


Service émetteur : Direction Gestion Locative	Validée par Franck ERNST - Directeur Général
Date de création : 10/12/2007	
Dernière Modification : 06 juin 2024	

## Politique et critères d'attribution des logements : Orientations du Conseil d'administration

La politique d'attribution de la société repose sur l'orientation stratégique forte : **accueillir le plus grand nombre en préservant l'équilibre social des ensembles de logements par la mixité.**

Cette politique d'attribution respecte le cadre législatif et réglementaire défini dans le Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) par les articles L et R 441 et suivants.

Cette politique a vocation à s'appliquer au parc locatif familial et conventionné du Foyer Stephanais dont le patrimoine comporte également des logements intermédiaires, des logements foyers, des résidences étudiantes.

Cette orientation qualifiée ci-dessus de stratégique se trouve encore renforcée avec les lois récentes (Lamy, Alur, L.E.C, Elan et 3DS) et leurs décrets d'application en créant de nouveaux dispositifs et de nouvelles obligations que les bailleurs et tous les acteurs partenaires et institutionnels du logement social doivent mettre en œuvre.

Par ces textes, les EPCI deviennent les acteurs majeurs des politiques locales en matière de gestion de la demande et des attributions et imposent un pilotage à une échelle territoriale élargie. Ainsi les Conférences Intercommunales du logement (CIL) doivent désormais énoncer « des objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les territoires à échelle intercommunale à prendre en compte pour les attributions de logements sociaux ».

En 2024, il est demandé aux organismes HLM, par les demandeurs de logements mais aussi par les pouvoirs publics toujours plus de transparence dans le processus d'attribution et plus d'équité dans l'accès au logement social.

La mise en œuvre de la gestion en flux et de la cotation de la demande illustrent cette attente.

Dans ce contexte, le Foyer Stephanais a souhaité actualiser sa politique et ses critères d'attribution en lien avec :

- Son statut d'ESH appartenant au Groupe Arcade-Vyv
- Sa démarche de responsabilité sociétale et environnementale.
- Son évolution statutaire vers une société à mission.

Pour autant les orientations d'attribution pourront être complétées ou modifiées en fonction des orientations spécifiques qui seront adoptées localement, dans le cadre des Conférences Intercommunales du Logement (CIL) et des Plans Partenariaux de la Gestion de la Demande et d'information des Demandeurs (PPGD) ou des Conventions Intercommunales d'Attribution (CIA).

Compte tenu de ces éléments, le Conseil d'administration demande aux commissions d'attribution d'appliquer les principes qui suivent pour toute attribution de logement. Ces principes ont pour but de garantir la plus grande objectivité possible des décisions des commissions d'attributions et d'assurer une sécurisation de l'entreprise et de ses collaborateurs dans le processus d'attribution.

## **1. LES PRINCIPES GENERAUX QUI REGISSENT L'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS.**

Le Conseil d'Administration du Foyer Stephanais détermine les orientations guidant l'attribution des logements par la Commission d'Attribution de Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL), seule instance compétente pour attribuer nominativement les logements dans le respect des textes législatifs et réglementaires en vigueur (articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du CCH).

A cette fin, la CALEOL veille au respect des objectifs énoncés par le CCH, à savoir :

- Mettre en œuvre le droit au logement.
- Concourir prioritairement à la satisfaction besoins en logement des personnes aux ressources diversifiées allant de très modestes jusqu'aux plafonds réglementaires.
- Prendre en compte la diversité de la demande constatée localement.
- Favoriser la mixité sociale des villes et des quartiers, en veillant à la diversité des ménages et des modes de vie, 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 (QPV).
- Favoriser l'égalité des chances des demandeurs.
- Répondre aux besoins des publics prioritaires, fragiles ou spécifiques
- Offrir à nos locataires la possibilité d'un parcours résidentiel à l'intérieur du parc de la société et qui réponde à l'évolution de leurs besoins et ce, par le biais de mutations.
- Tenir compte de la mobilité géographique liée à l'emploi.
- Tenir compte de la proximité des équipements répondant aux besoins des demandeurs.

