

Politique d'Attribution des logements

Foyers de Seine et Marne

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, en permettant l'accès sur le patrimoine de la société de toutes les catégories de publics éligibles au parc social et en favorisant l'accès des ménages dont les revenus sont les plus faibles dans les territoires hors Quartiers Prioritaires de la Ville.

Les collectivités territoriales et les autres réservataires concourent en fonction de leurs compétences à la réalisation de ces objectifs, notamment dans le cadre des conférences Intercommunales du logement. Les bailleurs sociaux attribuent les logements locatifs sociaux dans le cadre des dispositions prévues par la loi.

L'Etat veille au respect des règles d'attributions des logements sociaux (Art L.441 et suivants du Code de Construction et de l'Habitation)

Les conditions réglementaires d'attribution portent sur :

- L'enregistrement préalable et la détention d'un numéro d'enregistrement unique d'une demande de logement social (SNE)
- Le respect des plafonds de ressources légaux en tenant compte des éventuelles dérogations préfectorales
- La conformité des pièces et la détention d'un titre de séjour en cours de validité.

Les attributions sont réalisées (sans primauté d'un critère par rapport à l'autre) dans le cadre des orientations fixées par le CCH (article L.441-1 du CCH) et des conférences intercommunales du logement sur les territoires.

La politique d'attribution des Foyers de Seine et Marne s'inscrit dans ce cadre réglementaire.

La mise en œuvre de cette politique d'attribution s'inscrit aussi dans un vaste calendrier de réforme : gestion en flux des conventions de réservations au 24 novembre 2023, systématisation de la cotation de la demande au 31 décembre 2023.

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 Logement et d'Examen d'Occupation des Logements (CALEOL)

Le Conseil d'Administration des Foyers de Seine et Marne fixe les orientations qui guident l'attribution des logements par les CALEOL, seules instances compétentes pour attribuer nominativement les logements dans le respect des textes législatifs et réglementaires en vigueur (article L.441-1 du CCH). Le Conseil d'administration définit :

- La politique d'attribution des logements
- Le règlement intérieur sur le fonctionnement de la CALEOL
- La composition nominative des CALEOL

Le cadre réglementaire, partenarial et contractuel

1.1 Les bénéficiaires des logements sociaux

L'attribution d'un logement social est régie par l'article R-441-1 du CCH et suivants qui en détermine les bénéficiaires :

- Les personnes physiques de nationalité française ou ayant un titre de séjour en cours de validité, dont les ressources de l'ensemble du 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 prévue à l'article L365-4
- Les organismes déclarés ayant pour objet de sous-louer à titre temporaire à des personnes âgées, à des personnes présentant un handicap au sens de l'article L. 114 du code de l'action sociale et des familles, à des personnes de moins de trente ans ou à des actifs dont la mobilité professionnelle implique un changement de secteur géographique ;
- Les associations dont l'objet est de favoriser le logement des étudiants et de gérer des résidences universitaires ;
- Les personnes morales de droit public ou privé mentionnées à l'article L. 444-1 du code de l'action sociale et des familles en vue de sous-louer à des accueillants familiaux visés à l'article L. 441-1 du même code, ainsi qu'aux personnes âgées ou aux personnes présentant un handicap au sens de l'article L. 114 du même code ayant conclu un contrat d'accueil avec ces accueillants ;
- Les centres communaux ou intercommunaux d'action sociale, dans le cadre de leurs compétences définies à la section 2 du chapitre III du titre II du livre Ier du même code, en vue de sous-louer à titre temporaire à des personnes physiques ;
- Les établissements publics de coopération inter-communale dotés de la compétence d'aide aux personnes âgées.

L'accès aux logements sociaux est réservé aux ménages ne dépassant pas les plafonds de ressources. Ces derniers sont fixés pour l'ensemble des personnes vivant au foyer en fonction de la catégorie du ménage.

Les conditions de ressources et les cas particuliers sont définis à l'article L.441-1 du CCH et dans l'arrêté du 29 juillet 1987 révisées chaque année, relatifs aux plafonds de ressources des bénéficiaires de la législation sur les HLM.

1.2 Les ménages prioritaires selon les critères réglementaires.

Pour les candidats respectant les critères d'éligibilité, certains ont droit à ce que leur demande soit examinée en priorité en vue de l'attribution. L'article L.441-1 du CCH liste et unifie ces publics prioritaires :

- 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 code de l'action sociale de familles.
- 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 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 suroccupés 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 ;

m) Mineurs émancipés ou majeurs âgés de moins de vingt et un ans pris en charge avant leur majorité par le service de l'aide sociale à l'enfance, dans les conditions prévues à l'article L. 222-5 du code de l'action sociale et des familles, jusqu'à trois ans après le dernier jour de cette prise en charge.

