiner au moins trois demandes pour un même logement sauf :

- En cas d'insuffisance motivée du nombre de candidats,
- Lorsque que la commission examine des candidatures soumises par le préfet et éligibles au titre du droit au logement opposable (DALO),
- Dans le cadre des candidatures présentées pour l'attribution de logements ayant bénéficié de la subvention mentionnée à l'article R 331-25-1 du CCH (logements locatifs très sociaux).

En cas d'insuffisance de candidats présentés par le réservataire, la **SCIC HLM IDF HABITAT** se réserve le droit de lui demander de justifier par écrit de l'impossibilité de présenter trois candidatures et de présenter et instruire d'autres candidatures non présentées par le réservataire, en application de la règle des trois candidats.

L'obligation de présentation de trois candidats ne s'applique pas aux dossiers présentées par l'Etat dans le cadre des DALO. Cependant, IDF Habitat en partenariat avec l'Etat tend à maintenir cette disposition autant que possible y compris pour les publics prioritaires que sont les DALO avec comme objectif de préserver la mixité sociale.

Rappel : le délai de présentation des candidats par les réservataires aux organismes propriétaires est de 1 mois (art. 86 loi 2015-99 du 6 août 2015 dite « loi Macron »).

En conséquence, la **SCIC HLM IDF HABITAT** se réserve le droit de reprendre pour une désignation unique les logements qui ne feront pas l'objet de proposition de candidats dans ce délai d'un mois.

Cette reprise se fera après un premier rappel au réservataire.

La loi Egalité et Citoyenneté élargit les obligations d'attribution de logements sociaux aux publics prioritaires à l'ensemble des réservataires au-delà du contingent préfectoral, afin de favoriser leur accès au logement (au minimum 25% des attributions).

La gestion actuelle en stock des réservataires :

Les réservations sont actuellement gérées en stock, essentiellement sous la forme de droit de suite : un logement identifié est réservé pour une durée déterminée (en général fixé par rapport à la durée de l'emprunt) ou en droit unique, un logement est identifié et remis pour un tour à un réservataire.

La Loi Elan fixe le principe du passage d'une gestion en stock à une gestion en flux à compter du 31 décembre 2023. Les logements proposés aux réservataires ne seront pas préalablement identifiés mais remis au réservataire selon la proportion de logement qui lui sont réservés dans le parc du bailleur.

Le contingent propre d'IDF Habitat se constitue au fil de l'eau et notamment à la fin des droits de réservations des autres réservataires. Il est géré directement par IDF Habitat qui propose des candidats à la commission d'attribution selon les principes d'attribution arrêtés par le présent document (cf. partie III-)

II- LES ORIENTATIONS SPECIFIQUES D'ATTRIBUTION DE LA SCIC HLM IDF HABITAT SUR L'ENSEMBLE DE SON PARC

A- Favoriser le parcours résidentiel

La mobilité résidentielle est un axe majeur de la stratégie d'attribution de la **SCIC HLM IDF HABITAT**.

Le parcours résidentiel doit être facilité dans les cas suivants :

- Mettre en adéquation la taille du logement et la composition familiale (sous et sur-occupation),
- Prévenir ou apurer l'impayé de loyer (mutation économique),
- Reloger les familles dans le cadre des opérations de démolition/reconstruction
- Occuper un logement adapté au handicap ou à la santé du locataire, IDF fait une priorité de cette mutation, et ne proposera qu'un seul candidat dans cette situation.

Pour rappel Les logements construits ou aménagés en vue de leur occupation par des personnes handicapées sont attribués en priorité à ces personnes ou aux personnes les hébergeant.

Dans un contexte de vieillissement démographique, la **SCIC HLM IDF HABITAT** s'engage à répondre aux préoccupations des personnes âgées en adaptant les logements.

La **SCIC HLM IDF HABITAT** procède à l'adaptation des logements en fonction de l'accessibilité des résidences (halls accessibles, ascenseur accessible dès le hall, logement adaptable) afin de préserver le plus longtemps possible l'autonomie des personnes âgées à leur domicile.

La mobilité au sein du patrimoine doit permettre de fidéliser les locataires. Dans le cadre d'une mutation, la priorisation de la demande sera liée aux critères suivants :

- Adéquation du logement souhaité aux ressources et à la composition familiale,
- Respect par le locataire de ses obligations contractuelles.

Des propositions adaptées sont faites aux candidats avec information que leur demande ne sera plus considérée comme prioritaire au-delà de deux propositions.

