

■ Demandes, attributions et Caleol *(Commissions d'attribution de logement social)*



Formation du 25/03/2025 pour Indecosa-CGT Ile-de-France

■ **Demandes, attributions et Caleol** *(Commissions d'attribution de logement social)*

Support référence

Mise en situation

- Cadre général
- Gestion, de la demande ... à l'attribution

Commission d'attribution de logement

- Cal ou Caleol ?
- Composition d'une Caleol
- Fonctionnement de la Caleol

Le processus décisionnel

- Les contraintes exogènes
- De l'examen des candidats à la notification de la décision d'attribution

Quiz d'ouverture

Répondez à ce quiz

- 1. Quel est l'objectif principal des logements locatifs sociaux ?**
- 2. Les membres de la Caleol sont-ils forcément des administrateurs de l'OLS ?**
- 3. Quel critère n'est qu'indicatif pour l'attribution d'un logement locatif social ?**
- 4. Qui est généralement responsable de des logements locatifs sociaux ?**
- 5. Quel document est souvent requis pour faire une demande de logement social ?**

Lien : <https://qruiz.net/Q/?nXJczPdg>

Code : sCQ8DtwA



Mise en situation

Le cadre général

■ Un peu d'histoire :

■ 1954

- Naissance d'une réglementation sur les attributions de logements sociaux par décret « *fixant les conditions d'attribution des logements des organismes d'habitation à loyer modéré* ». Il est le 1^{er} texte consacré à l'attribution des HLM.
- Il fixe des plafonds de ressources et d'occupation et invente le **supplément de loyer**. Pour les villes de plus de 10 000 habitants, les candidats font l'objet **d'une notation** qui permet d'établir une **liste de classement** de ces candidats, affichée dans les lieux publics et crée un droit de recours pour les familles refusées. Aux critères de ressources sont associés des critères de moralité. Les logements sont attribués par le Conseil d'administration dans l'ordre de la liste.

■ 1968

- Un arrêté fixe pour la seule région parisienne, en tensions plus fortes, certaines priorités pour l'attribution des logements sociaux. C'est l'amorce de ce qui deviendra par la suite le contingent préfectoral (généralisé en 1985).

■ 1978

- Un Décret crée l'obligation pour les organismes d'HLM de constituer une commission d'attribution des logements locatifs sociaux.

Mise en situation

Le cadre général

■ Grands principes :

■ Le pouvoir de la Caleol

- Quel que soit le circuit qui a prévalu pour que tel demandeur devienne candidat, le pouvoir d'attribution revient à la Caleol, même s'il est de plus en plus contraint.

■ L'accessibilité au logement locatif social

- **72 % des ménages français ont des ressources inférieures aux plafonds** de ressources qui pourrait leur permettre de se voir attribuer un logement locatif social (plus de 80 % en Ile-de-France).

■ Des règles valables pour tous les OLS

- La gestion de la demande et des attributions sont encadrés par le CCH et **dans les mêmes dispositions, que l'OLS soit un OPH ou une ESH, une Coop'HLM ou d'une Sem** disposant d'un patrimoine locatif social.
- Les articles pris en considération sont les articles L. 441-1 à L. 441-3 et les articles R. 441-1 à R. 441-18-5).
- La gestion de la demande va de l'inscription d'un demandeur jusqu'à la cotation de sa demande. La gestion des attributions va de la sélection des candidats par un réservataire ou l'OLS jusqu'à l'obtention d'un logement décidée par la commission d'attribution des logements.

Mise en situation

Demandeurs & réservataires

■ Demandeurs :

■ Un profil large

- Pour que son dossier soit examiné, un demandeur doit répondre aux conditions suivantes :
 - Être en situation régulière sur le territoire français (français, ressortissant de l'UE ou avec un titre de séjour en cours de validité)
 - Disposer de ressources inférieures à un plafond dépendant d'un zonage Paris et communes limitrophes, reste de l'Île-de-France ou autres régions, du statut social du logement, et de la composition du ménage.
- Pour rappel, **près des ¾ des ménages français ont des ressources inférieures aux plafonds** de ressources qui pourrait leur permettre de se voir attribuer un logement locatif social.

