

# Politique d'attributions de la Commission d'Attribution des Logements

---





## SOMMAIRE

<b>Rappel des dispositions réglementaires .....</b>	<b>2</b>
1 – NATIONALITE DES LOCATAIRES .....	2
2 – RESSOURCES DES LOCATAIRES .....	2
3 – AUTRES BENEFICIAIRES .....	2
4 – LES ATTRIBUTIONS.....	2
<b>I – LES DEMANDES EXTERNES .....</b>	<b>3</b>
<b>Article 1- Les accords de relogement d’urgence et prioritaires .....</b>	<b>3</b>
<b>Article 2- Les accords à l’ancienneté .....</b>	<b>4</b>
1- Les réservations .....	4
2- Les raisons professionnelles.....	5
3- Les associations déclarées ayant conclu avec TOUL HABITAT une convention de mise à disposition de logements .....	5
<b>II – LES DEMANDES DE MUTATIONS INTERNES .....</b>	<b>5</b>
<b>Article 1- Les accords de relogement .....</b>	<b>5</b>
<b>Article 2- Les refus motivés de demandes de mutations internes.....</b>	<b>6</b>
<b>III – FONCTIONNEMENT DES COMMISSIONS.....</b>	<b>6</b>
<b>Article 1- Les commissions ordinaires .....</b>	<b>6</b>
<b>Article 2- Les commissions extraordinaires.....</b>	<b>7</b>
<b>IV – LES PROCEDURES.....</b>	<b>7</b>
<b>Article 1- Instruction des demandes .....</b>	<b>7</b>
<b>Article 2- Suivi des demandes.....</b>	<b>8</b>
<b>Article 3- Renouvellement des demandes .....</b>	<b>8</b>
<b>Article 4- Les demandes de mutation .....</b>	<b>9</b>



## Rappel des dispositions réglementaires

### 1 – NATIONALITE DES LOCATAIRES

Les logements sont réservés aux bénéficiaires suivants :

- Les personnes physiques de nationalité française
- Les personnes physiques étrangères justifiant d'un titre de séjour valable sur le territoire français
- Les personnes physiques admises à séjourner régulièrement sur le territoire français, dans des conditions de permanence définies par l'arrêté du 01 février 2013 du CCH.

### 2 – RESSOURCES DES LOCATAIRES

Les logements HLM doivent être attribués à des ménages dont les ressources n'excèdent pas des plafonds fixés pour l'ensemble des personnes vivant au foyer, en tenant compte des personnes à charge. Les plafonds de ressources sont déterminés chaque année par arrêté.

### 3 – AUTRES BENEFICIAIRES

Les logements HLM peuvent être attribués à des associations déclarées ayant pour objet de sous-louer ces logements, à titre temporaire, à des personnes en difficulté et d'exercer les actions nécessaires à leur réinsertion.

### 4 – LES ATTRIBUTIONS

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

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

Un décret fixe les critères généraux de priorité pour l'attribution des logements locatifs sociaux, notamment au profit de personnes :

- en situation de handicap ou familles ayant à leur charge une personne en situation de handicap,
- mal logées, défavorisées ou rencontrant des difficultés particulières de logement pour des raisons d'ordre financier ou tenant à leurs conditions d'existence,
- hébergée ou logée temporairement dans un établissement ou logement de transition



- mal logées reprenant une activité après une période de chômage de longue durée,
- justifiant de violences au sein du couple (loi Molle de mars 2009).

## 1- LES DEMANDES EXTERNES

### Article 1- Les accords de relogement d'urgence et prioritaires

Afin de répondre de la meilleure manière possible aux demandeurs de logement, la Commission d'Attribution des Logements examine les dossiers en priorisant ses décisions conformément à ce qui suit :

➤ **Accord pour un relogement d'urgence manifeste :**

Une décision de relogement d'urgence peut être prise par la Commission d'Attribution des Logements. Dans ce cas, le relogement du demandeur devra intervenir idéalement dans un délai de 3 mois maximum.

