

PROCESSUS D'ATTRIBUTION DE LOGEMENTS CONVENTIONNES

I – Préambule

« 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. » (Art. L 441 du CCH).

L'attribution des logements à la S.I.M.A.R. s'effectue dans le strict respect de la réglementation en vigueur.

II – Constitution du dossier

a) Critères d'attribution

La S.I.M.A.R. doit pouvoir répondre de la pertinence et de l'équité de chaque attribution prononcée par sa commission d'attribution. Elle se fonde sur les éléments les plus à jour possibles apportés par les demandeurs lors de l'instruction de leur dossier par les services de la S.I.M.A.R.. Ces éléments peuvent être différents de ceux exposés initialement aux réservataires ou leur du dépôt de la demande (évolution de la situation familiale, économique, etc.).

Afin de permettre le classement des dossiers par ordre de priorité, la commission s'appuiera sur les critères suivants (non hiérarchisés et cumulables) :

- 1) Public visé par l'article R441-1 du Code de la Construction et de l'Habitation
- 2) Public visé par le PDALHPD
- 3) Public visé par la loi sur le droit au logement opposable (DALO)
- 4) Public visé par le Règlement Départemental d'Attribution (RDA)
- 5) Outre les publics visés par les différents textes susvisés, la S.I.M.A.R. inscrit comme prioritaires les situations suivantes :
 - Les violences conjugales ou familiales
 - Le handicap nécessitant une adaptation ou l'accessibilité du logement
 - La maladie lorsqu'elle a pour conséquence une perte d'autonomie
 - La demande d'un rapprochement familial, professionnel ou médical
 - L'inadéquation des ressources au loyer en cours
 - La décohabitation pour remédier à une situation de sur occupation manifeste
 - L'ancienneté de la demande est également prise en compte pour arbitrer entre des candidatures présentant des caractéristiques similaires.
 - Les demandeurs ayant obtenu une attribution de rang 2 ou 3 ou suivants lors de précédentes commissions d'attribution sont présentés en priorité sur un logement de même caractéristiques (type, commune, contingent...)

b) Les pièces justificatives

Les pièces justificatives selon l'article R441-2-4 du Code de la Construction et de l'Habitation qui doivent faire l'objet d'un contrôle minutieux (Pièce en annexe)

III – Etude du dossier

Les différentes étapes du processus d'instruction sont paramétrées dans le progiciel. Le chargé d'attribution les enclenche au fur et à mesure de l'avancée du processus d'instruction.

a) Etude et analyse

- 1) Vérification des pièces obligatoires, conformément aux dispositions réglementaires. Le candidat sera invité à compléter sa demande si besoin.
- 2) Entretien avec le candidat pour affiner la demande et vérifier l'adéquation du logement à attribuer :

- Le logement :

L'identité du groupe d'habitation / Le type / La date de disponibilité / La mensualité brute

- Le demandeur :

L'identité du demandeur / L'adresse / La date de la demande / Le n° unique de la demande / L'âge du candidat / La composition familiale / Le titre de séjour régulier

- Les caractéristiques socio-économiques :

Les revenus / La structure des revenus / Les revenus imposables / Le ratio (RI/Plafonds de ressources) / L'allocation logement / Le résiduel à payer / Le reste à vivre

- Les motivations de la demande :

Le motif / L'urgence / ...

- 3) Initialisation du processus de proposition dans la base de données IKOS (module DEA) par le chargé d'attribution et validation pour créer la proposition, ainsi que les différentes étapes associées (étude du dossier – simulation des droits à l'Allocation Logement – Calculs dépassement plafonds - taux d'effort et reste à vivre). Des actions de communication sont associées à cette étape, notamment la production de la fiche d'analyse de candidature. Celle-ci reprend
 - les caractéristiques de la demande
 - les caractéristiques du logement proposé (Adresse – typologie – catégorie de financement – réservataire – Surface – Loyer principal – Provision de charges)
 - les indicateurs de solvabilité et les éléments de contrôle relatifs au respect des plafonds de ressource.

b) Avis

La fiche ainsi préparée par le ou la chargé(e) d'attribution sera contrôlée et validée par le N+1 avant le passage en CALEOL, *un encart étant réservé à la décision* et le dossier est inscrit en CALEOL.

Les éléments de la demande sont présentés par le chargé d'attribution le jour de la CALEOL. La décision motivée de la CALEOL est consignée par le chargé d'attribution sur la fiche d'analyse de la candidature.

IV- Gestion de la CALEOL dans IKOS

Les réunions de la CALEOL sont créées selon le planning établi en début d'année. Les dossiers sont inscrits en CALEOL par le chargé d'attribution.