■ Réservataires :

■ Des règles valables pour tous les OLS

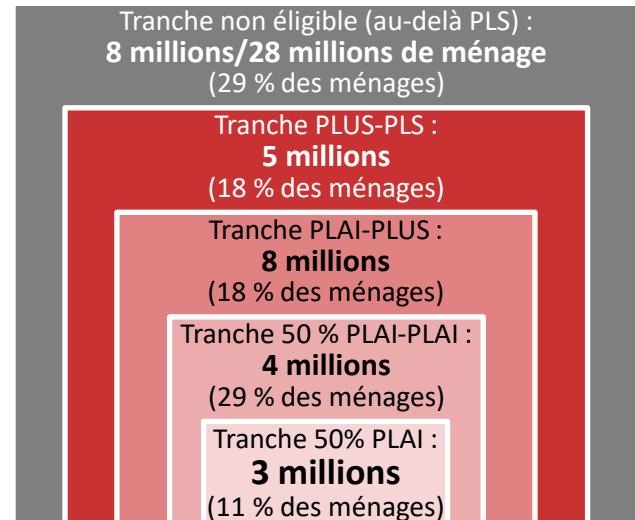
- Les bénéficiaires des réservations de logements peuvent être l'État, les collectivités territoriales, leurs établissements publics, les intercommunalités (EPCI), des employeurs, Action logement services et les organismes à caractère désintéressé.

Mise en situation

Demandeurs & réservataires

Demandeurs :

- L'Ancols (agence nationale de contrôle des organismes de logement social) a édité une [étude](#) le 05/03/2024 sur l'éligibilité au parc locatif social des ménages résidents en France métropolitaine.
- Plus de 70 % de ces ménages ont des ressources inférieures aux plafonds pour accéder au logement social dont 58 % sous plafond PLUS, 40 % sous plafond PLAI et 11 % sous 50 % du plafond PLAI.
- 16 % des locataires du parc locatif privé ont des ressources inférieures aux plafonds PLS.



Part des ménages résidents éligibles au parc social par section du parc et statut d'occupation

■ 50% PLAI	■ PLAI
■ PLUS	■ PLS
■ Non éligible	

Source : Etude de l'Ancols du 05/03/2024

■ **Demandes, attributions et Caleol** *(Commissions d'attribution de logement social)*

Support référence

Mise en situation

- Cadre général
- **Gestion, de la demande ... à l'attribution**

Commission d'attribution de logement

- Cal ou Caleol ?
- Composition d'une Caleol
- Fonctionnement de la Caleol

Le processus décisionnel

- Les contraintes exogènes
- De l'examen des candidats à la notification de la décision d'attribution

Mise en situation

Gestion, de la demande ... à l'attribution

■ La demande papier :

- Elle se fait via un formulaire Cerfa (14069*05) mis à disposition du demandeur dans un guichet physique ou Internet.

■ Les guichets :

- OLS ;
- Collectivités territoriales et EPCI ;
- Réservataires ;
- Services de l'Etat ;
- Service commun d'enregistrement agissant pour un des guichets ci-dessous ou pour un SIAO (service intégré d'accueil et d'orientation) ;
- Pour les salariés des entreprises contribuantes à la PEEC (participation des employeurs à l'effort de construction, anciennement le 1% logement), à la société Action logement service.

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté Egalité Fraternité

Demande de logement social
Article R. 441-2-2 du code de la construction et de l'habitation

Vous pouvez remplir ce formulaire et le déposer auprès d'un guichet (voir la notice). L'enregistrement de votre demande est un droit. La seule condition est la fourniture de la copie d'une pièce d'identité ou d'un titre de séjour en cours de validité (photocopie ou scan).

