



Politique d'attribution des logements

Mai 2017

Préambule

Conformément à l'article R441-9 du Code de Construction et de l'Habitation, le Conseil d'administration des Foyers de Seine et Marne définit la politique d'attribution qui constitue le cadre de travail des Commissions d'Attribution de Logements.

Ces dernières années, les évolutions législatives et réglementaires en matière d'attribution de logements locatifs sociaux ont fortement rétréci le degré de liberté des organismes pour fixer leur politique d'attribution. Des textes majeurs sont intervenus modifiant le régime des attributions, précisant les demandeurs prioritaires et imposant au bailleur de nouvelles contraintes de fonctionnement. Au-delà de l'aspect réglementaire, dans le respect des contingents de réservation de logements, la mise en œuvre de la politique d'attribution de FSM se fait dans un contexte de partenariat étroit avec les communes concernées, et ce afin de permettre à chacun d'accéder au droit à un logement de son choix dans le respect de la mixité sociale des villes et des quartiers.

Dans toutes les intercommunalités et communes dans lesquelles FSM dispose de patrimoine, la société participe également aux dispositifs partenariaux (Conventions de gestion du contingent préfectoral, Plans Départementaux d'Action pour le logement des personnes défavorisées (P.D.A.L.P.D.)...) visant à faciliter l'accueil des ménages défavorisés cumulant handicaps économiques et sociaux. Les orientations définies ci-après sont communes à chacune des Commissions d'Attribution de Logements de FSM et doivent permettre à la société de remplir sa mission au bénéfice de l'ensemble des salariés des entreprises assujetties au 1% Logement et plus particulièrement en situation de mobilité de recrutement, de parcours résidentiel lié à l'emploi, ou rencontrant des difficultés liées au logement.

FSM respecte les principes suivants :

- La transparence et l'égalité des conditions de traitement par l'enregistrement de la demande, notamment par la mise en place du n° unique d'enregistrement des demandes de logement social
- La solidarité en faveur de populations spécifiques : les personnes âgées, les personnes handicapées, les personnes cumulant les difficultés économiques et sociales, les jeunes...
- Une instruction équitable de chaque dossier : enregistrement, étude prioritaire au-delà d'un certain délai...
- Le respect des engagements contractuels : Conventions préfectorales (DALO...), conventions de réservations (Action Logement, EPCI...)
- La rigueur de gestion nécessaire au bon fonctionnement de FSM et la mission sociale qui lui incombe.

Plus que de simples principes de fonctionnement, les thèmes listés ci-dessous constituent les lignes directrices de FSM en matière de politique d'attribution. Ils garantissent l'encadrement nécessaire à la mise en œuvre du droit au logement, dans le respect de la mixité des villes et des quartiers, et de la diversité des besoins des candidats à un logement social.

Chapitre premier

Les principes de la politique d'attribution

1/ Répondre à la vocation sociale de la société

L'attribution des logements sociaux est un acte de gestion complexe et difficile qui :

- vise à répondre à des situations humaines souvent fragiles,
- mobilise une chaîne d'intervenants aux intérêts parfois contradictoires,
- requiert le respect d'une réglementation et d'accords locaux,
- met en jeu les équilibres de peuplement d'un patrimoine et par là son fonctionnement et son attractivité.

Pour guider l'attribution de ses logements, FSM retient les six principes généraux suivants :

- répondre à la vocation sociale de la société ;
- tenir compte de la capacité d'accueil social du patrimoine ;
- développer la coopération avec les partenaires de l'attribution ;
- favoriser les mutations des locataires ;
- prendre en compte l'ancienneté de la demande ;
- disposer d'une connaissance fine des demandeurs.

La politique d'attribution de FSM s'inscrit également dans le cadre réglementaire.

La Commission d'Attribution de Logements attribue nominativement chaque logement, dans le respect des objectifs généraux et au bénéfice notamment des demandeurs prioritaires définis par les textes.

FSM veillera à ce que l'action en faveur de ces publics s'inscrive dans les priorités nationales de la politique du logement. Aucune attribution ne peut être prononcée si la demande n'a pas été enregistrée suivant la procédure du « numéro unique ».

L'environnement législatif, réglementaire et contractuel encadrant la pratique des attributions de logements à prendre en compte est le suivant : l'Article L 441-1 du C.C.H. et suivants.