La CALEOL veille au strict respect des conditions réglementaires d'attribution des logements, à savoir :

- L'enregistrement préalable d'une demande unique
- La conformité des pièces d'identité et titre de séjour
- Les ressources des candidats au regard des plafonds de ressources applicables

Elle étudie chaque dossier et attribue les logements sur la base des mêmes critères de priorité que ceux pris en compte lors de la sélection des dossiers.

Dans ce cadre, les dispositifs de cotation de la demande, rendus obligatoires à compter du 31 décembre 2023 au plus tard dans les Plans Partenariaux de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs, devront être utilisés comme des outils d'aide à la sélection des dossiers et à la décision d'attribution.

Ils permettront d'objectiver la situation respective des demandeurs et d'harmoniser les pratiques d'attribution.

Les membres de la CALEOL demeurent cependant libres de s'écarter du classement résultant des dispositifs de cotation applicables. Autrement dit, la décision d'attribution n'est pas mécaniquement liée au classement résultant d'un dispositif de cotation, car ce dispositif doit s'interpréter plutôt comme un outil d'aide à la décision.

Il appartiendra toujours à la commission d'attribution, de partager l'ensemble des informations utiles à la décision

La politique d'attribution du Foyer STEPHANAIS qui se décline de manière opérationnelle par les décisions prises par la CALEOL ne saurait être mise en œuvre uniformément sur l'ensemble de ses territoires d'implantation. Elle doit tenir compte des besoins des demandeurs et de la particularité de certains secteurs géographiques notamment ceux situés en QPV et/ou en limite de QPV.

## **2. LES CRITERES DE PRIORITE DEFINIS PAR LE CCH ET LES DISPOSTIFS LOCAUX.**

Par application de l'article L 441-1 du CCH et des dispositions adoptées localement, les logements sont attribués en priorité (sans primauté d'un critère par rapport à l'autre) aux catégories de personnes suivantes :

- Personnes en situation de handicap ou familles ayant à leur charge une personne en situation de handicap.
- Personnes dépourvues de logement y compris les personnes hébergées.
- Personnes menacées d'expulsion sans solution de relogement.
- Personnes sortant d'un appartement de coordination thérapeutique.
- Personnes mal logées ou défavorisées et rencontrant des difficultés particulières de logement ou confrontées à un cumul de difficultés financières et de difficultés d'insertion sociale.
- Personnes hébergées ou logées temporairement dans un logement de transition.
- Personnes reprenant une activité après chômage de longue durée.
- Personnes exposées à des situations d'habitat indigne.
- Personnes victimes de violences conjugales et personnes menacées de mariage forcé.
- Personnes victimes de viol ou d'agression sexuelle à leur domicile ou à leurs abords.
- Sortie de prostitution.
- Personnes victimes de la traite des êtres humains et du proxénétisme.
- Personnes ayant un enfant mineur à charge, logées dans un local suroccupé ou indigne.
- Personne émancipée ou majeur de moins de 21 ans prise en charge par l'A.S.E.

La CALEOL traitera également des candidatures désignées comme prioritaires par les commissions de médiation DALO. Elle veillera d'ailleurs à ne pas orienter ces candidatures vers des logements situés en QPV comme le recommande la circulaire ministérielle du 18 décembre 2023. Les candidatures des publics prioritaires seront issues à 70% du « vivier » SYPLO et pour 30 % de l'objectif annuel, post labélisées

La CALEOL traitera aussi de manière prioritaire les candidatures de ménages relevant des Plans Départementaux d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD).

Conformément aux engagements pris dans le cadre des opérations de renouvellement urbain auxquelles le FOYER STEPHANAIS est associé, sa CALEOL étudiera les situations qui lui sont soumises.