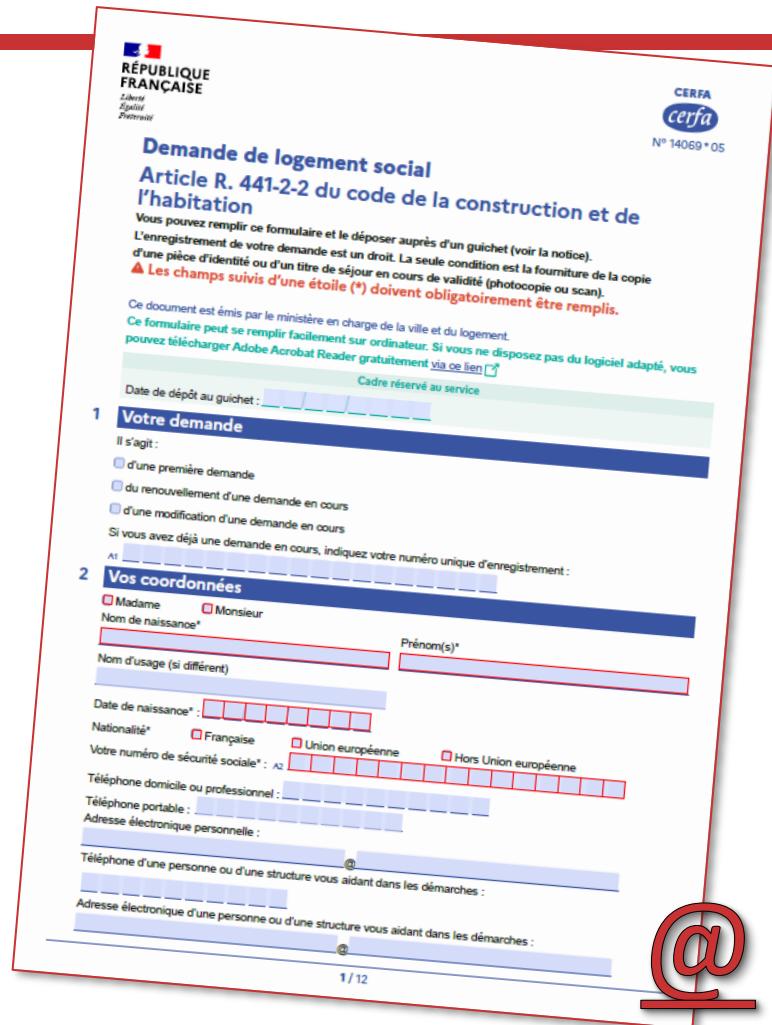
▲ Les champs suivis d'une étoile (*) doivent obligatoirement être remplis.

Ce document est émis par le ministère en charge de la ville et du logement. Ce formulaire peut se remplir facilement sur ordinateur. Si vous ne disposez pas du logiciel adapté, vous pouvez télécharger Adobe Acrobat Reader gratuitement [via ce lien](#).

1 Votre demande
Il s'agit :
 d'une première demande
 du renouvellement d'une demande en cours
 d'une modification d'une demande en cours
Si vous avez déjà une demande en cours, indiquez votre numéro unique d'enregistrement : *AI*

2 Vos coordonnées
 Madame Monsieur
Nom de naissance*
Prénom(s)*
Nom d'usage (si différent)
Date de naissance*
Nationalité* Française Union européenne Hors Union européenne
Votre numéro de sécurité sociale* : *A2*
Téléphone domicile ou professionnel :
Téléphone portable :
Adresse électronique personnelle :
Téléphone d'une personne ou d'une structure vous aidant dans les démarches :
Adresse électronique d'une personne ou d'une structure vous aidant dans les démarches :
@

