



Conformément à la loi n°2014-366 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014 ainsi qu'à la loi n°2017-86 relative à l'Égalité et la Citoyenneté du 27 janvier 2017, la SOCLOVA a mis à jour sa politique d'attribution des logements ainsi que le règlement intérieur de la Commission d'Attribution des Logements (CAL).

Ces documents seront ainsi à la disposition du public

LA POLITIQUE D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS DE LA SOCLOVA

Préambule

La Commission d'Attribution des Logements (CAL), instance décisionnaire du processus d'attribution des logements de la société, a pour objet d'attribuer nominativement chaque logement de la société ayant bénéficié de l'aide de l'État ou ouvrant droit à l'Aide Personnalisée au Logement (APL).

Elle est seule compétente pour attribuer dans le respect des réglementations en vigueur, des objectifs de la Conférence Intercommunale du Logement d'Angers Loire Métropole, et conformément à la politique d'attributions des logements fixée par le Conseil d'Administration.

La **Commission** d'Attribution prendra les décisions dans le respect de :

- La transparence et l'égalité des chances des demandeurs
- La non-discrimination
- La mixité sociale des villes et des quartiers
- La vocation sociale de la société.

Critères généraux d'attribution (M1-1ech)

Pour l'attribution des logements, il est tenu compte notamment

- du patrimoine,
- de la composition familiale,
- 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
- de la proximité des équipements répondant aux besoins des demandeurs
- de l'activité professionnelle des membres du ménage lorsqu'il s'agit d'assistants maternels ou d'assistants familiaux agréés.

Conditions d'attribution (r441-1cch)

Peuvent bénéficier d'une attribution de logement social :

- les personnes physiques de nationalité française ou admises à séjourner sur le territoire à condition que les ressources de l'ensemble des personnes composant le ménage n'excèdent pas les plafonds réglementaires fixés par arrêté;
- les organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'intermédiation locative et à la gestion locative sociale
- Les associations déclarées et certains établissements publics qui sous-louent les logements à des jeunes ou à des étudiants, dans certaines conditions ;
- les centres communaux ou intercommunaux d'action sociale, dans le cadre de leurs compétences en vue de les sous-louer à titre temporaire à des personnes physiques ;
- les organismes déclarés ayant pour objet de les sous-louer à titre temporaire à des personnes âgées, à des personnes présentant un handicap

Typologie adaptée

Lors de l'attribution, il est tenu compte du nombre de personne vivant au foyer pour définir la typologie afin d'être entre la sous-occupation et la suroccupation.

Les personnes vivant aux foyers sont (L442-12 CCH) :

- Le demandeur,
- Le(s) codemandeur(s)
- Les personnes rattachées fiscalement :
 - o Les enfants de moins de 18 ans
 - o Les enfants entre 18 et 21 ans
 - o Les enfants entre 21 et 25 ans en scolarité
 - o Toutes personnes ayant une carte d'invalidité

Les personnes qui vivront dans le logement et n'entrant pas dans les catégories ci-dessus ne seront pas prises en compte pour l'appréciation de la typologie.

La SOCLOVA apportera néanmoins une attention toute particulière pour les personnes ayant des enfants en droit de visite non fiscalement à charge.

La sous-occupation est ainsi définie (L621-2 CCH) :

Les locaux insuffisamment occupés sont définis comme des locaux comportant un nombre de pièces habitables supérieur de plus d'un au nombre de personnes qui y ont effectivement leur résidence principale.

La sur-occupation est ainsi définie (D542-14 CSS) :

Un logement est en suroccupation s'il présentant une surface habitable globale au moins égale à 16 m² pour un ménage sans enfant ou deux personnes, augmentée de neufs mètres carrés par personne en plus dans la limite de soixante-dix mètres carrés pour huit personnes et plus.

Il convient de préciser toutefois que dans un contexte de marché local détendu, c'est l'examen de l'offre et de la demande, par localisation et par typologie, qui permettra d'apprécier la pertinence d'une attribution d'un logement d'une certaine taille à un ménage donné.

Dans ce cas, une information sera faite à la Commission d'Attribution au moment de la présentation des dossiers, afin que celle-ci s'appuie sur la situation locale pour justifier cette attribution.