Au-delà de deux propositions refusées correspondant à ses besoins, le demandeur de changement de logement, sera avisé par courrier que sa demande n'est plus prioritaire.

Pour rappel le parc d'IDF Habitat est réparti à ce jour sur 4 départements et 16 communes. Au regard de cette répartition, les mutations sont facilitées sur les communes où le parc d'IDF Habitat est important (Champigny plus de 5600 logements, Bagneux plus de 2700

logements...). Afin de ne pas défavoriser les demandeurs de mutation sur le territoire duquel IDF Habitat aurait peu de logements, il leur sera proposé de se rapprocher directement de la ville afin d'augmenter les possibilités de mutation.

B- Favoriser la diversité de l'occupation

La SCIC HLM IDF HABITAT porte une attention particulière aux candidatures proposées en fonction des publics déjà logés, afin d'assurer une répartition diversifiée et équilibrée de l'occupation de ces immeubles (couples, familles monoparentales, familles nombreuses...).

La SCIC HLM IDF HABITAT prend en compte la diversité de la demande et répond aux objectifs de mixité sociale en :

- Veillant à favoriser l'égalité des chances des demandeurs et de la mixité sociale des villes et des quartiers,
- Soutenant et encourageant les parcours résidentiels
- Assurant l'équilibre de peuplement
- Prononçant 25 % des attributions hors des quartiers prioritaires de la ville (QPV) à des ménages appartenant au premier quartile
- Réalisant 50 % d'attributions en QPV au bénéfice des ménages des trois autres quartiles.

C- Favoriser l'accueil des publics spécifiques

La SCIC HLM IDF HABITAT souhaite mettre en œuvre une politique d'accès au logement des publics les plus fragilisés en partenariat avec des associations d'insertion par le logement, en favorisant :

Le bail glissant

Le « bail glissant » permet à des ménages cumulant des difficultés économiques et sociales d'accéder à un logement ordinaire par le biais d'une sous location.

Celui-ci est assorti d'une période transitoire (6 à 12 mois), durant laquelle le ménage démontre sa capacité à habiter un logement de manière autonome.

Par ailleurs, le ménage fait l'objet d'un accompagnement social spécifique par l'association portant le « bail glissant » ainsi que d'un suivi personnalisé par les CESF, conseillère en économie sociale et familiale.

L'intermédiation locative

L'intermédiation locative permet, grâce à l'intervention d'un tiers social (opérateur, organismes agréé par l'État ou association agréée par l'État), de sécuriser et de simplifier la relation entre le locataire et le bailleur.

Elle repose sur un principe solidaire : les logements sont sous-loués à des ménages en grande précarité, sortant par exemple des dispositifs d'hébergement et ne trouvant pas de logement sur le marché.

La **SCIC HLM IDF HABITAT** souhaite favoriser cette démarche en partenariat avec des associations agréées par l'Etat.

Le logement est loué, à l'association partenaire, pour une durée renouvelable.

C'est donc l'association qui est locataire et qui assure le paiement des loyers et des charges, l'assurance du logement, l'entretien courant et la remise en état du logement (hors vétusté normale). Elle met le logement à disposition du ménage.

Le relogement des personnes victimes de violences

Pour répondre à l'urgence des situations de violences familiales, la **SCIC HLM IDF HABITAT** s'engage à prêter une attention particulière aux personnes victimes de violences conjugales en privilégiant leur demande pour accéder au logement social.

La situation d'urgence doit être attestée selon les obligations faites dans les textes en vigueur.

IDF Habitat sera attentive à l'ensemble des dispositifs mis en place dans ce cadre et notamment à ceux conclus en partenariat entre l'USH, l'Etat, les collectivités et les associations dédiées à cette problématique.

III- Sélection et attribution des candidatures pour les logements du contingent propre de la SCIC HLM IDF HABITAT

Dans le cadre de la mise en place de la gestion en flux, IDF Habitat porte une attention particulière sur l'attribution des logements relevant de son contingent. A ce titre, elle présente des candidats répondant aux objectifs fixés dans la présente politique d'attribution :

- Favoriser le parcours résidentiel
- Favoriser la diversité de l'occupation
- Favoriser l'accueil des publics spécifiques

A- Conditions

Au préalable, il est rappelé les deux premières conditions réglementaires (article R441- 1 du CCH) pour bénéficier d'une attribution d'un logement social :

- Être présent de manière régulière et permanente sur le territoire français, prouvé par une pièce d'identité ou une pièce attestant de la régularité du séjour sur le territoire national,
- Respecter les plafonds de ressources. Les revenus annuels pris en compte correspondent aux revenus fiscaux de référence figurant sur l'avis d'imposition, année en cours moins deux ans que l'on nomme « n-2 » de chaque personne vivant dans le foyer.