1.3 Les engagements d'attribution liés à la loi égalité citoyenneté (LEC)

La loi n°2017-86 du 27 janvier 2017, relative à l'égalité et à la citoyenneté fixe trois obligations pour plus de mixité sociale. En application de ces dispositions, FSM a pour obligation de réaliser :

1- 25% des attributions annuelles aux ménages prioritaires (en et hors QPV) au titre du DALO ou à défaut aux autres personnes prioritaires, visées à l'article L.441-1 du CCH.

2- 25% des attributions annuelles hors quartier prioritaire de la ville (QPV), suivies de baux signés :

a. Aux ménages ayant des ressources inférieures au 1^{er} quartile de logements défini par arrêté

b. Aux ménages relogés dans le cadre du renouvellement urbain

3- 50% des attributions annuelles de logements en QPV aux ménages ayant des ressources supérieures au 1^{er} quartile défini par arrêté.

1.4 Les objectifs locaux :

Plusieurs dispositifs partenariaux contribuent à définir des objectifs d'attribution. Tout en se superposant, ces dispositifs coexistent et déterminent les décisions prises avec les partenaires dans le cadre des CALEOL.

Les principaux dispositifs départementaux sont :

- Le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes défavorisées (PDALHPD) établit le repérage des ménages en difficultés, développe des offres de logement adaptées et diversifiées et soutient la solvabilité et l'accompagnement de ces ménages.
- L'Accord Collectif Départemental (ACD), convention entre le préfet et les bailleurs sociaux, d'une durée de validité de 3 ans, fixe des objectifs chiffrés d'attribution des logements sociaux pour la catégorie de ménage cumulant des difficultés économiques et d'insertion.

Les principaux dispositifs intercommunaux sont :

- Le Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information des Demandeurs (PPGDLSID) dont l'élaboration est prévue par les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) dotés d'un Plan Local pour l'Habitat (PLH) pour une durée de 6 ans. Il définit les orientations destinées à assurer la gestion partagée des demandes de logement social et à satisfaire le droit à l'information, en fonction des besoins en logement social et des circonstances locales.
- La Conférence Intercommunale du Logement. Cette instance adopte les orientations stratégiques en matière d'attribution et élabore la Convention Intercommunale d'Attribution.
- La Convention Intercommunale d'équilibre territoriale est un outil au service des relogements des opérations des politiques de rénovation urbaine PRU et du rééquilibrage de peuplement entre les différents quartiers de l'EPCI.
- La Convention Intercommunale d'Attribution. Ce document contractuel à visée opérationnelle définit les engagements quantifiés, territorialisés et évalués pour chacun des partenaires champs de compétence de la CIA.

1.5 Les réservataires de logements et la gestion en flux

La mise en œuvre de la politique d'attribution se fait en grande partie par les désignations effectuées par les réservataires.

Le Préfet dispose d'un contingent réservé, ne pouvant pas dépasser 30% du total des logements de l'organisme, au bénéfice des personnes prioritaires (dont au plus 5% au bénéfice des agents civils et militaires de l'Etat).

- Les ménages reconnus prioritaires au titre du Droit Au Logement Opposable (DALO) font partie des demandeurs prioritaires éligibles à ce contingent.
- Le Préfet peut exercer son droit de réservation (Art.L.441-1 CCH et Art R.441-5 CCH) sur l'ensemble du parc et lors de la 1^{ère} mise en location des logements au fur et à mesure de leur libération.

FSM s'attache à la mise en œuvre de la gestion en flux effective depuis le 1^{er} janvier 2024 en respectant les modalités qui ont été définies nationalement et à l'échelle départementale.

La réforme de la gestion en flux s'applique à tous les réservataires à l'exception de ceux assurant les missions relatives à la défense nationale, la sécurité intérieure et la santé.

La politique d'attribution des Foyers de Seine et Marne

1. La politique des Foyers de Seine et Marne

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

- Garantir le respect du cadre réglementaire et conventionnel
- Viser à répondre à des situations sociales souvent fragiles
- Favoriser le parcours résidentiel des locataires, lorsqu'il est justifié par des besoins réels
- Maintenir les équilibres de peuplement d'un patrimoine, son fonctionnement et son attractivité
- Mobiliser une chaîne d'intervenants aux intérêts parfois contradictoires

Dans la limite de ces dispositions, le conseil d'administration de FSM, à travers sa politique d'attribution, souhaite compléter les objectifs en matière de ménages prioritaires, de mixité sociale liée à la loi égalité et citoyenneté et les objectifs définis par le département et par les EPCI. Il s'agit ainsi de préciser les catégories de demandeurs que FSM examinera de manière privilégiée.