Les décisions sont enregistrées en cours de séance (CALEOL interactive) et reprises dans le procès-verbal qui est généré. La CALEOL est verrouillée dans IKOS.

Le procès-verbal est signé en séance par les membres permanents et classé dans le registre prévu à cet effet.

V - L'information du demandeur

➤ **Courrier décision attribution :**

- Les décisions d'attribution doivent être notifiées aux demandeurs retenus par la CALEOL. Ces propositions ont une validité de dix jours.
- Passé ce délai, une non-réponse équivaut à un refus et le demandeur suivant se verra proposer le logement concerné. Il en est de même lorsque le demandeur qui s'est vu attribuer le logement le refuse.

➤ **Info candidat en rang 2 et plus...**

➤ Information par courrier après retour du Rang 1

➤ **Refus candidature :**

- Le rejet d'une demande d'attribution pour irrecevabilité de la demande au regard des conditions législatives et réglementaires d'accès au logement social est notifié par lettre recommandée avec accusé de réception ou tout autre moyen permettant d'attester de la remise au demandeur et expose le ou les motifs, conformément aux dispositions de l'article R. 441-2-8 du CCH.
- Tout rejet d'une demande d'attribution doit être notifié par écrit au demandeur, dans un document exposant le ou les motifs du refus d'attribution. **Art L441-2-2 (garder justificatifs du refus dans dossier de cal)**

NB : La demande satisfaite est radiée du SNE à l'étape de signature du contrat (automatique – en mode synchrone).

ANNEXE

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

LISTE DES PIÈCES JUSTIFICATIVES POUR L'INSTRUCTION DE LA DEMANDE DE LOGEMENT LOCATIF SOCIAL (ARTICLE R. 441-2-4 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION)

Les documents produits peuvent être des copies des documents originaux.

I. - Pièces obligatoires qui doivent être produites par le demandeur et toute autre personne majeure appelée à vivre dans le logement pour l'instruction

A. - Identité et régularité du séjour

a) Pièce d'identité (carte nationale d'identité, passeport) pour chacune des personnes majeures à loger ou, pour les enfants mineurs, livret de famille ou acte de naissance ;

b) Le cas échéant, jugement de tutelle ou de curatelle ;

c) Pour les citoyens de l'Union européenne, les ressortissants d'un autre Etat partie à l'accord sur l'Espace économique européen ou de la Confédération helvétique, les pièces nécessaires à la vérification du respect des conditions exigées pour bénéficier d'un droit de séjour sur le fondement des articles L. 121-1 et L. 122-1 du code de l'entrée et du séjour des étrangers et du droit d'asile ;

d) Pour les citoyens de l'Union européenne soumis à des mesures transitoires par le traité d'adhésion à l'Union européenne de l'Etat membre dont ils sont ressortissants et exerçant une activité professionnelle, la justification d'un droit au séjour attesté par l'un des titres de séjour mentionnés par l'arrêté pris en application de l'article R. 441-1 (1°) du code de la construction et de l'habitation ;

e) Pour les membres de famille des ressortissants visés au c et au d, lorsqu'ils possèdent la nationalité d'un Etat tiers, la justification d'un droit au séjour attesté par l'un des titres de séjour mentionnés par l'arrêté pris en application de l'article R. 441-1 (1°) du code de la construction et de l'habitation ;

f) Pour les personnes de nationalité étrangère autres que celles visées aux c, d, e l'un des titres de séjour mentionnés par l'arrêté pris en application de l'article R. 441-1 (1°) du code de la construction et de l'habitation.

B. - Revenu fiscal de référence des personnes appelées à vivre dans le logement (personnes considérées comme vivant au foyer au sens de l'article L. 442-12 du code de la construction et de l'habitation)

Il s'agit du revenu pris en compte pour déterminer le respect des plafonds de ressources applicables pour l'accès au logement social.

Les documents rédigés en langue étrangère doivent être traduits en français et les revenus convertis en euros.

a) Avis d'imposition de l'avant-dernière année (N - 2) pour toutes les personnes appelées à vivre dans le logement ou à défaut avis de situation déclarative à l'impôt sur le revenu ;

b) Lorsque tout ou partie des revenus perçus l'avant-dernière année (N-2) n'a pas été imposé en France mais dans un autre Etat ou territoire, il conviendra de produire un avis d'imposition à l'impôt ou aux impôts qui tiennent lieu d'impôt sur le revenu dans cet Etat ou territoire ou un document en tenant lieu établi par l'administration fiscale de cet Etat ou territoire ;

c) Si l'avis d'imposition, français ou étranger, comporte les revenus des deux membres du couple marié ou pacsé, les seuls revenus du demandeur peuvent être pris en compte dans les situations et à condition de fournir les pièces suivantes :