Peuvent bénéficier d'une attribution de logement Hlm :

- 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 prévu à l'article L365-4 ;
- 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 ;
- les étudiants, les personnes de moins de trente ans ou les personnes titulaires d'un contrat d'apprentissage ou de professionnalisation qui séjournent régulièrement sur le territoire dans des conditions de permanence définies par arrêté prévu.

Ces articles définissent également les critères généraux auxquels doivent répondre les attributions de logements. Les critères font référence notamment :

- à la composition du foyer, au niveau des ressources et aux conditions de logement du ménage demandeur ;
- à l'éloignement des lieux de travail et à la proximité des équipements répondant aux besoins des demandeurs, et de leur activité professionnelle pour les assistants maternels ou familiaux agréés.

Ces mêmes articles organisent également les critères de priorité d'attribution à partir du rappel de la nécessaire mixité sociale des villes et des quartiers et hiérarchise les priorités :

- les personnes en situation de handicap ou les personnes ayant à leur charge une personne en situation de handicap ;
- les personnes mal logées défavorisées ou rencontrant des difficultés particulières de logement pour des raisons d'ordre financier ou tenant à leurs conditions d'existence;
- les personnes hébergées ou logées temporairement dans des établissements et logements de transition ;
- les personnes reprenant une activité après une période de chômage de longue durée;
- les personnes victimes de violences conjugales ;
- les personnes connaissant des difficultés économiques et sociales visées dans les conventions préfectorales et les P.D.A.L.P.D. ;
- les personnes ayant fait une demande de logement social depuis un délai supérieur aux délais anormalement longs, et n'ayant reçu aucune proposition adaptée.

La Commission d'Attribution de logements sera particulièrement attentive aux éléments suivants :

Les réservations réglementaires :

- au profit de l'Etat : 30% des logements du patrimoine de FSM lui sont réservés, dont 25% au profit des personnes prioritaires et 5% au profit des agents de l'Etat
- au profit des collectivités locales : 20% au plus des logements du patrimoine peuvent être réservés aux collectivités territoriales en contrepartie des garanties d'emprunts, de financement, d'apport de terrain.
- au profit des collecteurs habilités à recueillir la participation des employeurs à l'effort de construction, tel que PROCILIA,

Le parcours résidentiel du locataire :

- L'obtention d'un premier logement H.L.M. constitue souvent pour les ménages la 1ère étape d'un long parcours résidentiel. La mobilité au sein du patrimoine doit permettre à FSM de fidéliser cette clientèle désireuse de s'engager dans ce parcours vécu comme un véritable vecteur de promotion sociale et
- d'adapter le logement aux besoins des locataires, notamment dans le cadre de l'accompagnement du vieillissement.

- La mutation vers un autre logement doit également répondre à un réel besoin du locataire, qu'il soit économique ou social, et notamment pour permettre de régler une situation de sur-occupation ou de sous-occupation du logement et/ou d'offrir un logement moins onéreux à un locataire en difficulté de paiement

Dans tous les cas, une attention particulière est apportée à la capacité d'accueil du patrimoine, définie par son occupation et la qualité de son fonctionnement, de la mixité des villes et des quartiers que les Communes sont à même de faire valoir de la fidélisation des locataires FSM et de l'ancienneté des demandes de logements.

2/ Tenir compte de la capacité d'accueil social du patrimoine

Les résidences qui composent le patrimoine FSM présentent des caractéristiques spécifiques (environnement, architecture, peuplement, gestion...) qui se conjuguent pour se situer, chacune, sur un niveau d'attractivité et de fonctionnement social différent (niveau de qualité résidentielle).

La politique d'attribution doit tenir compte de cette **qualité résidentielle** car celle-ci détermine la capacité d'accueil et d'intégration de personnes en situation de fragilité sociale. Ainsi par exemple :

- un immeuble dont la qualité résidentielle est faible du fait d'un vandalisme important, d'incivilités récurrentes ou de troubles de voisinage exacerbés pourrait présenter un risque pour une personne isolée et fragile ou pour les adolescents d'une famille monoparentale sans attaches sur le site alors qu'un couple de personnes stables (au plan professionnel et social) disposant de relations sur le quartier sera moins exposé à ces phénomènes et saura même contribuer à les réduire,
- a contrario la même personne isolée ou famille monoparentale fragile intégrera plus facilement un immeuble de bonne qualité résidentielle (calme) sans pour autant risquer d'en détériorer le fonctionnement.