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

Pour le parc existant (relocation) :

- Mutations prioritaires (relogement propre à FSM suite aux opérations de démolition/occupants des logements dans programmes mis en vente, public Sénior (60 et plus) et Personne à Mobilité Réduite)
- Public DALO
- Public 1^{er} quartile hors QPV
- Autres publics prioritaires dans le cadre des Accords Collectifs Départementaux (ACD)
- Mutations internes (sur-occupation/sous occupation/ sociale)
- Travailleurs essentiels
- Rapprochement domicile-travail
- Candidats en rangs 2 et 3
- Autres demandes en tenant compte de l'ancienneté

Sur les opérations neuves (mise en service) :

- Candidats en rang 2 et 3
- Public 1^{er} quartile Hors QPV
- Public Sénior et PMR
- Public DALO
- Autres publics prioritaires dans le cadre des Accords Collectifs Départementaux (ACD)
- Mutations prioritaires (relogement propre à FSM, opération de démolition/programmes mis en vente, locataires Sénior (60 et plus) et Personne à Mobilité Réduite)
- Travailleurs essentiels
- Rapprochement domicile-travail
- Mutations internes (sur-occupation/sous occupation)
- Autres demandes en tenant compte de l'ancienneté

La CALEOL est compétente pour l'ensemble des logements conventionnés propriétés de FSM ou confiés en gestion par un autre organisme ou une collectivité territoriale par le biais d'un mandat conclu en application de l'article L 442.9 du CCH, quelle que soit leur situation géographique.

En raison de la dispersion géographique du patrimoine, il est institué trois commissions d'attribution des logements dont la compétence géographique, fixée par le Conseil d'Administration de la Société, est la suivante :

- Une première commission pour l'attribution des logements gérés par l'Agence de Melun Val de Seine
- Une deuxième commission pour l'attribution des logements gérés par les Antennes de Bussy et Provins
- Une troisième commission pour l'attribution des logements gérés par l'Agence de Fontainebleau.

Ces trois commissions sont régies par le règlement intérieur de la CALEOL

2. S'inscrire dans les partenariats d'acteurs nationaux et locaux

FSM s'inscrit dans les dispositifs de concertation avec les acteurs nationaux (Préfecture et ses services déconcentrés, Action Logement) et locaux (les communes, les EPCI et le département).

Les communes dans lesquelles sont situés les logements devant faire l'objet d'une attribution ou d'un examen de l'occupation, sont systématiquement invitées. Leur participation effective est recherchée dans ces commissions pour trouver un consensus sur les décisions d'attribution des logements.

Pour les premières mises en location sur des résidences neuves ou dans le cadre d'opération de démolition-reconstruction, même pour les EPCI ne disposant pas du dispositif « réunion du 1^{er} peuplement » FSM propose aux partenaires une rencontre visant la meilleure adéquation logement/famille lors de la première désignation tout en assurant une occupation sociale équilibrée et pérenne.

Ces échanges peuvent faire l'objet d'une réunion formelle mais ils ne sauraient en aucun cas se substituer à la CALEOL qui est seule compétente et souveraine pour se prononcer sur les attributions.

Il est rappelé que l'article 70 de la Loi Egalité et Citoyenneté précise que l'absence de lien avec la commune d'implantation du logement ne peut constituer à lui seul le motif de non-attribution.

3. Les critères d'instruction et d'attribution

3.1 Critères généraux d'attribution

Dans le cadre des critères généraux fixés par le CCH (Art 441-1 alinéa 1), la CALEOL sera particulièrement attentive à ces éléments :

- Caractère prioritaire de la demande
- Adéquation de la composition familiale avec la typologie du logement
- Adéquation des ressources disponibles avec le montant du loyer (taux d'effort et reste à vivre)
- Adéquation du profil du ménage avec le fonctionnement de la résidence (équilibre du peuplement)
- Adéquation du logement en cas de situation de handicap ou d'une perte d'autonomie, nécessitant l'attribution d'un logement adapté.
- Respect des engagements locatifs précédents
- Ancienneté de la demande

- Activité professionnelle des membres du ménage quand il s'agit d'assistants maternels ou d'assistants familiaux agréés,
- Eloignement des lieux de travail,
- Proximité des équipements répondant aux besoins des demandeurs,
- Mobilité géographique liée à l'emploi (nouveau critère art 70 de la loi égalité et citoyenneté)

L'attribution de logement, dans la mesure du possible, doit prendre en compte la diversité de la demande constatée au niveau local et contribuer à favoriser la mixité sociale des villes et des quartiers.

L'analyse du site et du fonctionnement de la résidence : Les résidences dont le fonctionnement est satisfaisant, ne présentant pas de difficultés économiques ou sociales particulières doivent pouvoir contribuer à l'accueil des populations les plus fragiles en proposant les éventuelles mesures d'accompagnement qui s'imposeraient. (cf annexe 1)

A l'inverse, les résidences dont le fonctionnement est problématique (vacance, rotation élevée, tensions...) celles situées en QPV, ne doivent pas concentrer l'accueil des populations les plus fragiles au risque d'accroître leurs difficultés et celles de la résidence. (cf annexe 2)

3.2 Candidatures présentées en CALEOL

Nombre de candidatures présentées

Conformément à l'article R.441-3 du CCH, il sera présenté au moins 3 dossiers complets pour un même logement à la CALEOL. Il peut être dérogé à cette obligation dans les cas suivants :

- Insuffisance de candidatures caractérisée (le réservataire doit le signifier par écrit)
- Candidat dont le relogement a été reconnu prioritaire et urgent par la commission de médiation DALO et désigné par la Préfecture.
- Attribution à une personne morale en vue de sous louer
- Candidature prioritaire présentée pour l'attribution de logements ayant bénéficié de la subvention mentionnée à l'article D.331-25-1 du CCH (PLAI adapté).
- Relogement suivant la nature de l'opération (opération d'urbanisme, travaux de structure, opération de renouvellement urbain et de démolition).

