



Règles et critères d'attribution

Fonctionnement des commissions

Pour chaque logement, 3 candidats sont proposés, en première commission.

A titre exceptionnel, et dans les cas indiqués ci-dessous, un seul candidat peut être présenté pour une attribution :

- Secteur géographique peu pourvu en demande de logement ;
- Proposition à une association, titulaire en titre du bail ;
- Deuxième commission d'attribution, après 3 candidats.

Les candidats relevant du DALO doivent être présentés en candidature unique sur un logement en CALEOL (article R441-3 du Code de la construction et de l'habitation).

Préparation de la commission

Avant présentation à la commission d'attribution des logements, lors de l'étude des candidatures, la SIEMOR s'assurera des points et consignes suivants :

- Vérification de l'enregistrement de la demande de logement social sur le Système d'Enregistrement National ;
- Reprise si possible de candidats toujours en attente mais qui ont déjà fait l'objet d'un positionnement et contact pour un bien similaire mais non retenus en première position ;
- La sélection des candidats doit tenir compte des demandes de mutations en attente ;
- L'entretien découverte doit permettre une analyse plus fine de la candidature et notamment de son parcours résidentiel précédent ;
- Les éléments présentés pour chaque candidature (composition familiale, situation professionnelle, ressources, revenus imposables et plafond de ressources, évaluation de l'APL, feront l'objet d'une vérification au préalable. De même, une vérification sur les éléments se rapportant au bien présenté devra être réalisée (date de disponibilité, montant du loyer et charges, et annexe éventuelle).

Critères d'attribution

➤ Bénéficiaires

Conformément à l'article R 441-2-1 du Code de la construction et de l'habitation, 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, étant précisé que l'accès au logement locatif social est réservé aux bénéficiaires suivants :

- Personnes physiques de nationalité française ou admise à séjourner régulièrement sur le territoire français, et dont l'ensemble des personnes vivant au foyer justifie de ressources inférieures au plafond réglementaire ;
- Associations définies aux articles L 442-8-2 (sous-location à des personnes en difficultés).

➤ Critères

La commission d'attribution logement sera attentive aux éléments suivants :

- Critère prioritaire de la demande ;
- L'adéquation de la composition familiale avec la typologie du logement ;
 - T1 : une personne
 - T2 : une personne / un couple sans enfant
 - T3 : un couple sans enfant / un couple avec un enfant ou une personne à charge / une personne seule avec enfant / une personne seule si le logement est situé en QPV

- T4 : un couple avec un enfant ou une personne à charge / une personne seule avec deux enfants / un couple avec deux enfants / une personne seule avec un enfant si le logement est situé en QPV
- T5 : un couple avec deux enfants ou plus / une personne seule avec 3 enfants ou plus
- L'adéquation des ressources disponibles avec le montant du loyer et charges ;
- L'adéquation du profil du ménage avec le fonctionnement du groupe d'habitations ;
- L'ancienneté de la demande.

➤ Mutation

La mutation vise à satisfaire les locataires en leur offrant l'opportunité de réaliser un parcours résidentiel au bénéfice d'un gain de confort d'habitation mais aussi dans le cadre de l'accompagnement du vieillissement des locataires pour prolonger autant que faire se peut leur maintien à domicile.

Pour bénéficier d'une mutation à ce titre, le locataire doit notamment remplir ces conditions :

- Un logement bien entretenu ;
- Un paiement régulier de son loyer sur les douze derniers mois ;
- Deux années d'occupation minimale ;
- Ne pas avoir occasionné de troubles ;
- Avoir souscrit une assurance multirisque habitation.

La mutation sociale a pour objet de répondre à un réel besoin du locataire, qu'il soit économique, social ou psychologique, et notamment à :

- Régler une situation de sur-occupation ou de sous-occupation de logement ;
- Offrir un logement moins onéreux à un locataire en difficulté de paiement ;
- Régler un trouble de l'habitat localisé.