L'application de ce principe dans la politique d'attribution vise ainsi à :

- éviter la constitution de « ghettos » regroupant des publics fragiles et plus exposés à l'insécurité
- favoriser un peuplement équilibré facilitant le développement de relations sociales plus harmonieuses et potentiellement créatrices de lien social.

Pour la mise en œuvre pratique de ce principe, le patrimoine FSM est classé en quatre catégories, chacune de ces catégories offrant une capacité d'accueil de ménages fragiles différente.

Ce classement patrimonial peut distinguer, pour des résidences importantes, des niveaux de qualité résidentielle différents par immeuble, entrée ou cage d'escalier.

3/ Coopérer avec les partenaires de l'attribution

Les logements du patrimoine FSM font l'objet pour les trois quarts d'entre eux de réservations auprès :

- de l'Etat (préfecture)
- des collectivités locales notamment les communes
- d'Action Logement

La coopération avec ces différents partenaires de l'attribution s'avère indispensable pour mettre en œuvre efficacement les principes de la politique d'attribution FSM. Pour ce faire, la politique d'attribution FSM leur est présentée pour être, le cas échéant et au plan territorial, précisée voire infléchi afin de mieux *veiller à la mixité sociale des villes et des quartiers* comme la loi le demande.

Au-delà de ces orientations à donner aux attributions, FSM informe avant chaque commission les communes sur les dossiers présentés et leur rend compte des décisions prises. FSM établit un bilan annuel des attributions qu'il présente aux Maires concernés (Art L 441-2-5 du CCH).

4/ Favoriser les demandes de mutation des locataires FSM

FSM entend favoriser les demandes de mutation de ses locataires et par priorité celles émanant de locataires :

- confrontés à un problème de santé ou de handicap rendant inadéquat leur logement
- dont la composition familiale a évolué provoquant une sur-occupation ou sous occupation de leur logement
- dont les ressources ne sont plus suffisantes pour s'acquitter des loyers de leur logement ou résorber leur dette de loyers
- dont le relogement permet de résoudre un problème grave au sein de la résidence

Au-delà de ces priorités, FSM entend satisfaire les locataires qui souhaitent bénéficier d'un parcours résidentiel «ascendant» pour les fidéliser.

En 2016, les mutations représentaient 7.63 % des attributions de logements prononcées. Un taux minimal de 10 % sera recherché à l'avenir pour ces mutations.

5/ Prendre en compte l'ancienneté des demandes de logement

Le critère d'ancienneté est systématiquement appliqué à cette recherche dans le fichier de la demande lorsque le logement à attribuer ne fait pas l'objet d'une réservation. Il est également appliqué pour classer les dossiers adressés sans ordre de priorité par les réservataires. Il n'est toutefois pas exclusif des critères de priorité législatifs ou réglementaires.

6/ Disposer d'une connaissance fine des demandeurs de logement

La mise en œuvre des principes susmentionnés requiert une connaissance fine des demandeurs permettant, au-delà de la constitution de leur dossier et de la vérification des pièces réglementaires à fournir :

- de bien comprendre leur demande de logement, son urgence éventuelle et leur situation (familiale, sociale, économique) ;
- de mesurer avec eux la bonne adéquation de celles-ci au logement susceptible ;
- de leur être proposé (situation, taille, niveau d'équipement du logement, repères et points d'appui sur le quartier, taux d'effort et niveau de ressources disponibles hors charge logement...)

Cette connaissance fine est portée à connaissance des membres de la commission d'attribution.