En cas de présentation d'un seul candidat par un réservataire, le service instructeur de FSM se réserve le droit d'ajouter un ou deux candidats pour respecter cette obligation réglementaire.

Complétude des dossiers présentés

Les dossiers présentés en CALEOL pour un même logement doivent faire l'objet d'un échange avec les candidats. L'instruction et la complétude de ces dossiers doivent permettre à la CALEOL de prendre une décision.

Le service instructeur de FSM, présente les dossiers complets des demandeurs positionnés sur les logements. Il informe aussi les membres de la CALEOL des situations suivantes :

- Un candidat qui a refusé la proposition
- Un candidat qui ne transmet pas la totalité des pièces justificatives demandées.
- Un candidat qui ne donne pas suite à la proposition

Ces 3 situations doivent amener le service instructeur de FSM à s'interroger sur la bonne sélection du candidat par le réservataire et conduit la CALEOL à prononcer une décision de non-attribution au motif de « dossier incomplet » ou « refus du candidat » ou « non réponse du candidat »

Candidature avec dettes

Lorsqu'un candidat a, ou a eu, des dettes locatives, sa demande est étudiée dans les conditions suivantes :

- L'entretien mené avec le demandeur devra permettre une compréhension de la dette : sa durée, son origine, son montant, l'existence de solution. Il devra également avoir pour objet de mesurer la bonne foi du ménage concerné, actions engagées, solutions envisagées (exemple : plan d'apurement respecté).
- Un candidat avec une dette locative mais sans action de recouvrement **pourra être réorienté vers un logement avec de l'intermédiation locataire**. Tout dépend de la nature, du montant de la dette et des actions possibles. La seule présence d'une dette ne justifie pas une décision de non-attribution. L'attribution d'un logement adapté à ses ressources peut aider une personne engagée dans un processus d'apurement de sa dette à améliorer sa situation.

La mobilisation d'une aide comme le FSL ne peut pas faire l'objet d'une attribution sous condition suspensive.

3.3 Critères d'instructions des dossiers :

- Une instruction équitable de chaque dossier par :

- L'homogénéité et la régularité du contenu des dossiers
- La référence à des critères d'examen établis
- La présentation objectivée de la candidature en CALEOL en intégrant la cotation de la demande.

Au-delà de la constitution de leur dossier et de la vérification des pièces réglementaires, la mise en œuvre des principes susmentionnés requiert une connaissance fine des demandeurs. Les instructeurs de FSM se doivent d'assurer des entretiens (en présentiel ou par téléphone). Cet 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...),
- De vérifier la bonne adéquation du logement attribuable avec sa situation et son « projet logement »
- D'identifier ses points de fragilité et/ou de solidité aux plans économique et social afin d'envisager si nécessaire un accompagnement spécifique par un partenaire du département.

- Conditions d'occupation des logements adaptés (typologie adaptée) :

L'instruction et la proposition d'un logement sont subordonnés à une adéquation entre la typologie du logement et le nombre de personnes vivant au foyer¹. Il convient de distinguer les personnes prises en compte dans le calcul des indicateurs de solvabilité ou la catégorie de ménage de celles vivant au foyer dont il pourra être tenu compte pour apprécier de la typologie adaptée.

¹ **Sont considérés comme personnes vivant au foyer pour l'application de ces dispositifs (art. L.442-12 du CCH, loi Elan du 23/11/2018, art 110) :**

- *Le ou les titulaires du bail*
- *Les personnes figurant sur les avis d'imposition du ou des titulaires du bail,*
- *Le partenaire lié par un pacs au titulaire du bail,*
- *Le concubin notoire du titulaire du bail*
- *Les personnes réputées à charge au sens fiscal (CGI art. 194/196/196 A bis et 196 B)*
- *Les enfants qui font l'objet d'un droit de visite ou d'hébergement.*

La réglementation (CCH R 441-3) prévoit que « les attributions sont prononcées pour permettre aux demandeurs d'occuper un logement correspondant à la taille et à la composition du foyer », sachant que les normes minimales d'habitabilité requièrent au moins 16 m² pour 2 personnes + 9 m²/personne supplémentaire jusqu'à 8 personnes (+ 5 m² au-delà)

A titre indicatif, cette adéquation peut se synthétiser comme suit :

Taille du ménage	Surface minimale	Occupation minimale	Occupation maximale
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.