Chaque dossier fait l'objet d'un examen individuel. Pour l'attribution, il est notamment tenu-compte :

- De l'ancienneté de la demande
- De l'adéquation de la composition de la famille et de la typologie du logement
- Du niveau de ressources
- Des conditions de logement actuelles
- De l'éloignement du lieu de travail
- De la proximité des équipements et services répondant aux besoins du ménage
- Du handicap du demandeur ou de la présence d'une personne handicapée dans le foyer
- De l'activité professionnelle des membres du ménage quand il s'agit d'assistants maternels ou assistants maternels familiaux
- Des besoins liés au parcours résidentiels
- De l'adéquation du profil du ménage avec l'équilibre de l'ensemble immobilier

L'ancienneté de la demande, ne constitue pas à elle seule, un critère de priorité au regard de la réglementation mais elle peut aider à arbitrer entre deux demandes présentant des caractéristiques similaires.

B- Pré-analyse des candidatures sélectionnées

Au préalable, les candidatures seront présélectionnées sur la base des critères d'attribution fixés dans le présent document.

La **SCIC HLM IDF HABITAT** est particulièrement attentive à la situation économique de ses demandeurs et veille à ne pas les fragiliser.

Ainsi la solvabilité du ménage par rapport au logement proposé est analysée au regard de différents critères d'appréciation dont notamment le taux d'effort.

Lorsque le taux d'effort est supérieur à 30 %, le reste pour vivre sera pris en compte pour analyser plus finement la solvabilité du ménage.

Les candidatures considérées comme fragiles pourront être assorties d'une aide à l'accès au logement ou d'un accompagnement social.

Chaque sélection des dossiers sera validée avant la proposition aux candidats par le ou la responsable attribution.

IV- Attributions aux salariés du groupe IDF Habitat

IDF Habitat a toujours permis à ces salariés de pouvoir bénéficier d'un logement social au sein de son parc.

Ils doivent répondre à l'intégralité des conditions règlementaires liées à l'attribution d'un logement social.

Ils ne sont néanmoins pas prioritaires sur les autres candidats et doivent justifier d'une ancienneté au sein de l'entreprise d'au moins une année, sauf situation d'urgence, et faire une demande aux services des ressources Humaines.

Par ailleurs, IDF Habitat pourra faire appel au réservataire Action Logement dans le cadre des droits acquis par l'intermédiaire du versement de la cotisation PEEC (Participation des Employeurs à l'Effort de Construction) communément appelée cotisation 1%.

V- Communication et révision de la politique d'attribution

La présente politique d'attribution est publiée sur le site internet et intranet de la **SCIC HLM IDF HABITAT**.

Toute modification de la présente politique d'attribution sera soumise à l'approbation du Conseil d'Administration.

Conclusion

IDF Habitat est particulièrement attachée à participer au droit au logement pour tous tel qu'il découle du préambule de la constitution française et de la déclinaison des droits fondamentaux.

Lorsque 70% des familles sont éligibles au logement social, il s'agit bien du logement pour tous, et la question de son développement est primordial afin de pouvoir répondre à l'ensemble des besoins de qu'il s'agisse d'une 1^{ère} demande ou d'un besoin de mobilité.

Sans un grand plan de développement du logement social compte-tenu de la grave pénurie actuelle en particulier en Ile de France, les 1^{ères} demandes de logements social, comme les parcours résidentiels des familles resteront lourdement entravés et la situation ne fera que de s'aggraver.

L'ensemble de la profession dont l'USH, Union Sociale pour l'Habitat, partage ce constat.

Dans ce contexte particulier de pénurie, la mobilité, la demande de mutation, est une priorité de la société qu'elle s'efforcera de traiter au mieux dans la limite de ses possibilités d'action.

Dans ce cadre, tout en militant activement pour le développement du logement social en Ile de France, et particulièrement en lien avec les collectivités et leurs partenaires (aménageurs, établissement foncier, etc.), IDF Habitat veille particulièrement à l'équilibre de ses résidences et des quartiers des collectivités sur lesquelles elle détient du patrimoine.

La politique d'attribution est donc un axe majeur de sa politique générale et de sa stratégie.