La Commission d'Attribution prendra sa décision en totale connaissance de cause et sera en mesure de motiver la décision d'urgence manifeste au vu du dossier. Ces décisions pourront concerner des ménages concernés par une opération d'urbanisme et devant être relogés d'urgence, des personnes victimes de violences conjugales attestées par le récépissé de dépôt de plainte de la victime ou par une décision du Juge, ou en situation d'urgence liée à un danger pour les personnes, des personnes vivant dans des logements ne satisfaisant pas aux normes de salubrité et d'occupation suite à un constat dressé par les services compétents.

➤ **Accord prioritaire pour les ménages en provenance de logements d'insertion :**

Afin de permettre un bon fonctionnement du dispositif logement du secteur toulouais, l'Office proposera un logement, aux ménages en provenance de logements d'insertion, dans un délai d'idéalement 6 mois maximum. Sont exclusivement concernés par cette décision de relogement prioritaire, les ménages logés dans le dispositif toulouais animé par ARELIA et pour lesquels un rapport social aura été rédigé par un des partenaires de ce dispositif préalablement à un examen par la Commission d'Attribution des Logements. Dans ce cas particulier, la CAL pourra attribuer un logement, sous condition suspensive en invoquant la nécessité de la mise en place d'une mesure d'accompagnement social spécifique.

➤ **Les autres accords prioritaires :**

Les autres dossiers présentant un caractère prioritaire dans les conditions définies ci-dessous devront avoir reçu au moins une proposition de relogement dans un délai idéalement de 9 mois maximum :



- Ménages en situation de handicap ;
- Ménages en situation de perte de logement ;
- Ménages en situation de rupture financière incompatible avec leur charge de logement résiduelle
- Ménages en situation d'hébergement conflictuel ou en sur-occupation
- Ménages reprenant une activité après une période chômage de longue durée.

## Article 2- Les accords à l'ancienneté

Compte tenu du caractère particulier de certains dossiers, il est proposé de répondre dans les plus brefs délais possibles aux demandes suivantes :

### 1 - LES RESERVATIONS

#### 1.1 Réservations préfectorales

Hormis les ménages prioritaires définis ci-dessus, ces réservations résultant du conventionnement des logements, concernent les agents civils et militaires de l'Etat et se limitent à 5% maximum des attributions.

#### 1.2 Réservations armée

Le Ministère de la Défense ayant participé sous forme de mise à disposition de terrains ou d'octroi de prêts ou de subventions à la construction de certains programmes bénéficie en échange d'un droit de réservation de certains logements. Les demandes de logements peuvent être transmises par le Bureau Inter Logement Armée.

#### 1.3 Réservations du 1% logement

Les salariés d'entreprise ayant versé une contribution financière à un collecteur au titre du « 1% logement » doivent bénéficier d'une attribution privilégiée dans le patrimoine réservé en contrepartie.

Ainsi et dans le cadre de conventions passées avec des entreprises et des collecteurs (ACTION LOGEMENT, ...), TOUL HABITAT se doit, dès lors que des candidats sont identifiés par les collecteurs, de leur proposer un logement dans les meilleurs délais, ceci dans la limite du nombre de réservations consenties en contrepartie des concours financiers.

Dès lors que des logements faisant l'objet d'une réservation viennent à se libérer, le collecteur ou l'entreprise doit en être informé par courrier afin qu'il soit en mesure de porter un nouveau candidat à la connaissance de l'Office.



## 2 - LES RAISONS PROFESSIONNELLES

Les demandeurs devant s'installer sur le territoire de la Communauté de Communes de TOUL pour des raisons professionnelles et s'adressant à TOUL HABITAT pour obtenir un logement, tout comme les chômeurs longue durée reprenant une activité professionnelle, seront priorités, afin de se voir proposer un logement dans le délai le plus court possible, ceci en fonction des disponibilités de logement, après examen de la CAL.

## 3- LES ASSOCIATIONS DECLAREES AYANT CONCLU AVEC TOUL HABITAT UNE CONVENTION DE MISE A DISPOSITION DE LOGEMENTS.

ARELIA ayant signé des conventions de mise à disposition de logements d'insertion et assurant le suivi de personnes en difficulté, a sollicité TOUL HABITAT pour la mise à disposition de logements support d'une insertion.

Les attributions doivent être faites en fonction des besoins exprimés par l'association.