La CALEOL veillera aussi au respect de l'obligation imposée par la Loi Egalité et Citoyenneté (LEC) de consacrer au moins 25 % des attributions suivies de baux signés hors QPV à des ménages du 1<sup>er</sup> quartile de ressources et au moins 50% des attributions en QPV à des ménages des quartiles 2, 3 et 4.

La modularité de ce taux pourrait être adapté par les Conférences Intercommunales d'Attributions (CIA) et la Conférence Intercommunale du Logement (CIL). Dans ce cadre, et sur le territoire de la Métropole Rouen Normandie, il pourrait être tenu compte, avant le positionnement en CALEOL de demandes exprimant un critère de priorité, du classement établi par la CIA de cet EPCI visant à répartir de A à D les 71 communes en fonction de leurs marges d'accueil de ménages modestes.

### **3 LES ORIENTATIONS SPECIFIQUES AU FOYER STEPHANAIS**

#### ***3 -1 Les orientations générales.***

L'instruction des demandes est effectuée par les chargées de commercialisation locative sous la responsabilité de la responsable du service clientèle en lien avec notre accompagnatrice sociale, et en veillant à ce qu'il soit bien tenu compte :

- De la composition familiale du ménage et de son adéquation avec la typologie du logement libéré (en tenant compte des règles de sous-occupation et de sur occupation des logements définies dans le CCH).
- Du taux d'effort et du reste à vivre des ménages en veillant à ce que le loyer résiduel soit compatible avec leurs ressources. A noter que pour être au plus juste dans le calcul de ces données, il est porté sur le document présenté en CALEOL une estimation des consommations en eau et en chauffage du ménage qui tient compte à la fois de de la composition de ce ménage et de la typologie du logement (source barème FSL).
- Des conditions du logement actuel.
- Du projet de vie du ménage.
- De l'éloignement du lieu de travail.
- De la proximité des équipements répondant aux besoins du demandeur.

Cette instruction est objectivée par les informations disponibles dans le logiciel métier et le module équilibre de peuplement qui renseignent sur les caractéristiques d'occupation actuelle des résidences pour sélectionner les dossiers de demandeurs.

Les logements sont attribués par la CALEOL par ordre de priorité décroissant.

Si plusieurs demandes répondent favorablement à l'ensemble des critères, la date de chaque demande peut déterminer l'ordre dans lequel les attributions seront faites.

L'ancienneté de la demande est de fait prise en compte pour arbitrer entre les candidatures présentant des caractéristiques similaires ou un niveau de priorité équivalent.

#### ***3-2 les orientations spécifiques au FOYER STEPHANAIS.***

Avec 57 % de son patrimoine en QPV, 55% de ménages bénéficiant des dispositifs d'aides aux logements, et 71% des locataires ayant des ressources inférieures à 60% des plafonds, en 2023, Le FOYER STEPHANAIS veille néanmoins au respect de ses obligations réglementaires en matière d'attribution de logement

Toutefois, au-delà des critères généraux de priorité définis par le CCH et les dispositifs locaux, LE FOYER STEPHANAIS a défini, en tenant compte des valeurs qui animent au quotidien ses équipes, mais aussi son environnement partenarial et sociétal, des orientations d'attribution spécifiques pour guider les décisions de la CALEOL.

a) Accueillir et Accompagner les populations en difficulté

En favorisant la mise en place de baux glissants et l'intermédiation locative, le FOYER STEPHANAIS contribue à accueillir les plus fragiles sur ses territoires d'implantation en mobilisant ces mesures d'accompagnement à l'accès au logement avec un maillage associatif reconnu (partenariat notamment avec les associations EMERGENCES, L'ŒUVRE NORMANDE DES MERES, le CAPS, LA CASE DEPART, FRANCE TERRE D'ASILE, LA FONDATION ARMEE DU SALUT, L AGL).