Chapitre deuxième : Mise en œuvre des principes de la politique d'attribution

Les principes de la politique d'attribution de FSM, exposés au chapitre précédent, sont concrètement mis en œuvre :

- par les Commissions d'Attribution des Logements (CAL) qui décident des attributions et évaluent les résultats de la politique d'attribution pour y apporter les inflexions nécessaires
- et l'utilisation des outils de l'attribution que sont : la procédure d'attribution, et le classement du patrimoine

Ce dispositif de mise en œuvre est complété par un ensemble de règles de gestion à respecter pour l'instruction des dossiers de demande de logement. Ces règles d'instruction des dossiers qui s'imposent aux services et aux personnels intervenant dans la préparation des commissions d'attribution, portent sur :

- les conditions d'occupation des logements
- les plafonds de ressources
- les titres de séjour
- l'appréciation de la solvabilité des demandeurs de logement
- les demandes de mutation
- les demandes de maintien dans les lieux
- les autres demandes particulières

1/ Rôles des commissions d'attribution

Trois commissions d'attribution ont été créées dont la compétence géographique correspond aux territoires d'intervention des agences et antennes :

- de Melun Val de Seine
- de Fontainebleau
- de Provins

L'attribution nominative des logements

Régulièrement constituées, ces quatre commissions disposent d'un règlement intérieur fixant leurs modalités de fonctionnement, de délibération et leur objet qui est : « *l'attribution nominative des logements, appartenant à la société ou gérés par elle, ayant bénéficié des aides de l'Etat ou ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement.* ».

Ces attributions portent :

- sur les logements vacants (première mise en location de logements neufs ou logements pour lesquels les locataires ont donné congé),
- sur les logements occupés faisant l'objet d'une demande de colocation,
- sur les logements occupés faisant l'objet d'une demande de maintien des ayant-droits occupants à la suite du décès ou de l'abandon du logement,
- sur les logements occupés faisant l'objet d'une demande de regroupement familial.

L'évaluation des résultats de la politique d'attribution

Au-delà des attributions qu'elles prononcent au cas par cas, les commissions d'attribution établissent chaque année un rapport de leur activité faisant notamment ressortir •

- les principales caractéristiques des attributions prononcées (volume des attributions, profils des attributaires), relativement au peuplement du patrimoine
- les éventuelles corrections à apporter à la politique d'attribution au regard des attributions prononcées et de leurs effets sur le patrimoine

2/ Outils de l'attribution

Procédure d'attribution

La procédure d'attribution distingue trois étapes principales permettant d'appliquer comme suit les principes de la politique d'attribution de la société :

Etapes de la procédure	Principes mis en œuvre	Observations	Résultat attendu
1/ Recherche de candidats : recherche dans le fichier de trois demandes correspondant à la localisation et à la taille du logement à attribuer	ancienneté de la demande demande de mutation	cette étape ne concerne que les logements non réservés (contingent FSM)	trois dossiers à constituer (si possible)
2/ Constitution des dossiers : recueil et vérification des pièces des candidats du fichier ou adressés par les réservataires entretien avec chacun	connaissance fine de la situation des candidats (entretien individuel) et de leur demande de logement	cette étape concerne tous les logements (réservés ou non)	dossiers vérifiés et renseignés pour présentation à la CAL
3/ Décision d'attribution : choix de la CAL parmi les dossiers présentés pour l'attribution du logement ou décision pour co-colocation, maintien, regroupement familial	répondre à la vocation sociale de la société au regard de la capacité d'accueil social du patrimoine et en coopération partenariale	les candidats non retenus par la Cal sont représentés sauf refus motivé d'attribution	attribution nominative du logement pour signature du bail

Entretien préalable à l'attribution d'un logement

Au-delà du recueil des pièces justificatives nécessaires à la constitution du dossier, un entretien, conduit par le chargé de clientèle, peut être organisé afin d'évaluer de manière plus fine les éléments d'appréciation permettant :

- de répondre au mieux à la demande du candidat
- d'éviter de le mettre en difficulté sur un site d'accueil dont le fonctionnement social est dégradé et/ou de renforcer la fragilité de ce site
- de contribuer à un meilleur équilibre du site d'accueil, voire à la réduction de sa fragilité sociale compte tenu du profil du candidat.

Pour ce faire, l'entretien doit permettre :

- d'approfondir les éléments de connaissance du candidat et de sa famille en dépassant les données strictement socio-démographiques fournies (état civil, composition du ménage, ressources économiques, dettes ...),
- pour vérifier la bonne adéquation du logement attribuable avec sa situation et son « projet logement »,
- et identifier ses points de fragilité et/ou de solidité aux plans économique, social et culturel.