1 / 12



Mise en situation

Gestion, de la demande ... à l'attribution

■ Le portail grand public : <https://www.demande-logement-social.gouv.fr/index>

REpublique
FRANCAISE
Liberté
Egalité
Fraternité

L'UNION
SOCIALE
POUR
L'HABITAT

MA DEMANDE
DE LOGEMENT SOCIAL

M'INSCRIRE / ME CONNECTER >

CRÉER UNE DEMANDE | GÉRER MA DEMANDE | COMMENT ÇA MARCHE ? | SUIS-JE ÉLIGIBLE ? | OFFRES PAR COMMUNE |

SIMPLE,
EFFICACE

JE CRÉE UNE
DEMANDE >

JE GÈRE MA
DEMANDE >

Mettre à jour, prolonger ou supprimer ma demande

Tout savoir sur la démarche de demande de logement social

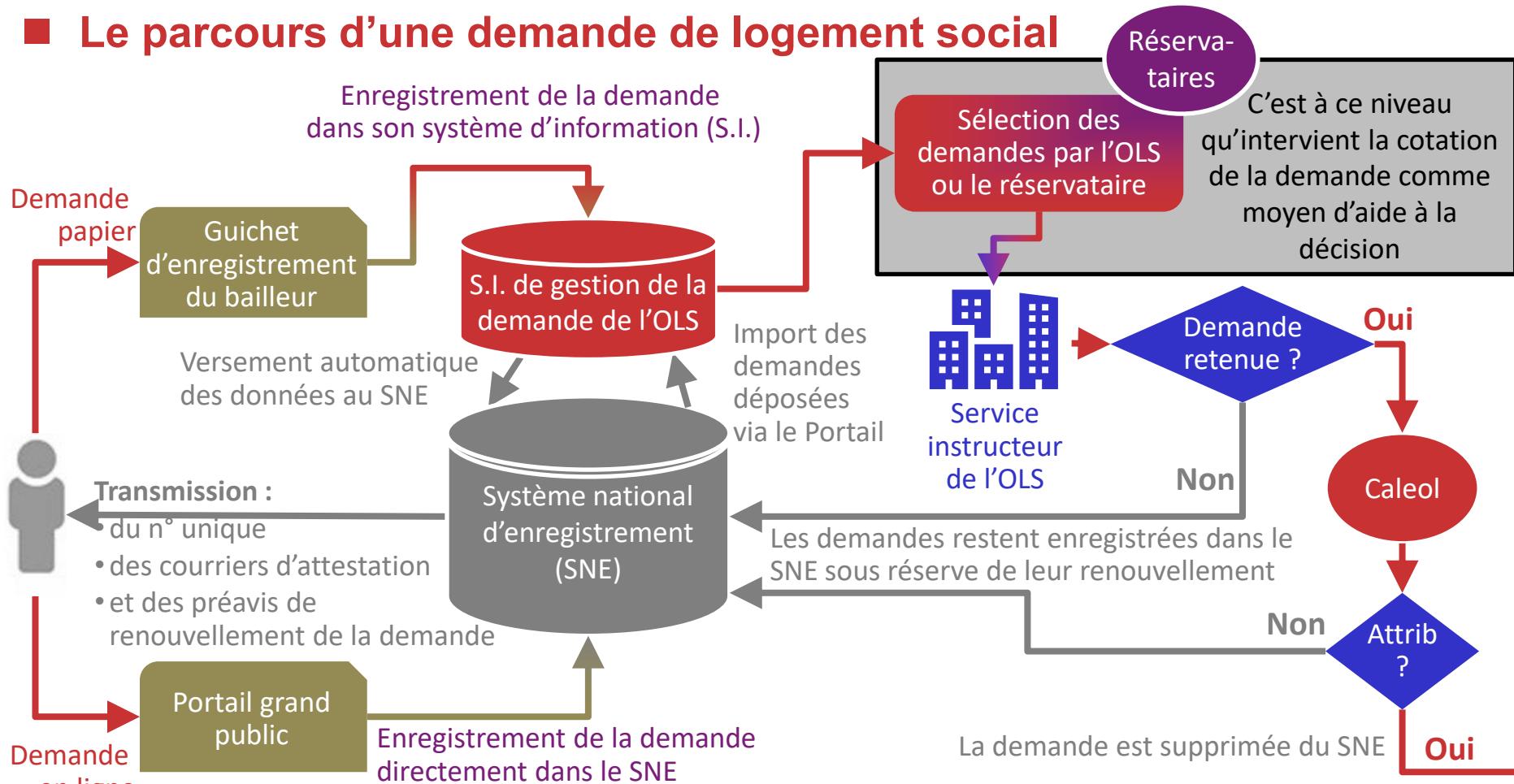
Connaitre les offres de logements sociaux sur une commune