Bien que toujours soucieux de favoriser le lien social dans les quartiers, LE FOYER STEPHANAIS et ses équipes veilleront en corrélation avec la circulaire du 18 décembre 2023 à ne pas créer de nouvelles places d'hébergement via les structures d'hébergement ci-dessus ou d'autres, en QPV.

b) Favoriser l'accueil des jeunes ménages.

LE FOYER STEPHANAIS vise encore plus à capter cette clientèle pour laquelle le parc privé semble plus attractif et moins contraignant notamment dans son approche administrative

Dés lors que les critères réglementaires sont respectés, les dossiers des jeunes ménages, étudiants, actifs quel que soit la nature de leur activité professionnelle, de leur contrat de travail ou leur niveau de revenu, pourront être retenus prioritairement pour présentation en CALEOL.

c) Proposer des solutions de logement aux seniors et aux personnes en situation de handicap.

Notamment par ces patrimoines labellisés Logement Santé, le Foyer Stephanais porte une attention toute particulière aux seniors et aux personnes en situation de handicap.

Ainsi, une fois les critères de priorité respectés les dossiers de ces demandeurs seniors et demandeurs en situation de handicap pourront être retenus pour présentation en CALEOL notamment sur des patrimoines fléchés A.S.V (adapter la société au vieillissement).

d) Conforter la mobilité résidentielle.

Dans le cadre de sa Convention d'Utilité Sociale, Le Foyer Stephanais a prévu de réaliser 15% de ses attributions annuelles à des demandes de mutation provenant de ses locataires.

Le candidat devra respecter les conditions suivantes :

- Les mutations dites de confort (ex : T3 en collectif pour un T3 en collectif) ne seront pas traitées prioritairement (sauf mesures d'urgences, logement inhabitable à la suite d'un incendie, ou d'une inondation – par exemple) ;
- Le respect des règles de vie en collectivité : la demande de mutation ne saurait avoir un caractère prioritaire dans le cas d'incivilités commises par le demandeur (tapages, mépris répétés des règles de bon voisinage, stationnement illicite, stockage de déchets et autres dans les parties communes, etc..) ou en cas de

comportement violent du locataire (menaces, insultes, coups et blessures, comportement dangereux ,jet d'objet,etc) envers d'autres locataires , du personnel de l'organisme ou d'autres tiers( prestataires, etc..).

- Le demandeur de mutation ne devra pas être en situation d'impayés et exempt de travaux à sa charge lors de la réalisation de la visite conseil précédent l'état des lieux de sortie. Néanmoins cette situation pourra s'apprécier autrement en cas d'inadéquation manifeste entre le montant du loyer actuel et les ressources du demandeur. Enfin dans l'hypothèse pour laquelle les travaux restant à la charge du demandeur à la mutation resteraient un frein à la réalisation de celle-ci, le dispositif d'auto-réhabilitation accompagnée en place depuis 9 ans et en partenariat avec le Comité d'Action et de Prévention Spécialisée (CAPS) pourrait être sollicité pour les locataires en grande difficulté sociale, dont l'intérieur du logement est dégradé. Dans le temps ce partenariat pourrait être pérennisé avec toute autre association répondant à l'appel à projet.

Le Foyer Stephanais est par ailleurs favorable aux démarches inter-bailleurs visant à favoriser la satisfaction des demandes qui ne trouvent pas de réponse au sein de son propre parc

e) Veille à la diversification de l'occupation.

Au-delà de favoriser la mixité sociale par le respect des engagements pris dans le cadre des objectifs liés à la Loi Egalité Citoyenneté (25 % d'attribution à des ménages du 1<sup>er</sup> quartile hors QPV et, 50 % des attributions en QPV à des ménages relevant des quartiles 2,3 et 4), le Foyer Stephanais portera un intérêt tout particulier à la mise en place prochaine par Décret des résidences à enjeu prioritaire de mixité sociale.