Parcours résidentiel et fidélisation des clients

Dans le cadre de la Politique Générale orientée vers la satisfaction des locataires, la SOCLOVA porte une attention particulière aux demandes visant au maintien dans le logement social et à faciliter les parcours résidentiels dans les cas suivants lorsque :

- Le loyer est trop élevé compte tenu de la situation financière du locataire, (mutation économique)
- Il s'agit de mettre en adéquation la taille du logement avec la composition de la famille, (Suroccupation, sous-occupation)
- Le défaut de mobilité, le handicap du locataire ou d'un membre du ménage nécessite un logement plus adapté. (Raison de santé)

Sauf cas de mutation pour cause d'impayé, le locataire devra respecter ses engagements contractuels pour bénéficier de cette mutation.

Pour toute autre demande de mutation, une occupation du logement de 6 mois sera exigée avant l'examen de la commission d'attribution logement.

Dans tous ces cas, la SOCLOVA veillera à la possibilité pour les ménages d'exprimer un choix. Un parcours résidentiel qualitatif est d'abord un parcours résidentiel choisi.

La SOCLOVA s'engage à réaliser un taux de mutation d'au moins 15 % sur l'ensemble des attributions de son parc.

Solvabilité

Pour l'appréciation de la solvabilité des demandeurs, il sera tenu compte d'une estimation APL, d'un calcul de taux d'effort et d'un reste à vivre.

L'estimation du montant de l'APL sera faite sur la base des déclarations des demandeurs et codemandeurs.

Le taux d'effort est calculé suivant la méthode définie par l'arrêté du 10 mars 2011 (R441-3-1 CCH) :

- numérateur : somme du loyer principal, du loyer des annexes, des charges récupérables et du montant de la contribution du locataire aux travaux d'économie d'énergie, diminuée, le cas échéant, de l'aide personnalisée au logement ou des allocations de logement à caractère social ou familial ;

- dénominateur : somme des ressources des personnes qui vivront au foyer au sens de l'article L. 442-12 du CCH, figurant dans la demande de logement

Le reste à vivre est calculé selon la formule suivante :

$$\frac{((\text{Sommes des ressources mensuelles} - \text{autres charges} - (\text{loyer} + \text{charges} - \text{APL})) / 30 / \text{nbre unités de consommation})}{1}$$

La capacité financière globale de la famille sera prise en compte par la Commission d'Attribution de Logements, le taux d'effort et le reste à vivre n'étant que des indicateurs d'aide à la décision.

Réservataires

Conformément à l'article R441-3 CCH, il sera présenté 3 candidats sauf insuffisance de candidature caractérisée ou candidat dont le relogement a été reconnu prioritaire et urgent par la commission de médiation DALO.

En cas de présentation d'un seul candidat par un réservataire, la SOCLOVA se réserve le droit d'ajouter un ou deux candidats pour respecter cette règle.

Le classement de priorité fait par un réservataire n'engage pas la Commission d'Attribution de Logements.

Engagements quantitatifs d'attribution

La Commission d'Attribution devra tenir compte et respecter les engagements quantitatifs d'attribution que la SOCLOVA est tenue de remplir, notamment au titre :

- du contingent préfectoral
- du PDALHPD
- au moins un quart des attributions annuelles de logements non réservés de la société ou pour lesquels l'attribution à un candidat présenté par le réservataire a échoué est destiné :
 - * aux personnes bénéficiant d'une décision favorable commission de médiation DALO
 - * à défaut, aux personnes prioritaires au sens de l'article L441-1 CCH
- au moins 25 % des attributions annuelles, suivies de baux signés, de logements situés en dehors des QPV, sont consacrées :
 - aux ménages défavorisés définis par arrêté préfectoral, c'est-à-dire à des demandeurs appartenant au 1^{er} quartile des demandeurs aux ressources les plus faibles parmi les demandeurs de logement social situé sur le territoire de l'EPCI «Angers Loire Métropole»
 - ou aux personnes relogées dans le cadre d'une opération de rénovation urbaine.

Public prioritaire

Les personnes prioritaires dans l'attribution de logements sociaux sont définies par l'article L441-1 CCH, il s'agit des :

- Personnes bénéficiant d'une décision favorable de la commission de médiation DALO
- Personnes en situation de handicap, au sens de l'article L. 114 du code de l'action sociale et des familles, ou familles ayant à leur charge une personne en situation de handicap ;
- Personnes sortant d'un appartement de coordination thérapeutique mentionné au 9° de l'article L. 312-1 du même code ;
- 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 ;
- Personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition ;
- Personnes reprenant une activité après une période de chômage de longue durée ;
- Personnes exposées à des situations d'habitat indigne ;
- 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 1er du même code ;

- Personnes engagées dans le parcours de sortie de la prostitution et d'insertion sociale et professionnelle prévu à l'article L. 121-9 du code de l'action sociale et des familles ;
- 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
- Personnes ayant à leur charge un enfant mineur et logées dans des locaux manifestement suroccupés ou ne présentant pas le caractère d'un logement décent ;
- Personnes dépourvues de logement, y compris celles qui sont hébergées par des tiers
- Personnes menacées d'expulsion sans relogement.