Ces éléments de connaissance sont restitués à la CAL par le chargé de clientèle, qui a conduit l'entretien, lors de la présentation du dossier du candidat.

Classement des groupes du patrimoine

Le classement des groupes constituant le patrimoine est établi sur la base d'une prise en compte croisée :

- des indicateurs de gestion interne concernant leur attractivité (rotation et motifs de départ, vacance et refus des candidats),
- des indicateurs de peuplement issus de l'enquête biennale d'occupation du patrimoine
- des facteurs d'attractivité de leur environnement recensés notamment dans le Plan Stratégique de Patrimoine (PSP) (situation et desserte du site, niveau et qualité des équipements,...)
- de la densité des phénomènes de dysfonctionnement social constatés (vandalisme, trafics, troubles de voisinage, regroupements dans les parties communes, incivilités...).

Ce classement, en quatre catégories, situe la qualité résidentielle des groupes et, conséquemment, leur capacité d'accueil de ménages fragiles, cette capacité étant d'autant plus réduite que cette qualité est faible :

- catégorie A : résidences très attractives sans aucun problème de fonctionnement. Ces groupes doivent contribuer à l'accueil de ménages fragiles car ils disposent d'une réelle capacité à cet égard.

- catégorie B : résidences attractives, qui peuvent subir quelques dysfonctionnements ponctuels mais qui disposent d'une capacité d'accueil encore significative. L'accueil de ménages fragiles sur ces groupes doit être toutefois mesuré.
- catégorie C : résidences moins attractives présentant des dysfonctionnements récurrents qui limitent fortement leur capacité d'accueil. L'attribution à des ménages fragiles doit faire l'objet, sur ces groupes, d'un accompagnement spécifique.
- catégorie D : résidences les moins attractives, du fait de l'intensité des dysfonctionnements récurrents et aggravés et sur lesquelles l'accueil de ménages fragiles doit, en principe, être évité. Ces groupes doivent faire l'objet de dispositions particulières de gestion pour traiter les dysfonctionnements voire le relogement de certains ménages fragiles ou difficiles.

Pour chaque logement à attribuer, ce classement résidentiel est indiqué à la CAL qui le prend en compte dans ses décisions.

Le classement patrimonial est actualisé chaque année sur la base des évolutions du fonctionnement des groupes et des différents critères utilisés pour le classement (indicateurs de gestion, données d'environnement ...).

3/ Règles d'instruction des dossiers

3.1/ Conditions d'occupation des logements

La réglementation (CCH R 441-3) prévoit qu'il appartient aux Commissions d'attribution de procéder à l'examen des demandes en tenant compte, notamment, de la composition du ménage.

Les normes minimales d'habitabilité admises par FSM, requièrent au moins 16 m² pour 2 personnes + 9 m²/personne supplémentaire jusqu'à 8 personnes (+ 5 m² au-delà).

Sur ces bases, les conditions d'occupation retenues par FSM sont :

Taille du ménage	Surface minimale	Occupation maximale	Occupation minimale
Une personne	16 m ²	Type 1	Type 2
Deux personnes	16 m ²	Type 1	Type 3
Trois personnes	25 m ²	Type 2	Type 4
Quatre personnes	34 m ²	Type 3	Type 5
Cinq personnes	43 m ²	Type 4	Type 6
Par personne en +	+ 9 m ²	+ 1 pièce pour 2 pers. suppl.	+ 1 pièce pour 2 pers. suppl.

Les conditions d'occupation indiquées dans ce tableau sont susceptibles d'être assouplies dans les cas suivants :

- personnes à reloger du fait d'une opération de renouvellement urbain ;
- personnes âgées, handicapées ou malades ;
- personne divorcée ou séparée devant accueillir ses enfants ;
- assistante maternelle ;

- ménage répondant à un objectif de diversification du peuplement, de dédensification d'un immeuble ;
- personne en demande de regroupement familial (sous réserves de la régularité de cette demande).

3.2/ Plafonds de ressources

Les plafonds de ressources sont impérativement appliqués aux candidats de première attribution et de mutation hors :

- zones dérogatoires décidées par le Préfet du département (sur une durée limitée et un niveau donné) ;
- logements PLUS qui peuvent accepter sur 10% des logements occupés des ménages avec des revenus jusqu'à 120% des plafonds et doivent accueillir sur 30% des logements des ménages avec des ressources inférieures à 60% des plafonds.