Demander de l'aide pour votre logement social

Mise en situation

Gestion, de la demande ... à l'attribution

■ Le parcours d'une demande de logement social



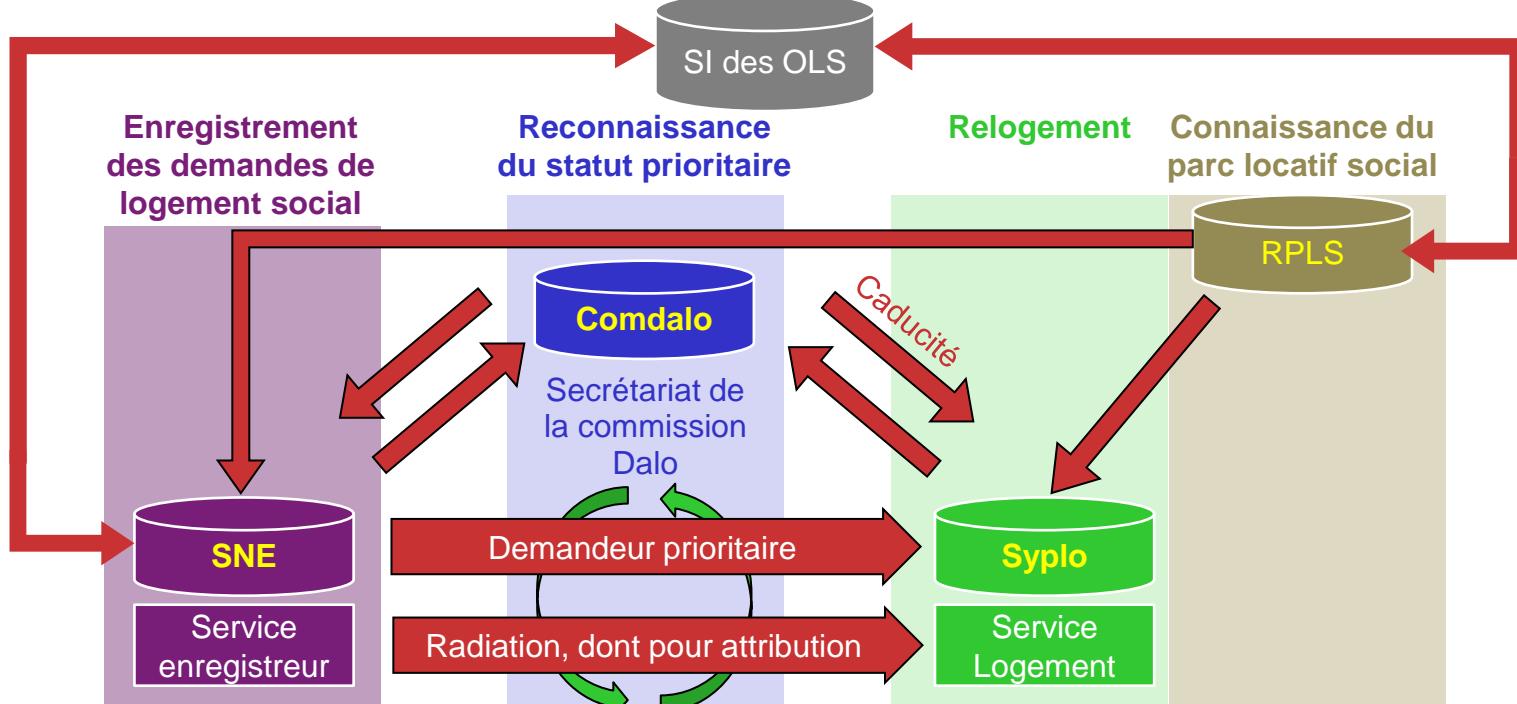
Mise en situation

Gestion, de la demande ... à l'attribution

■ Les bases de données

▪ Leur interfaçage :

- Le SNE est interfacé avec d'autres systèmes de l'Etat notamment Comdalo (outil de gestion des recours DALO), SYPLO (outil de gestion) et RPLS (répertoire du parc locatif social).