- divorce intervenu postérieurement : jugement de divorce ou de la convention homologuée en cas de divorce par consentement mutuel
- dissolution du PACS : mention de la dissolution dans l'acte de naissance ;
- instance de divorce : ordonnance de non-conciliation ou, à défaut, copie de l'acte de saisine du juge aux affaires familiales dans les conditions prévues au code de procédure civile ou, lorsque c'est un divorce par consentement mutuel, justificatif de l'avocat du demandeur, ou, en cas de situation d'urgence, décision du juge prise en application de l'article 257 du code civil ou ordonnance de protection délivrée par le juge aux affaires familiales en application du titre XIV du livre 1er du même code ;
- séparation d'un couple pacsé : récépissé d'enregistrement de la déclaration ;
- violence au sein du couple : production du récépissé du dépôt d'une plainte par la victime ;
- décès du conjoint intervenu postérieurement : production du certificat de décès ou du livret de famille.

d) En cas d'impossibilité justifiée de se procurer un document mentionné au a) ou au b), la présentation d'une attestation d'une autre administration compétente concernant la même année ou, le cas échéant, du ou des employeurs pourra être admise.

e) Les revenus imposables perçus au titre de la dernière année civile ou au cours des douze derniers mois précédant la date de la signature du contrat de location sont pris en compte à la demande du ménage requérant, qui justifie que ses revenus sont inférieurs d'au moins 10 % aux revenus mentionnés sur les documents mentionnés au a) ou b). Le demandeur est tenu d'apporter les justificatifs nécessaires à l'organisme bailleur qui doit s'assurer par tous moyens appropriés, à l'exception d'attestations sur l'honneur, du montant des revenus déclarés par le ménage.

f) Les demandeurs qui ne sont pas tenus de faire une déclaration de revenus pourront voir leurs ressources évaluées sur la base des revenus perçus depuis les douze derniers mois démontrées par tous moyens de preuve, en particulier les documents prévus à la rubrique ci-dessous intitulée « montant des ressources mensuelles », à l'exception d'attestation sur l'honneur.

Cas particuliers :

g) Français établis à l'étranger rentrés en France en situation d'indigence attestée : l'examen des ressources s'effectue sur la base de l'attestation de situation d'indigence visée par le ministère des affaires étrangères ;

h) Les titulaires d'une protection internationale accordée par l'Office français de protection des réfugiés et apatrides (OFPRA) ou la Cour nationale du droit d'asile (CNDA) (réfugiés, bénéficiaires de la protection subsidiaire et apatrides) qui ne peuvent produire un avis d'imposition français ont uniquement à justifier des ressources perçues après la date de leur entrée sur le territoire français, indiquées sur leur récépissé constatant la reconnaissance d'une protection internationale ou sur leur carte de résident ou leur carte de séjour temporaire. Les personnes bénéficiaires de la protection subsidiaire justifieront de leur statut en fournissant la décision de l'OFPRA ou de la CNDA les concernant. Les ressources pourront être évaluées sur la base des revenus perçus depuis les douze derniers mois ou, le cas échéant, depuis l'entrée sur le territoire, démontrées par tous moyens de preuve, en particulier les documents prévus à la rubrique ci-dessous « montant des ressources mensuelles », à l'exception d'attestation sur l'honneur ;

II. - Pièces complémentaires que le service instructeur peut demander

Situation familiale :

Document attestant de la situation indiquée :

- marié (e) : livret de famille ou document équivalent démontrant le mariage ;
- pacte civil de solidarité (PACS) : attestation d'enregistrement du PACS ;
- enfant attendu : certificat de grossesse attestant que la grossesse est supérieure à douze semaines ;

Situation professionnelle :

Un document attestant de la situation indiquée :

Mêmes documents que ceux justifiant du montant des ressources mensuelles (rubrique suivante), sauf si les cases cochées dans le formulaire sont :

- étudiant : carte d'étudiant ;
- apprenti : contrat de travail ;
- autre : toute pièce établissant la situation indiquée.