Ces conditions d'occupation peuvent néanmoins être assouplies pour des résidences sur des secteurs peu attractifs, et pour lesquelles FSM enregistre une pénurie de candidat.

Elles peuvent également être adaptées aux particularités du patrimoine et aux situations des candidats, et tout particulièrement dans les situations suivantes :

- Immeubles ayant des logements de « petite surface » ou de « fausse typologie »
- Logements spécifiquement construits pour personnes à mobilité réduite (PMR)
- Assistant(e) maternelle ou famille d'accueil suivant l'agrément délivré,
- Renouvellement urbain dans le cadre de l'obligation de relogement de la loi du 1er septembre 1948,
- Mutation interne avec libération d'un logement d'une typologie supérieure afin d'adapter au mieux les besoins de chaque demandeur,
- Lit médicalisé nécessaire avec certificat médical ou tierce personne (aide à domicile, aide-soignant, veille de nuit),
- Mutation sociale au sein d'une même résidence,
- Insuffisance de candidatures : prospections infructueuses (après 10 propositions refusées ou sans suite au minimum) de même typologie au sein d'un même programme ou logement situé en quartier prioritaire de la ville.

3.4 Critères d'appréciation des candidatures en CALEOL

- **Appréciation de la solvabilité des ménages.**

Afin de s'assurer d'une bonne adéquation entre la capacité contributive du ménage et le logement proposé ou de repérer d'éventuelles difficultés économiques et sociales, des indicateurs de référence sont étudiés par les instructeurs de FSM : le **taux d'effort** et le **reste à vivre du ménage**. Pour apprécier ces 2 indicateurs, les instructeurs de FSM doivent prendre en compte la composition familiale ² dans le calcul des ressources.

La composition familiale doit être appréciée au sens strict du CCH. Conformément à la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, dite loi Molle, les personnes non rattachées au foyer fiscal ne sont prises en compte ni dans la composition du ménage, ni dans l'évaluation de ses ressources, sauf en cas de co-titularité.

Ainsi, les personnes « hébergées » ne sont pas considérées comme vivant dans le foyer et ne sont pas prises en compte (par exemple : les enfants de plus de 25 ans).

En cas de séparation du couple, quel que soit le statut matrimonial, **chacun des parents peut prendre en compte le(s) enfant(s) sous réserve d'une garde alternée justifiée par décision du juge aux affaires familiales ou accord des parents.** À défaut, l'enfant est considéré à la charge du parent chez lequel il a sa résidence principale. Cette preuve peut être produite par tout moyen.

En cas de grossesse, conformément au CCH, **les naissances à venir sont prises en compte par les organismes Hlm à partir de la 12ème semaine de grossesse (certificat médical faisant foi) pour attribuer un logement adapté à la composition du ménage**, mais elles ne sont pas prises en compte pour calculer le nombre d'unités de consommation.

² **La composition familiale** : Les personnes considérées comme « vivant au foyer » sont définies et listées par l'article L. 442-12 du CCH. Il s'agit des personnes suivantes : le(s) futur(s) titulaire(s) du bail ; les personnes rattachées fiscalement qui figurent sur les avis d'imposition ou de non-imposition du (des) futur(s) titulaire(s) du bail ; le concubin notoire ou le partenaire pacsé du futur titulaire du bail ; **les personnes réputées à charge au sens du code général des impôts.**

Sont considérés fiscalement à charge :

- Les enfants de moins de 18 ans. L'enfant mineur de parents séparés est à charge du parent chez lequel il réside à titre principal ; en cas de résidence alternée au domicile de chacun des parents, il est réputé à la charge égale de l'un et de l'autre parent ;
- L'enfant de moins de 21 ans, ou de moins de 25 ans s'il poursuit des études, qui a choisi d'être rattaché au foyer fiscal de ses parents ou les mêmes personnes rattachées au foyer fiscal de ses parents de celui qui les a recueillies après qu'elles sont devenues orphelines de père et de mère quel que soit leur âge, les enfants infirmes et les personnes titulaires d'une carte d'invalidité vivant au foyer.

- **Le taux d'effort :**

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 ménage.

L'arrêté du 10 mars 2011, fixe la méthode de calcul du taux d'effort d'un logement social et précise que le dit taux est égal au rapport entre :

- La somme du loyer principal, du loyer des annexes, des charges récupérables au sens de l'article L.442-3 du CCH et du montant de la contribution du locataire telle que résultant de l'application des articles R442-28 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 vivent 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 individualisés, 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 de personnes qui vivent au foyer.

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 35%.

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

$$\frac{\text{Loyer} + \text{Charges courantes} - \text{Allocation Logement}}{\text{Somme des ressources des personnes qui vivent au foyer}^3} = \text{taux d'effort net}$$

³ **Somme des ressources des personnes qui vivront au foyer :**

Le ou les titulaires du bail, les personnes rattachées au foyer fiscal (figurant sur son avis d'imposition) le concubin notoire ou le partenaire lié par un PACS au titulaire du bail et enfin les personnes à charge telles que les enfants. Ces personnes doivent impérativement figurer dans le formulaire unique de demande de logement. Ainsi, les personnes « hébergées » ne sont pas prises en compte (par exemple : les enfants de plus de 25 ans).