Mise en situation

Gestion, de la demande ... à l'attribution

■ Les bases de données

▪ Le SNE :

- Les données sont disponibles en open data aux échelles : nationale, régionale, départementale, intercommunale et communale (pour les grandes villes).
- Les fichiers sont téléchargeables séparément à partir de filtres par régions et par critères d'attribution.
- Mais, ils ne comportent pas de Code officiel géographique (COG), ce qui rend leurs réutilisations compliquées de manière automatisée.

▪ Utilité :

- L'extraction de ces données permet de réaliser des statistiques et un traitement cartographique à année n-1 aux échelles disponibles.

Source : <https://www.data.logement.gouv.fr/statistiques/>

Bienvenue dans la rubrique "Statistiques" du portail national de la demande de logement social.

Cette rubrique a pour objet la mise à disposition des données issues du système national d'enregistrement de la demande de logement social, à l'intention des collectivités territoriales, des organismes de logement social, des entreprises du secteur du bâtiment, ou de tout autre acteur intéressé par la demande de logement social.

Plus de 5000 jeux de données sont téléchargeables au travers du moteur de recherche ci-dessous.

Veuillez sélectionner vos critères de recherche :

Régions :

Mutations :

Format :

• Rapports de niveau EPCI

Evolution du stock

des demandes
des demandes des associations

Séries chronologiques

Evolution du Stock sur les 4 derniers trimestres
Evolution annuelle du nombre de demandes actives sur les 3 dernières années
Evolution mensuelle du nombre de demandes actives sur les 12 derniers mois

• Rapports de niveau Communes

Analyse des demandes en cours (hors associations)

par ancienneté
par tranche d'âge du demandeur
par nationalité du demandeur
par taille du ménage
par composition familiale
par situation professionnelle
par situation familiale
par revenus mensuels du ménage
par rapport aux plafonds de ressources
par situation de logement actuelle
par motif de demande
par zone géographique
par revenu selon l'unité de consommation
par nature des revenus
par type de logement recherché

Analyse des demandes satisfaites (hors associations)

par ancienneté
par tranche d'âge du demandeur
par nationalité du demandeur
par taille du ménage
par composition familiale
par situation professionnelle
par situation familiale
par revenus mensuels du ménage
par rapport aux plafonds de ressources
par situation de logement actuelle
par motif de demande
par zone géographique
par revenu selon l'unité de consommation
selon la nature des revenus
par type de logement attribué
par type de réservataire

Effacer les critères

Rechercher ...

■ **Demandes, attributions et Caleol** *(Commissions d'attribution de logement social)*

Support référence

Mise en situation

- Cadre général
- Gestion, de la demande ... à l'attribution

Commission d'attribution de logement

- Cal ou Caleol ?
- Composition d'une Caleol
- Fonctionnement de la Caleol

Le processus décisionnel

- Les contraintes exogènes
- De l'examen des candidats à la notification de la décision d'attribution