Montant des ressources mensuelles :

Tout document justificatif des revenus perçus :

- s'il est disponible, dernier avis d'imposition reçu pour toutes les personnes appelées à vivre dans le logement ou à défaut avis de situation déclarative à l'impôt sur le revenu ;
- salarié : bulletins de salaire des trois derniers mois ou attestation de l'employeur ;
- non-salarié : dernier bilan ou attestation du comptable de l'entreprise évaluant le salaire mensuel perçu ou tout document comptable habituellement fourni à l'administration ;
- retraite ou pension d'invalidité : notification de pension ;
- allocation d'aide au retour à l'emploi : avis de paiement ;
- indemnités journalières : bulletin de la sécurité sociale ;
- pensions alimentaires reçues : extrait de jugement ou autre document démontrant la perception de la pension ;
- prestations sociales et familiales (allocation d'adulte handicapé, revenu de solidarité active, allocations familiales, prestation d'accueil du jeune enfant, complément familial, allocation de soutien familial...) : attestation de la Caisse d'allocations familiales (CAF) /Mutualité sociale agricole (MSA) ;
- étudiant boursier : avis d'attribution de bourse.

Logement actuel :

Un document attestant de la situation indiquée :

- locataire : bail et quittance ou, à défaut de la quittance, attestation du bailleur indiquant que le locataire est à jour de ses loyers et charges ou tout moyen de preuve des paiements effectués ;
- hébergé chez parents, enfants, particulier : attestation de la personne qui héberge ;
- en structure d'hébergement, logement-foyer : attestation de la structure d'hébergement ou du gestionnaire du logement-foyer ;
- camping, hôtel : reçu ou attestation d'un travailleur social, d'une association ou certificat de domiciliation ;
- sans-abri : attestation d'un travailleur social, d'une association ou certificat de domiciliation ;
- propriétaire : acte de propriété, plan de financement.

Motif de votre demande :

Un document attestant du motif invoqué :

- sans logement : attestation d'un travailleur social, d'une association ou certificat de domiciliation ou autre document démontrant l'absence de logement ;
- logement non décent : document établi par un service public, un travailleur social, un professionnel du bâtiment ou une association ayant pour objet l'insertion ou le logement, photos, copie du jugement d'un tribunal statuant sur l'indécence du logement, d'une attestation de la CAF/MSA ou autre document démontrant l'indécence du logement ;
- logement insalubre ou dangereux : document établi par un service public, un travailleur social, un professionnel du bâtiment ou une association ayant pour objet l'insertion ou le logement, photos,

jugement du tribunal, attestation de la CAF ou de la CMSA, copie d'une décision de l'administration (mise en demeure, arrêté préfectoral ou municipal d'insalubrité remédiable ou irrémédiable ou de péril, ou de fermeture administrative s'il s'agit d'un hôtel meublé) ou autre document démontrant l'insalubrité ou la dangerosité du logement ou de l'immeuble ;

- local impropre à l'habitation : document établi par un service public, un travailleur social, un professionnel du bâtiment ou une association ayant pour objet l'insertion ou le logement, photos, jugement du tribunal, arrêté préfectoral de mise en demeure de faire cesser l'occupation des lieux ou autre document démontrant le caractère impropre à l'habitation ;

- logement repris ou mis en vente par son propriétaire : lettre de congé du propriétaire ou jugement prononçant la résiliation du bail ;

- procédure d'expulsion : commandement de payer ou assignation à comparaître ou jugement prononçant l'expulsion ou commandement de quitter les lieux ;

- violences familiales : 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 ou récépissé de dépôt de plainte ;

- coût du logement trop élevé : quittance ou autre document démontrant les dépenses affectées au logement ;

- handicap : carte d'invalidité ou décision d'une commission administrative compétente (commission départementale de l'éducation spéciale, commission technique d'orientation et de reclassement professionnel, commissions des droits et de l'autonomie des personnes handicapées) ou d'un organisme de sécurité sociale ;

- raisons de santé : certificat médical ;

- divorce : jugement de divorce ou convention homologuée en cas de divorce par consentement mutuel ;

- dissolution du PACS : mention de la dissolution dans l'acte de naissance ;

- En instance de divorce : ordonnance de non-conciliation ou, à défaut, copie de l'acte de saisine du juge aux affaires familiales dans les conditions prévues au code de procédure civile ou, lorsque c'est un divorce par consentement mutuel, justificatif de l'avocat du demandeur.

- regroupement familial : attestation de dépôt de demande de regroupement familial ;

- assistant maternel ou familial (profession du demandeur ou de son conjoint) : agrément ;

- mutation professionnelle : attestation de l'employeur actuel ou futur ;

- accédant à la propriété en difficulté : plan d'apurement de la dette ; démarches en cours attestées par un travailleur social ou une association ou autre document démontrant les difficultés ;

- rapprochement du lieu de travail : pièce justifiant de la localisation de l'emploi actuel ou futur.

Situation patrimoniale : Déclaration sur l'honneur concernant le patrimoine afin de permettre l'estimation des aides personnelles au logement qui pourraient être obtenues

Fait le 6 août 2018.

Pour le ministre et par délégation :
Le directeur de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages,
F. Adam

13 DEC. 2024