• **Le reste à vivre :**

La seule analyse du taux d'effort ne suffit pas pour appréhender la situation économique des demandeurs au regard des charges liées au logement. En effet, un taux d'effort supérieur à 35% peut être supportable si le budget restant pour vivre correspond aux besoins du ménage, soit qu'il dispose d'un niveau de ressources relativement élevé, soit qu'il gère depuis de nombreuses années un budget particulièrement restreint, soit encore que ses besoins soient limités.

Le reste à vivre mesure les ressources qui restent disponibles pour le ménage, une fois ses dépenses de logement acquittées. Cet indicateur, calculé par unité de consommation, est particulièrement intéressant dans le contexte d'une fragilisation économique accrue des demandeurs.

Les dépenses restant à charge, une fois que celles liées au logement sont réglées, varient en fonction de la situation de chaque ménage : localisation actuelle du logement, lieu d'emploi, nombre d'enfants, âges, etc. L'estimation du reste à vivre constitue un indicateur venant objectiver une éventuelle fragilité économique du ménage. Il n'a pas vocation à être utilisé pour définir des seuils d'exclusion ou d'acceptation dans le parc social.

Son utilisation par les bailleurs sociaux et son explicitation aux partenaires et aux demandeurs permettent de légitimer les décisions d'attribution, de donner des garanties sur l'égalité de traitement. Elle sert également de référence aux partenaires et aux réservataires pour leurs propositions de candidatures.

Il se définit comme suit :

Somme des Ressources des personnes qui vivront au foyer – quittance résiduelle *

Somme des unités de consommations du ménage ⁴

*Quittance résiduelle (= loyer + charges courantes - APL/AL)

⁴*Somme des unités de consommation du ménage : En cas de séparation du couple, quel que soit le statut matrimonial, chacun des parents peut prendre en compte le(s) enfant(s) sous réserve d'une garde alternée justifiée par décision du juge aux affaires familiales ou accord des parents. Le droit de visite et d'hébergement est exclu. À défaut, l'enfant est considéré à la charge du parent chez lequel il a sa résidence principale. Cette preuve peut être produite par tout moyen.*

En cas de grossesse, conformément au CCH, les naissances à venir sont prises en compte à partir de la 12^{ème} semaine de grossesse (certificat médical faisant foi) pour attribuer un logement adapté à la composition du ménage, **mais elles ne sont pas prises en compte pour calculer le nombre d'unités de consommation.**

Le calcul des **Unités de Consommation (UC)** est opéré comme suit :

- 1 UC pour le 1^{er} adulte du ménage
- 0,5 UC pour les autres personnes de 14 ans ou plus
- 0,3 UC pour les 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 par mois, par personne vivant au foyer.

Lorsque le taux d'effort est supérieur à 35% et/ou les ressources sont en deçà du seuil du reste à vivre retenu, l'obtention d'une garantie au paiement des loyers est nécessaire. La stabilité des ressources (CDI, pensions de retraites...) et la progression attendue des revenus peuvent être prises en compte pour relativiser cette exigence.

- **La cotation de la demande :**

Depuis le 1^{er} janvier 2024, **chaque demande présentée en CALEOL devrait comporter une cotation** calculée sur la base de la grille définie à l'échelle de chaque EPCI, conformément à l'article L.441-2-10 du Code de la Construction et de l'Habitation et du décret n°2019-1378 du 17 décembre 2019.

En l'état actuel des fonctionnalités du SNE, et de la réglementation sur le droit à l'information des demandeurs de logements sociaux, la cotation de la demande ne peut être utilisée par les équipes de FSM en amont des commissions d'attribution :

- Sur les territoires où les pièces justificatives ne sont pas prises en compte dans la cotation, la cotation sera le reflet des informations déclarées par le demandeur. L'instruction de la demande par les agents de FSM ne permettra pas de fiabiliser la cotation de la demande dans la mesure où seul le demandeur a le droit de modifier les informations de sa demande, qui sont à la base du calcul de la cotation. **Les informations non fiabilisées sur lesquelles reposent la cotation ne sauraient constituer une aide à la décision pertinente pour les agents de FSM.**
- Sur les territoires où les pièces justificatives sont prises en compte dans la cotation, les points accordés le sont lorsque les pièces enregistrées sont validées par un guichet enregistreur comme étant conformes au périmètre réglementaire. Les demandes enregistrées sur internet auront la cotation correspondant à leur situation que s'ils se rendent en guichet enregistreur ; ou au moment de l'instruction de la demande, soit avant le passage en CALEOL. L'utilisation dans le rapprochement offre demande est donc incertain.