Orientations d'attribution

La SOCLOVA détient des logements sur l'Établissement de coopération intercommunale (EPCI) d'ANGERS LOIRE METROPOLE

Cet EPCI dans le cadre de la politique intercommunale d'attribution doit définir par le biais de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL), des orientations d'attribution.

De part sa participation à cette instance, la SOCLOVA contribue ainsi aux objectifs de mixité et de cohésions sociale exprimés par la CIL.

Les orientations affirmées seront respectées par la Commission d'Attribution de la SOCLOVA.

Aucun ménage répondant aux conditions d'accès au logement social n'est exclu de la politique d'attributions de la SOCLOVA.

Eu égard à notre parc et à sa localisation, une attention particulière est portée aux étudiants, aux jeunes actifs ou non, et aux personnes âgées.

Mixité sociale

Une attention particulière de la Commission d'Attribution de logements sera apportée sur l'étude de l'occupation sociale de l'ensemble immobilier afin de tenir compte des difficultés ou non rencontrées et de définir le(s) candidat(s) dont l'attribution permettrait un rééquilibrage ou un maintien du bien vivre ensemble.

Critères de priorisation

Outre les publics prioritaires et les engagements contractuels voire légaux de la SOCLOVA, il est défini d'autres critères de priorisation notamment pour distinguer deux candidatures de même urgence et priorité :

- L'ancienneté de la demande
- La candidature a déjà été positionnée en suppléant lors d'une précédente CAL
- L'éloignement du travail
- L'éloignement de la famille
- Le lien avec la commune demandée

La sélection des candidats

Le marché du locatif local est arrivé à maturité. Pour autant, notre parc doit conserver un taux d'occupation satisfaisant pour, d'une part, maintenir une vie sociale et l'attractivité de nos résidences, et d'autre part, pour des raisons économiques.

Ainsi que le prévoit la réglementation, l'offre disponible fera l'objet d'une communication sur internet.

La SOCLOVA met en œuvre le principe de la location active. L'objectif est de réunir toutes les conditions pour que chaque demandeur puisse s'exprimer et se voir attribuer un logement compatible avec ses besoins et ses capacités financières, mais également ses attentes.

Aussi, pour éviter la vacance, les dossiers demandeurs nouvellement enregistrés peuvent être présentés en commission d'attributions, dès lors qu'il n'y a pas d'autres demandeurs qui peuvent prétendre au logement disponible.

La SOCLOVA étudiera les dossiers tout en respectant les critères d'équité dans les attributions et seule la CAL décidera.

Décisions de la commission d'attribution

Pour chaque candidat, la commission d'attribution prend l'une des décisions suivantes :

- Attribution du logement proposé à un candidat ;
- 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 faite dans les conditions de l'article R. 441-10 par le ou les candidats classés devant lui ;
- Attribution du logement proposé à un candidat sous condition suspensive, lorsqu'une des conditions d'accès à un logement social prévues par le présent code n'est pas remplie par le candidat au moment de l'examen de la demande par la commission d'attribution ; ce type de décision emporte l'obligation pour le bailleur de signer un bail avec l'attributaire sur le logement objet de l'attribution si la condition est remplie dans le délai fixé par la décision d'attribution ;
- Non-attribution au candidat du logement proposé ;

La CAL pourra déclarer une candidature non recevable en l'état pour les motifs suivants :

- L'inadéquation entre le loyer et les revenus du ménage,
 - L'inadéquation entre la typologie du logement et la composition familiale du demandeur,
 - La présentation de documents falsifiés lors de l'instruction du dossier,
 - L'absence d'une pièce nécessaire à l'instruction du dossier,
 - L'agression sur le personnel de la SOCLOVA, attestée par main courante, dépôt de plainte, ou attestation de témoin(s),
 - L'existence pour un ancien locataire d'une dette locative significative non soldée ou d'un trouble ayant occasionné des dégradations importantes dans le logement précédemment occupé.
- Refus

Les décisions de refus de la CAL seront, conformément à l'article L441-2-2 du CCH notifiées par écrit au demandeur en exposant le motif parmi lesquels :

- Le dépassement des plafonds de ressources,
- L'absence ou la non validité du titre de séjour,
- Le fait d'être 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 peut également constituer un motif de refus.