Modalités d'attribution

En premier lieu, la commission vérifie avant l'étude des dossiers des éléments suivants :

- Le respect des conditions de séjour : la détention d'une carte nationale d'identité ou la détention d'un titre de séjour en cours de validité selon l'arrêté du 1^{er} février 2013 fixant la liste des titres de séjour prévu au 1^o de l'article R 441-4 du Code de la construction et de l'habitations ;
- Le respect des conditions de ressources : respecter les plafonds de ressources légaux en tenant compte des dérogations éventuelles autorisées notamment pour les QPV.

En second lieu, la commission tient compte des éléments suivants :

- Du motif et de l'urgence de la demande ;
- De la composition de la famille ;
- Du niveau de ressources ;
- Des conditions de logement actuelles du ménage ;
- De l'activité professionnelles des membres du ménage quand il s'agit d'assistants maternels ou d'assistants familiaux agréés ;
- De l'éloignement des lieux de travail ;
- Et de la proximité des équipements répondant aux besoins des demandeurs.



En veillant la mixité des villes et des quartiers, la commission attribue les logements disponibles par priorités :

- a) 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 ;
- b) Personnes sortant d'un appartement de coordination thérapeutique mentionné au 9° de l'article L. 312-1 du même code ;
- c) 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 ;
- d) Personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition ;
- e) Personnes reprenant une activité après une période de chômage de longue durée ;
- f) Personnes exposées à des situations d'habitat indigne ;
- g) 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 ;
- g bis) Personnes victimes de viol ou d'agression sexuelle à leur domicile ou à ses abords, lorsque l'autorité judiciaire a imposé à la personne suspectée, poursuivie ou condamnée et pouvant être à l'origine d'un danger encouru par la victime de l'infraction, une ou plusieurs des interdictions suivantes :
 - une interdiction de se rendre dans certains lieux, dans certains endroits ou dans certaines zones définis dans lesquels la victime se trouve ou qu'elle fréquente ;
 - une interdiction ou une réglementation des contacts avec la victime ;
- h) 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 ;
- i) 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 ;
- j) Personnes ayant à leur charge un enfant mineur et logées dans des locaux manifestement sur-occupés ou ne présentant pas le caractère d'un logement décent ;
- k) Personnes dépourvues de logement, y compris celles qui sont hébergées par des tiers ;
- l) Personnes menacées d'expulsion sans relogement.

Il a été imposé un renforcement des priorités d'attribution devant être réalisées, à savoir :

- Consacrer 25 % de ses attributions (décisions de CAL) aux ménages DALO ou aux autres prioritaires (article L. 441-4 du Code de la construction et de l'habitation) en dehors des QPV ;
- Consacrer 25 % des attributions (baux signés) à des demandeurs relevant du 1^{er} quartile en dehors des QPV ;
- Consacrer 50 % des attributions (décisions de CAL) à des demandeurs relevant du 2^{ème}, 3^{ème} et 4^{ème} quartile dans les QPV.

Les quartiles étant définis par arrêté fixant le seuil des ressources.

Décisions de la commission

Toute décision de la commission d'attribution doit être notifiée par écrit au demandeur selon les cas suivants :

1 – Attribution du logement proposé à un candidat ;

2 – Attribution du logement proposé en classant les candidats par ordre de priorité, l'attribution du logement étant prononcé au profit du candidat suivant en cas de refus de l'offre faite dans les conditions de l'article R 411-10 par le ou les candidats classés devant lui ;

3 – 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 ;

4 – Non attribution du logement proposé ;

5 – Décision mentionnée au d de l'article R 441-2-8 notifiée dans les conditions prévues à l'article L 441-2-2 « rejet pour irrecevabilité de la demande au regard des conditions législatives et réglementaires d'accès au logement social, prononcée par la commission d'attribution d'un organisme bailleur ; l'organisme bailleur après en avoir avisé l'intéressé, procède à la radiation un mois après cet avertissement ».

La commission d'attribution aura la possibilité de ne pas attribuer un logement sur lequel à un candidat locataire aura été positionné, par un réservataire ou non, et remplissant l'ensemble des conditions d'attribution du logement en cas d'agression physique ou verbale du personnel de la SIEMOR.

Au-delà de deux propositions refusées par un demandeur, la demande de logement est considérée comme non prioritaire.