Compte tenu de ces éléments, la cotation de la demande servira d'**aide à la décision aux membres de la CALEOL** pour fonder leur décision d'attribution. La CALEOL reste souveraine dans ses décisions, et la cotation n'est pas opposable par le demandeur.

Afin que la cotation puisse être pertinente aux membres de la CALEOL, le service instructeur de FSM veillera à fiabiliser les éléments de la cotation qui relèvent de leur ressort pour les demandes présentées à la CALEOL :

- **Activer/désactiver au besoin les critères nécessitant une action manuelle :** Personnes engagées dans le parcours de sortir de la prostitution et d'insertion sociale et professionnelle / Personnes victimes de l'une des infractions de traite des êtres humaines ou de proxénétisme / Personnes victimes de viol ou d'agression sexuelle à leur domicile ou à ses abords / Tous les critères locaux.
- Pour les territoires où les pièces justificatives sont prises en compte dans la cotation, **indiquer si les pièces justificatives enregistrées dans le SNE sont conformes au périmètre réglementaire.**

3.5 Décisions d'attribution

La CALEOL est la seule instance compétente pour assurer l'attribution des logements sociaux. Elle peut décider de :

- L'attribution du logement proposé à un candidat
 - La candidature est recevable et obtient le logement
- L'attribution du logement proposé en classant les candidats par ordre de priorité
 - Cette décision concerne les candidatures acceptées avec ou sans condition suspensive en seconde ou troisième position qui peuvent

faire l'objet d'une attribution du logement si le candidat classé devant eux se désiste.

- La décision de la CALEOL est souveraine et donc le rang d'attribution décidé par cette instance s'impose à l'ordre de présentation proposé par le réservataire.

- L'attribution sous condition suspensive

- La CALEOL précise la pièce justificative listée au sein de l'arrêté du 22 décembre 2020 qui doit être précisément nommée et énumérée. Elle doit être produite dans un délai fixé par la CALEOL et ne pouvant excéder 10 jours sauf cas particuliers. Si la pièce réclamée est fournie dans le délai fixé et permet au candidat de remplir les conditions d'attribution, le demandeur signe le contrat de bail.

3.6 Décisions de non-attribution

Les refus (Art L.441-2-2 du CCH) sont notifiés et motivés par écrit au candidat.

La CALEOL peut prononcer une décision de «non-attribution» du logement proposé. Cette décision de refus s'applique à un moment précis et pour un logement identifié. Ce qui signifie que ce même candidat pourrait être positionné et accepté sur un logement mieux adapté à sa situation.

- Logement inadapté à la composition familiale soit pour :

- Sous-occupation : si le nombre de pièces du logement souhaité est supérieur de plus de 1 au nombre des personnes composant la famille candidate (Article L.621-2 du CCH modifié par la loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017). La définition d'une situation de sous-occupation s'est assouplie par l'élargissement de la définition de la composition familiale aux enfants en droit de visite ou d'hébergement.
- Sur-occupation : si la surface habitable globale du logement demandé est inférieure ou égale à 16m² pour 2 personnes, augmentée de 9m² par personne supplémentaire dans la limite de 70 m² (article R.822-25 du CCH) en référence aux normes d'habitabilité pour l'allocation logement selon le code de la sécurité sociale)
- Inadaptation du logement au sens de son accessibilité, notamment lorsqu'aucun membre du ménage ne se trouve en situation de handicap ou de mobilité réduite et qu'il serait désigné sur un logement adapté. Conformément à l'article R.441-4 du CCH les logements aménagés pour des personnes handicapées peuvent être, à défaut de candidat, attribués en priorité à des personnes âgées dont l'état le justifie ou à des ménages hébergeant de telles personnes.

- Inadéquation des ressources par rapport au montant du loyer

- Candidat propriétaire d'un logement disponible correspondant à ses besoins et ses capacités (Art L.441-2-2 du CCH) :

Le fait pour l'un des membres du ménage candidat à l'attribution d'un logement social d'être propriétaire d'un logement adapté à ses besoins et à ses capacités constitue un motif de non-attribution d'un logement social.

- Candidat propriétaire d'un logement générateur de revenus suffisants pour le privé

Le fait pour l'un des membres du ménage candidat à l'attribution d'un logement social d'être propriétaire d'un logement susceptible de générer des revenus suffisants pour accéder à un logement du parc privé constitue un motif de non-attribution d'un logement social.

- Documents irréguliers ou incohérents

Il est nécessaire de pouvoir faire la preuve du caractère irrégulier ou falsifié des pièces fournies en montrant par exemple l'incohérence entre différents documents. Certaines vérifications pourront s'effectuer à partir des sites internet existants (impôts, Infogreffe, auto-entrepreneur)

- Dépassement de plafond pour le mode de financement du logement proposé

- Attitude et propos inappropriés et agressifs envers un salarié de FSM

Une décision de non-attribution peut être prononcée par référence à l'obligation pour tout locataire « d'user raisonnablement de la chose louée » (article 1728 du code civil) ou d'user paisiblement des locaux loués (article 7 de la loi du 6 juillet 1989). Ce motif pourra être utilisé en présence de candidats ayant entraîné : des troubles de jouissance avec résiliation du v=bail et/ou d'une condamnation pénale et/ou de récépissés de dépôts de plaintes pour attitudes et propos inappropriés, agressifs envers un salarié de FSM.