Afin d'assurer cette veille de manière très opérationnelle, le Foyer Stephanais apporte une vigilance particulière à ne pas présenter en CALEOL des demandes visant à proposer à un ménage un logement dans un bâtiment collectif ou dans la même rue pour un logement individuel que celui déjà occupé par des membres de sa famille (parents, enfants, frères et/ou sœur.)

### **3-3 Décisions de la CALEOL.**

La CALEOL est le seul organe compétent pour attribuer nominativement les logements dans le respect des textes législatifs et réglementaires en vigueur.

Conformément à l'article R 441-3 du CCH, la CALEOL examine au moins 3 demandes pour un même logement à attribuer, sauf en cas d'insuffisance de candidats. Si le réservataire ne propose pas 3 candidats sur un logement qui lui est réservé, le Foyer Stephanais peut compléter par des candidats de son choix en tenant compte des règles de priorité.

Il est fait exception à cette obligation lorsque les candidatures sont issues de désignation par les services de l'Etat dans le cadre du DALO.

L'ancienneté de la demande est prise en compte par la CALEOL pour départager des candidatures présentant des caractéristiques similaires ou un niveau de priorité équivalent.

Il est important de préciser ici que l'absence de lien avec la commune sur lequel est implanté le logement ne peut en aucun cas constituer à lui seul le motif de non-attribution d'un logement adapté aux besoins et capacités d'un ménage.

Pour chaque candidat, la CALEOL prend l'une des décisions suivantes :

- a) Attribution : le dossier du candidat est accepté
- b) Attribution par rang : le dossier du candidat est accepté mais non retenu prioritairement suite à l'ordre de sélection défini entre les trois candidatures (le candidat reste dans l'attente d'une nouvelle proposition sur un autre logement, à moins que l'un des candidats positionnés avant lui ne se désiste de la proposition).
- c) Attribution du logement proposé à un candidat sous condition suspensive : lorsqu'une pièce justificative relevant de la liste limitative mentionnée à l'article R.441-2-4-1 du CCH, est manquante au moment de l'examen de la demande par la CALEOL.
- d) Non-attribution : le dossier du candidat est refusé sur un logement donné, la décision de la CALEOL devant être motivée. Comme motivation, on retiendra par exemple une non-attribution pour dette locative et absence de plan d'apurement pour régler celle-ci.
- e) Irrecevabilité : la demande est considérée comme irrecevable car le candidat ne dispose pas d'une pièce d'identité ou d'un titre de séjour conforme ou que ses ressources dépassent les plafonds réglementaires.

L'examen de l'occupation des logements :

Pour les logements situés dans les zones géographiques définies par décret en Conseil d'Etat se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande (zones tendues) la CALEOL a l'obligation d'examiner tous les 3 ans à compter de la signature du bail les conditions d'occupation du logement.

Le Service Clientèle du Foyer Stephanais transmettra à la CALEOL les dossiers des locataires qui sont dans une des situations suivantes :

- Sur occupation du logement.
- Sous occupation du logement.
- Logement quitté par l'occupant présentant un handicap, lorsqu'il s'agit d'un logement adapté.
- Reconnaissance d'un handicap ou d'une perte d'autonomie nécessitant l'attribution d'un logement adapté aux personnes présentant un handicap.
- Dépassement du plafond de ressources applicable au logement.

Le cas échéant, la CALEOL constate la situation et définit les caractéristiques d'un logement adapté aux besoins du locataire. Elle peut conseiller l'accession sociale dans le cadre du parcours résidentiel.

Sur la base de l'avis émis par la CALEOL, le Service Clientèle procédera avec le locataire à un examen de sa situation et des possibilités d'évolution de son parcours résidentiel.

### **3-4 Lutte contre les traitements discriminatoires.**

La CALEOL s'abstient de toutes observations, orales ou écrites, et de toutes décisions qui constituent une discrimination au sens du premier alinéa de l'article 225.