A noter que l'enfant de parents séparés *« considéré comme vivant au foyer de l'un et de l'autre parent »* (arrêté du 19/11/01) est pris en compte pour la détermination du plafond de ressources.

3.3/ Titre de séjour

Les candidats étrangers doivent pouvoir justifier, au moment du dépôt de la demande ou, au moins, de l'attribution, d'un des titres de séjour ou document suivants (Arrêté du 25 mars 1988 relatif aux conditions de séjour des personnes physiques visées à l'article R. 441-1 (1°) du Code de la Construction et de l'Habitation) :

- > carte de résident,
- > carte de résident temporaire,
- > carte de résident privilégié,
- > carte de résident ordinaire,
- > carte de séjour de ressortissant d'un état membre de la communauté économique européenne,
- > certificat de résidence de ressortissant algérien,
- > récépissé de demande de renouvellement de l'un des titres ci-dessus,
- > récépissé de demande de titre de séjour d'une durée de six mois renouvelable portant la mention « étranger admis au séjour au titre de l'asile »,
- > autorisation provisoire de séjour d'une validité supérieure à trois mois ,
- > carte diplomatique, carte « corps consulaire », « organisations internationales » et autres « cartes spéciales » délivrées par le ministère des Affaires Etrangères, titre d'identité d'Andorran délivré par le préfet des Pyrénées-Orientales,
- > passeport monégasque revêtu d'une mention du consul général de France à Monaco valant autorisation de séjour,
- > livret spécial, livret ou carnet de circulation.

3.4/ Appréciation de la solvabilité des ménages

Cette appréciation est fondée sur le taux d'effort et le reste à vivre du ménage prenant en compte les dernières ressources connues du ménage (les ressources de l'année N-2 sont seulement prises en compte pour les plafonds de ressources).

Selon la définition qu'en fait l'INSEE, "*le taux d'effort est égal au rapport entre la dépense en logement d'un ménage et son revenu*".

Essentiel pour l'attribution d'un logement social, le taux d'effort permet d'estimer la charge des dépenses liées à l'occupation du logement par rapport aux ressources du demandeur.

Un arrêté du 10 mars 2011 fixe la méthode de calcul du taux d'effort d'un logement social et précise que ledit taux est égale au rapport entre :

- la somme du loyer principal, du loyer des annexes, des charges récupérables au sens de l'article L.442-3 du Code de la Construction et de l'habitation et du montant de la contribution du locataire telle que résultant de l'application des articles R.442-28 et R.442-29, diminuée, le cas échéant, de l'aide personnalisée au logement ou des allocations de logement à caractère social ou familial.
- la somme des ressources des personnes qui vivront au foyer au sens de l'article L.442-12, figurant dans le formulaire mentionné à l'article R.441-2-2.

Lorsque la consommation d'eau et de chauffage sont individualisées, le bailleur intègre dans le calcul du taux d'effort au titre des charges, un forfait qui tient compte de la taille du logement et du nombre des personnes qui vivront au foyer.

Pour calculer le taux d'effort net, il faut appliquer la formule ci-après :

$$\frac{\text{Loyer} + \text{Charges Courantes} - \text{Allocation Logement}}{\text{Ressources}} = \text{taux d'effort net}$$

Les pièces permettant de déterminer le taux d'effort sont prévues, selon l'arrêté, par le formulaire de demande de logement social.

Pour FSM, le taux d'effort net maximum est fixé à 30 % au-delà afin que le projet de logement soit réalisable.

Afin de réellement affiner les ressources des candidats locataires et, le cas échéant, des locataires en place, il y a lieu de retenir également la notion de "*reste-à-vivre*" par unité de consommation (RAV/UC).

Cette notion est importante à intégrer puisqu'elle permet d'apprécier les ressources restantes pour l'alimentation, les frais de transport, l'habillement... pour ne citer que quelques-uns des postes budgétaires.

Il se définit comme suit :

Revenus mensuels de toutes les personnes occupant le logement - quittance résiduelle*

Somme des unités de consommation du ménage.