- Dossier incomplet

L'instructeur de FSM informe par écrit le demandeur du caractère incomplet de son dossier en lui accordant un délai permettant de fournir les pièces manquantes. Il constate le caractère incomplet du dossier et apporte la preuve de la réclamation des pièces manquantes et de la non-production dans le délai imparti.

Les instructeurs des candidatures doivent se conformer aux pièces listées dans l'arrêté du 22 décembre 2020 relatif au formulaire de demande de logement social. (Annexe 3)

Ce motif peut donc être invoqué par la CALEOL lorsque :

- Le candidat n'a pas été en mesure de présenter un dossier complet avec les pièces justificatives,
- Le service instructeur n'est pas parvenu à établir, malgré ses relances écrites et téléphoniques un contact avec le candidat afin de compléter son dossier.

- Critères non atteints pour la mutation

- Non réponse du candidat

- Refus du logement par le candidat

En cas de refus du logement sur lequel il a été positionné, le candidat doit le signifier par écrit (bon de visite retourné par courrier ou par email, précisant le refus).

3.7 Constatation de l'irrecevabilité de la demande

Aucune candidature ne peut être examinée ni aucune attribution de logement prononcée par la commission d'attribution si celle-ci n'est pas pourvu d'un numéro unique d'enregistrement de la demande (Art L.441-2-1 du CCH).

Les motifs ci-dessous peuvent donner lieu à une décision de rejet pour irrecevabilité par la CALEOL :

- L'absence de titre de séjour correspondant à l'un des titres de séjours ou documents prévus par l'arrêté du 29 mai 2019 pris pour l'application de l'article R.41-1 (1°) du CCH pour les personnes physiques de nationalité étrangère ou l'absence de séjour régulier sur le territoire français au sens des articles L.121-1 ou L.122-1 du Code de l'entrée et du séjour des étrangers et du droit d'asile ;
- Des ressources excédant les plafonds réglementaires du logement financé en PLS (Prêt locatif Social) sauf en cas de dérogation prévue par la loi (baisse des ressources d'au moins 10% au cours des 12 derniers mois issus de l'arrêté du 29 juillet 1987, dérogation préfectorale issue de l'article R.441-1-1 du CCH).

4. Constatation d'occupation des logements

Dans les zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre entre l'offre et la demande de logement, et en application des articles L. 441-2 et L. 442-5-2 du CCH, la commission est chargée d'examiner les conditions d'occupation des logements, ainsi que l'adaptation du logement aux ressources du ménage logé dont les baux sont signés depuis 3 ans.

Ainsi, les dossiers des locataires dans les situations suivantes doivent être examinés tous les 3 ans par la commission :

- Suroccupation du logement (cf les normes minimales d'habitabilité ci-dessus),
- Sous-occupation (nombre de pièces habitables, non compris la cuisine, supérieur de plus d'un au nombre de personnes qui y ont effectivement leur résidence principale),
- Départ de 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 pour le logement occupé,

La CALEOL constate la situation d'occupation des familles concernées et définit les caractéristiques d'un logement adapté aux besoins du ménage. Elle formule, le cas échéant, un avis sur les offres de relogement à proposer aux locataires et l'aide à la mobilité prévue aux articles L. 442-3-1 et L. 442-3-2 du CCH attribuée au locataire qui accepte l'offre de relogement dans le cadre du parcours résidentiel dans les conditions de l'article L. 442-3-2 du CCH. Elle peut conseiller l'accession sociale à la propriété, dans le cadre du parcours résidentiel.

L'avis de la CALEOL est notifié aux familles concernées. Sur cette base, le service instructeur de FSM procède avec le locataire à un examen de sa situation et de ses possibilités d'évolution de son parcours résidentiel, et le cas échéant, aux offres de relogement pouvant se présenter.

Cet examen de l'occupation des logements rejoint la politique d'encouragement du parcours résidentiel incité par FSM, pour tenir compte de l'évolution de la situation des ménages logés dans son patrimoine : situation économique et financière, évolution de la composition familiale, prise en compte du vieillissement et du handicap, prise en compte des besoins de décohabitation (suroccupation).

Il est néanmoins précisé que l'examen d'une mutation de logement devra au préalable respecter les critères suivants :

- Logement bien entretenu (pré-visite du logement au préalable)
- Un an d'occupation minimum dans le logement actuel
- Locataire à jour du paiement de ses loyers (sauf mutation sociale permettant de résoudre une situation de dette de loyers)
- Locataire n'occasionnant aucun trouble de voisinage (sauf mutation permettant de résoudre une situation de conflit grave et/ou de protéger des personnes fragiles)