## 2- LES DEMANDES DE MUTATION INTERNE

### Article 1- Les accords de relogement

Les demandes de mutation interne, ayant reçu un avis favorable de la part de la CAL et des services de TOUL HABITAT, sont satisfaites selon leur rang d'ancienneté, et / ou le caractère prioritaire de la demande. Au-delà d'un délai anormalement long, les dossiers feront l'objet d'un réexamen par la commission.

Cependant et pour répondre de manière appropriée et rapide à des demandes de mutations présentant un motif d'urgence ou prioritaire, validées par la commission, différents accords de mutations ont été définis, devant également conduire à des propositions d'attribution pour les demandeurs dans **un délai idéalement de moins de 1 an**, sauf impossibilité. Il s'agit des décisions suivantes :

- Ménage en situation d'urgence liée à un danger pour les personnes, attestée par les instances compétentes
- Ménage en situation de handicap nécessitant un logement adapté
- Ménage vivant dans le périmètre d'un projet patrimonial (démolition de logements, restructuration...)
- Ménage en sur-occupation
- Ménage en situation de dette de loyers dont l'accès à un logement moins onéreux permettrait de résorber la dette par un plan d'apurement
- Ménage victime de troubles du voisinage
- Ménage en situation de sous-occupation





- Ménage à fidéliser au sein du parc de TOUL HABITAT
- Ménage à l'origine de troubles du voisinage pour lesquels un relogement en immeuble collectif peut être envisagé (rez de chaussée...)

## Article 2- Les refus motivés de demandes de mutations internes

La CAL et les services de TOUL HABITAT peuvent émettre un avis défavorable pour une demande de mutation interne pour les cas suivants :

- Emménagement trop récent (occupation de moins d'un an du logement actuel)
- Demande d'un logement ayant les mêmes caractéristiques que le logement actuel (même nombre de chambre(s))
- Dette non résorbable (même par un plan d'apurement)
- Logement actuel, non ou mal entretenu
- Locataire à l'origine de troubles de voisinages
- Logement souhaité risquant d'entraîner le ménage en situation de rupture financière du fait des charges résiduelles du logement

## 3- FONCTIONNEMENT DES COMMISSIONS

### Article 1- Les commissions ordinaires

La Commission d'Attribution « ordinaire » se réunit, à raison d'une fois toutes les trois semaines en moyenne afin d'examiner les dossiers de demandes de logement, posant des interrogations sur la solvabilité des demandeurs, sur leur autonomie, sur leur capacité à remplir leurs obligations de locataires, sur l'urgence de la réponse à apporter, sur les motivations des demandeurs et sur la conformité aux conditions d'accès à un logement social.

Les dossiers ne sont recevables qu'à partir du moment où ils sont complets et comportent toutes les pièces demandées.

Les dossiers présentés à la Commission d'Attribution des Logement sont priorisés par celle-ci selon 6 types de décision :

- **Dossier urgent** à reloger idéalement dans un délai de 3 mois maximum,
- **Dossier prioritaire** en provenance de logements d'insertion devant recevoir idéalement une proposition dans un délai de 6 mois maximum,
- **Dossier prioritaire** devant recevoir idéalement une proposition dans un délai de 9 mois maximum :



- Ménages en situation de handicap ;
  - Ménages en situation de perte de logement ;
  - Ménages en situation d'hébergement conflictuel ou en sur-occupation ;
  - Ménages en situation de rupture financière incompatible avec leur charge de logement résiduelle ;
  - Ménages reprenant une activité après une période de chômage de longue durée.
- **Dossier à satisfaire à l'ancienneté** devant idéalement faire l'objet d'une proposition dans un délai maximum de 24 mois,
  - **Dossier faisant l'objet d'un refus motivé,**
  - **Dossier de demandeur(s) dépassant les plafonds de ressources.** A satisfaire en fonction des dérogations préfectorales,
  - Dossier nécessitant **une mesure d'accompagnement social spécifique** (ASLL, AVDL, etc.).

A chaque CAL est remis aux membres de la Commission d'Attribution des Logements une liste des attributions de la CAL précédente ainsi qu'une liste des dossiers en délais dépassés. De même sont systématiquement réexaminés par la commission d'attribution tous les dossiers urgents et prioritaires, et ayant refusé, sans justification, **4** propositions de logement.