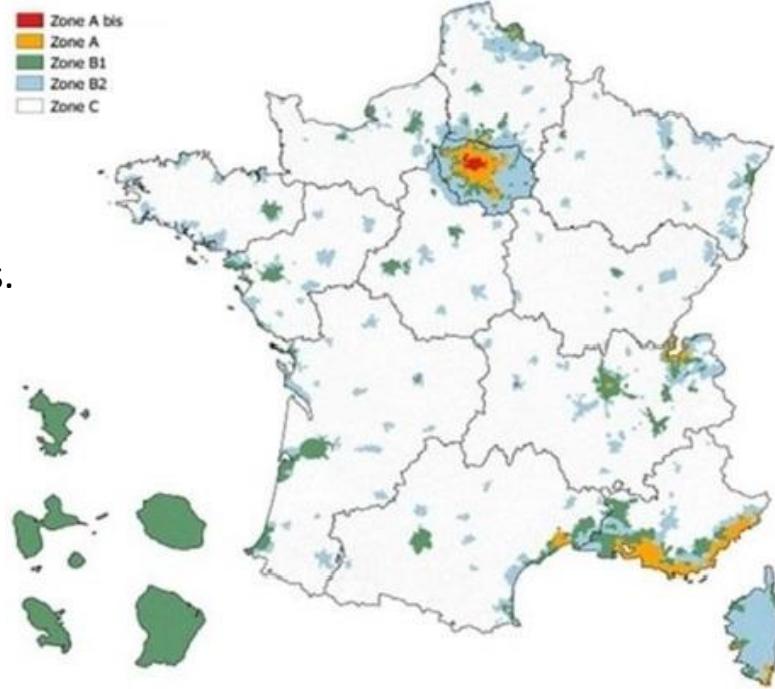
Commission d'attribution de logement

Cal ou Caleol ?

■ Condition de zonage :

■ Missions selon la tension de la zone

- Avec la Loi Elan, certaines Cal, celles situées dans les **zones tendues** se voient attribuer une nouvelle mission avec l'examen de l'occupation des logements.
- D'où l'acronyme qui vaut même si tout ou partie du patrimoine du bailleur est hors zones tendues et qu'il n'a pas, de fait, obligation d'examen de l'occupation des logements.
- Ces zones de tension correspondent aux zones **Abis, A et B1**.
- Ces Caleol, en plus d'attribuer les logements, **examinent alors l'occupation des logements** en fonction des ressources, de la situation en sur ou sous occupation, de l'adéquation entre l'équipement ou non du logement et la présence d'une situation de handicap dans le ménage.
- Un simulateur public, sur le site service public (voir [lien](#)), permet de connaître le zonage d'une résidence selon sa ville d'implantation.



Commission d'attribution de logement

Cal ou Caleol ?

■ Les missions :

- Historiquement, l'attribution des logements locatifs sociaux
- Depuis fin 2021 en zone tendue, en plus, l'examen de l'occupation du logement :
 - Le bailleur examine, **tous les 3 ans** à date de signature du contrat de location, les conditions d'occupation du logement situé en zone tendue selon plusieurs critères :
 - Sous-occupation du logement ;
 - Suroccupation du logement ;
 - Locataire restant dans un logement adapté à un handicap à la suite du départ de l'occupant présentant le handicap ou reconnaissance d'un handicap ou d'une perte d'autonomie nécessitant l'attribution d'un logement adapté ;
 - Dépassement des plafonds de ressources.
 - Le Conseil d'administration ou de surveillance transmet la situation des ménages « hors cadre » à la Caleol, qui doit proposer une solution de logement alternative.
 - **Calendrier :**
 - **Tous les OLS étaient censés avoir examiné tous ses locataires antérieurs à l'adoption de la Loi Elan d'ici au 24 novembre 2021**, puis au rythme triennal pour les nouvelles attributions depuis.

Commission d'attribution de logement

Cal ou Caleol ?

■ Les nouvelles « missions » :

▪ Précisions sur les critères

• Sur-occupation :

- On considère qu'un logement est sur-occupé dès lors que la surface habitable globale est inférieure à 9 m² pour une personne seule, 16 m² pour un ménage sans enfant ou deux personnes, augmentée de 9 m² par personne supplémentaire dans la limite de 70 m² pour huit personnes et plus.