## **4- LE ROLE DES RESERVATAIRES.**

L'Etat, les mairies, les EPCI, les conseils départementaux, les chambres de commerce et d'industrie, Action Logement Service, en contrepartie d'un apport de terrain, d'un financement ou d'une garantie financière, ont droit à réservation sur les logements du Foyer Stephanais du fait des conventions conclues à cet effet avec l'organisme.

A ce titre, y compris avec la mise en place de la gestion en flux, ils proposent à la CALEOL des candidats lors de la relocation ou de la mise en service de programmes neufs, candidats sur lesquels la CALEOL statue

Ces partenaires sont donc invités à partager les axes prioritaires précédemment définis dans les propositions de candidats qu'ils transmettent au Foyer Stephanais notamment ceux concernant les 25 % des attributions à consacrer aux publics prioritaires.

#### **5- LA TRANSPARENCE DES ATTRIBUTIONS.**

Afin de garantir la transparence de l'ensemble du processus d'attribution, le règlement intérieur de la CALEOL, qui définit les conditions dans lesquelles sont désignés les candidats et les modalités de fonctionnement de la CALEOL, est un document public mis à la disposition de l'ensemble des demandeurs de logements et de toute personne qui en ferait la demande.

La politique et les critères d'attribution de l'organisme sont accessibles sur le site internet du Foyer Stéphanois.

#### **6- PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES.**

L'utilisation pour les besoins de la définition de la politique d'attribution d'informations à l'échelle des ensembles immobiliers est soumise au respect de la législation en vigueur concernant le traitement de données à caractère personnel et la libre circulation de ces données (le RGPD).

#### **7- L'EVALUATION DE LA MISE EN ŒUVRE DE LA POLITIQUE D'ATTRIBUTION.**

La CALEOL rend compte annuellement au Conseil d'Administration de l'organisme de son activité s'agissant des demandes étudiées, des attributions décidées et des attributions suivies de baux signés.

Elle veille en particulier au suivi et à l'atteinte des objectifs d'attributions à hauteur de 25 % pour les publics prioritaires du total des attributions suivies de baux signés. Elle veille aussi au suivi et à l'atteinte des objectifs quantitatifs d'attributions suivies de baux signés, hors QPV, à des demandeurs du 1<sup>er</sup> quartile de pauvreté ou relogés dans le cadre des opérations de renouvellement urbain (25 % minimum) et, dans les QPV, des objectifs quantitatifs d'attribution à des demandeurs du 2<sup>e</sup>, 3<sup>e</sup> et 4<sup>e</sup> quartile (50 % minimum).

La loi 3DS a par ailleurs introduit une nouvelle obligation visant à transmettre un bilan quantitatif des attributions au 30 juin et 31 décembre de chaque année aux services de l'Etat et aux EPCI.

Dans le cadre de la gestion en flux, les réservataires seront informés par le Foyer Stephanais avant le 28 février de chaque année :

- du nombre prévisionnel de logement soustraits du calcul du flux de l'année en cours de leur affectation par catégorie d'opération (nombre de mutations internes, de relogements ANRU...) et du taux de rotation moyen à appliquer.
- du bilan des attributions réalisées l'année précédente au titre des relogements de publics prioritaires : - par réservataire ; par typologie de logement ; par type de financement ; par localisation hors et en quartier politique de la ville ; par commune ; par période de construction .

## **8 - L'APPLICATION DANS LE TEMPS DE LA POLITIQUE D'ATTRIBUTION.**

Si la politique d'attribution à vocation à s'inscrire dans la durée et à être ainsi dotée d'une certaine permanence, elle est en revanche susceptible d'être révisée à tout moment par le Conseil d'Administration ou de faire l'objet d'ajustements pour tenir compte de toute évolution qui serait jugée nécessaire au regard des difficultés rencontrées et des équilibres économiques de l'organisme et des évolutions législatives et réglementaires.