## Article 2- Les commissions extraordinaires

Des commissions d'attribution extraordinaires peuvent également être organisées dans le cadre de la livraison de programme neuf ou d'acquisition de patrimoine.

Les maires des communes concernées par les attributions de ces logements neufs sont membres de droit de la commission et participent avec voix délibérante et prépondérante, en cas d'égalité des voix, aux réunions concernant l'attribution de programmes situés sur leur commune.

## 4- LES PROCEDURES

### Article 1- Instruction des demandes

Jusqu'au passage en commission d'attribution des logements, le service attribution assure un suivi personnalisé des demandeurs, qui comprend l'enregistrement de la demande, la constitution du dossier et son analyse.





Une étape préalable consiste en l'enregistrement au numéro unique départemental dès lors que le formulaire CERFA de demande est déposé avec la copie d'une pièce d'identité.

Tous les demandeurs reçoivent une attestation dite « numéro unique » par courrier.

La constitution et l'analyse du dossier se poursuivent alors. Un rendez-vous personnalisé est fixé à chaque demandeur avec un chargé de clientèle. Dans l'hypothèse où la distance ne permet pas la tenue d'un tel entretien, un entretien téléphonique a lieu à l'initiative du chargé de clientèle.

Le dossier du demandeur doit comporter les éléments suivants :

- Situation et composition familiale
- Situation professionnelle
- Logement occupé actuellement et conditions d'occupation de ce logement avec fourniture de quittances
- Motivation(s) de la demande
- Souhaits en terme de typologie de logement et de secteur géographique
- Jugement de divorce, attestation de dissolution du PACS, pour les personnes divorcées ou dépacées.
- Ordonnance de non-conciliation ou, à défaut, une copie de l'acte de saisine du juge aux affaires familiales, ou lorsque ce demandeur est dans une situation d'urgence attestée 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, pour les personnes en instance de divorce.
- RIB

Dans tous les cas et dans le cadre de l'instruction de la demande, les limites imposées par la Commission Informatique et Libertés doivent être respectées.

Un dossier ne peut être présenté en commission d'attribution des logements que s'il est complet.

## **Article 2- Suivi des demandes**

Les demandeurs sont systématiquement informés, par courrier, de la suite réservée à leur dossier à l'issue des commissions d'attributions « courantes ». A ce courrier est joint le document « Mon dossier est passé en commission d'attribution et après ? ».

De même, les candidats retenus à l'occasion de commissions d'attribution de logements neufs reçoivent un courrier, les informant de la possibilité de l'attribution d'un logement.

## **Article 3- Renouvellement des demandes**

Les dossiers de demande de logements sont renouvelés une fois par an, conformément aux dispositions relatives au numéro unique départemental.

En cas de renouvellement des demandes, le demandeur doit fournir les pièces demandées : composition du ménage en cas de modification accompagnée des justificatifs, dernières quittances,



dernier avis d'imposition ou de non-imposition et toute pièce justificative d'un changement de situation professionnelle.

La radiation des dossiers ne peut intervenir que pour l'un des motifs suivants :

- Acceptation écrite de l'attribution d'un logement par le demandeur ;
- Renonciation écrite du demandeur ;
- Non renouvellement de la demande dans le délai de 30 jours ;
- Rejet de la demande par l'organisme.

De même, une demande sera radiée dès lors que deux propositions de relogement seront restées sans réponse de la part du demandeur, dès lors qu'il a été dûment informé.

#### **Article 4- Les demandes de mutation**

---

Les demandes de changement de logement sont instruites par le service attribution qui fait procéder à une pré-visite de vérification du bon état d'entretien du logement par le locataire.

Le dossier est automatiquement recevable si le demandeur est présent dans le parc de TOUL HABITAT depuis au moins un an, a un logement correctement entretenu, est à jour de ses loyers, et / ou n'est pas à l'origine de troubles du voisinage, et souhaite un logement de typologie différente de son logement actuel.

Les demandes de mutation répondant à un des critères d'urgence sont examinées prioritairement par la commission d'attribution des logements.

Les délais de mutation sont identiques aux délais d'attribution des demandeurs externes et répondent aux mêmes critères : mutation d'urgence ou prioritaire et ancienneté.