** la quittance résiduelle correspond au Loyer + Charges Courantes – APL/AL.*

Les unités de consommation sont calculées selon l'échelle d'équivalence dite de l'OCDE modifiée qui attribue :

- 1 Unité de consommation au premier adulte.
- 0,5 Unité de consommation aux autres personnes de 14 ans ou plus.
- 0,3 Unité de consommation aux enfants de moins de 14 ans.

Le reste à vivre de référence retenu par FSM, et qui constitue le seuil d'alerte, est de 400 euros mensuels.

Lorsque le taux d'effort est supérieur à 30 % et/ou les revenus sont en deçà du seuil de reste à vivre retenu, l'obtention d'une garantie au paiement des loyers est nécessaire. La stabilité des ressources (CDI, retraites ...) et la progression attendue des revenus peuvent être prises en compte pour relativiser cette exigence.

3.5/ Mutations

Les demandes de mutation, à l'exclusion des échanges visés à l'article 9 de la loi du 6 juillet 1989, sont instruites comme les autres demandes de logement (conditions d'occupation, plafonds de ressources, titre de séjour, solvabilité) mais doivent satisfaire aux conditions suivantes :

- locataire à jour du paiement de ses loyers (sauf mutation permettant de résoudre la situation de dette de loyers) ;
- logement en bon état d'entretien ;
- locataire n'occasionnant aucun trouble de voisinage (sauf mutation permettant de résoudre une situation de conflit grave et/ou de protéger des personnes fragiles).

3.6/ Maintien dans les lieux des occupants

Maintien dans les lieux en cas de décès du locataire.

La loi (art.14 loi 89-462 du 6/07/89) précise qu'en cas de décès le contrat de location est transféré :

- *au conjoint survivant sans préjudice de l'article 832 du Code Civil,*
- *aux descendants qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date du décès,*
- *au partenaire lié au locataire par un Pacs,*
- *aux ascendants, au concubin notoire ou aux personnes à charge, qui vivaient*

avec lui depuis au moins un an à la date du décès et qu'en cas de demandes multiples, le juge se prononce en fonction des intérêts en présence.

La régularisation de ces situations est proposée à la CAL qui statue sur la base de la conformité réglementaire de la demande de maintien dans les lieux et de la situation du demandeur (ressources en deçà des plafonds et régularité du titre de séjour pour les étrangers).

En cas de conformité réglementaire de la demande de maintien dans les lieux mais d'inadéquation de cette demande au logement (conditions d'occupation, solvabilité, ...), la CAL propose au bénéficiaire du maintien dans les lieux un autre logement.

Si le demandeur n'a pas droit au maintien dans les lieux, la CAL peut étudier cette demande pour un autre logement,

Maintien dans les lieux en cas d'abandon du domicile par le locataire

La loi (art.14 loi 89-462) précise qu'en cas d'abandon du domicile par le locataire, le contrat de location continue au profit :

- *du conjoint sans préjudice de l'article 1751 du Code Civil ;*
- *des descendants qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date de l'abandon du domicile*
- *du partenaire lié au locataire par un Pacs*
- *des ascendants, du concubin notoire ou des personnes à charge, qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date de l'abandon du domicile.*

Par ailleurs, la loi du 1/09/48 qualifie l'abandon de domicile comme un départ brusque et imprévisible du locataire (donc non préparé et organisé).

La régularisation de ces situations est proposée à la CAL qui statue sur la base de la conformité réglementaire de la demande de maintien dans les lieux et de la situation du demandeur (ressources satisfaisant au respect des plafonds et régularité du titre de séjour).

Les situations d'inadéquation du logement à la situation du bénéficiaire du maintien dans les lieux et de non-conformité de la demande de maintien sont traitées comme pour les maintiens suite à décès.

Maintien dans les lieux en cas de divorce ou de séparation.

Si le jugement de divorce attribue le logement à l'un des époux, celui-ci doit faire valoir ses droits auprès des instances compétentes et non auprès de FSM.

La demande du concubin ou de l'époux divorcé ou en cours de séparation, non bénéficiaire du logement, est instruite comme toute demande sans qu'elle soit considérée comme prioritaire.

3.7/ Cas particuliers de demandeurs de logements

Ménages en divorce ou séparation

Les demandes de ménages divorcés ou séparés d'une vie maritale sont étudiées en fonction des éléments figurant dans le jugement de divorce ou celui rendu par le juge aux affaires familiales (garde des enfants, pensions...).

La demande des personnes en cours de divorce ou de séparation est prise en compte conformément à la réponse ministérielle (n°26953 du 10/02/04) indiquant :

«les candidats en instance de séparation qui ont une ordonnance de non-conciliation ou, à défaut une attestation de l'avocat justifiant d'une procédure de divorce en cours, peuvent prétendre à un logement social s'ils respectent les conditions réglementaires pour l'attribution».

Les situations d'urgence (protection du conjoint ou des enfants suite à violences) sont examinées par les CAL, sous conditions de présentation de document judiciaire ou de police (dépôt de plainte, main courante).

Cas spécifique du divorce par consentement mutuel

La loi n° 2016-1547 du 18 novembre 2016 de modernisation de la justice du XXI^e siècle a profondément réformé le divorce par consentement mutuel : désormais, il n'y a plus de passage devant le juge, sauf si l'un des enfants demande à être auditionné par un juge. Les deux époux doivent prendre chacun un avocat et établir une convention prenant la forme d'un acte d'avocat tel que prévu à l'article 1374 du code civil, c'est-à-dire d'un acte sous signature privée, contresigné par l'avocat de chacune des parties, qui doit être ensuite déposée chez un notaire qui la conservera sous forme de minute.

Le divorce par consentement mutuel étant nécessairement extrajudiciaire, il n'y a plus de saisine du juge. De plus, le recours à une attestation par un organisme de médiation familiale n'est pas pertinent, la plupart des couples ne s'adressant pas à ces organismes et lesdits organismes n'étant pas habilités à délivrer ce type d'attestation.

En attendant la modification du code de la construction et de l'habitation tirant les conséquences de cette évolution de l'une des procédures de divorce, il convient donc d'adapter les mesures d'instruction des demandes de logement social des personnes mariées en cours de séparation, conformément à l'esprit de la loi et afin de ne pas pénaliser un demandeur de logement social qui aurait fait le choix de divorcer sans passer devant le juge. Dans un tel cas, l'avocat du demandeur pourra être sollicité pour produire à son client, époux demandeur de logement social, un justificatif attestant de ce que la procédure de divorce par consentement mutuel extrajudiciaire est en cours.

Cette attestation doit permettre la prise en compte des seules ressources de l'époux requérant dans la demande de logement.

Demandes conduisant à un regroupement familial

Ces demandes sont examinées en conformité avec les exigences réglementaires stipulant :

- pour le demandeur, des conditions de résidence (au moins un an avec un titre de séjour valide), de ressources et de logement, suffisantes pour répondre aux besoins des bénéficiaires
- pour les bénéficiaires, l'absence de menaces pour l'ordre public

La demande peut être satisfaite pour la famille regroupée si le demandeur présente, à l'appui de sa demande, la notification de la décision préfectorale. En cas de non-présentation de cet accord, la demande ne peut être satisfaite que pour le seul demandeur, avant regroupement familial.

Ménages en situation de polygamie

La CAL refusera l'attribution d'un logement aux ménages vivant sur le territoire français en situation de polygamie par mariage.

Elle statue sur les demandeurs de logement relevant de ces situations en référence à la réglementation qui indique notamment que :

- la carte de résident ou de séjour temporaire «vie privée et familiale» ne peut être délivrée à une personne vivant en état de polygamie
- les enfants d'un époux polygame sont légitimes
- le droit au regroupement familial peut bénéficier aux seuls enfants de la première épouse venant vivre en France et aux enfants d'un autre conjoint, décédé ou déchu de ses droits parentaux.

Ménages ayant des antécédents locatifs

Demandeurs avec une dette locative

Ces demandes sont examinées sous réserves de la mise en place des dispositions permettant d'assainir la situation financière de la famille garantissant sa solvabilité. Des mesures d'accompagnement social peuvent s'avérer nécessaire dans ces cas-là.

Ancien locataire en litige avec la société

La demande d'un ménage, ancien locataire en litige avec la société (dette, trouble de voisinage...), peut être examinée. L'attribution d'un logement est, dans ces cas-là, conditionnée au règlement préalable des causes et des conséquences de ce litige (dette soldée, trouble solutionné).