Nb pers.	1	2	3	4	5	6	7	8 et +
Surface mini (m ² SH)	9	16	25	34	43	52	61	70

• Sous-occupation :

- Selon la réglementation (article L621-2 du Code de la construction et de l'habitation), la sous-occupation se définit comme l'occupation de locaux comportant un nombre de pièces habitables supérieur de plus "un" au nombre d'occupants.

Nb pers.	1	2	3	4	5
Typologie maximale	T2	T3	T4	T5	T6

■ **Demandes, attributions et Caleol** *(Commissions d'attribution de logement social)*

Support référence

Mise en situation

- Cadre général
- Gestion, de la demande ... à l'attribution

Commission d'attribution de logement

- Cal ou Caleol ?
- Composition d'une Caleol
- Fonctionnement de la Caleol

Le processus décisionnel

- Les contraintes exogènes
- De l'examen des candidats à la notification de la décision d'attribution

Commission d'attribution de logement

La composition d'une Caleol

■ Deux cas de figure :

- **Une seule Caleol mise en place** → les 6 membres désignés par le C.A. sont des administrateurs.
- **Plusieurs Caleol** → ces 6 membres peuvent ne pas être des administrateurs mais sont désignés par le C.A..

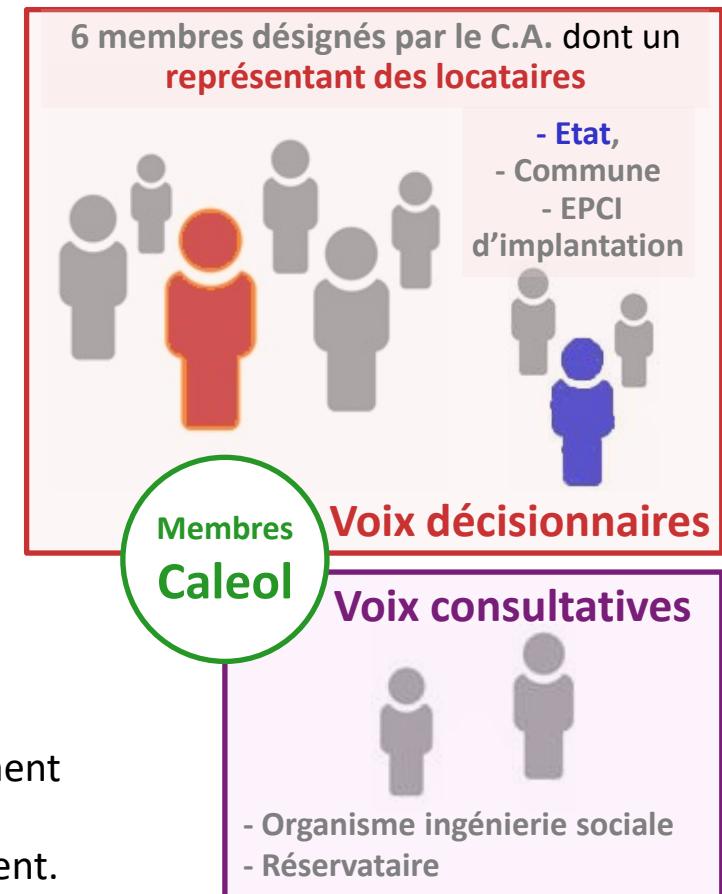
■ La composition de la Caleol

▪ Avec voix décisionnaire :

- Six représentants de l'OLS, dont **un des locataires**. Ils élisent en leur sein **président de la Caleol** ;
- Maire de la commune d'implantation du logement avec voix prépondérante en cas d'égalité des votes ;
- Président de l'EPCI ;
- Préfet ou de son représentant.

▪ Avec voix consultative :

- Un représentant des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'ingénierie sociale, financière et technique;
- Réservataires non-membres de droit pour leur contingent.



Commission d'attribution de logement

La composition d'une Caleol

■ Le cas des Caleol déconcentrées :

■ Comment sont désignées le représentant des locataires au sein de la Caleol :

- **Ce que dit la Loi (art. R. 441-9 du CCH):**

« En cas de pluralité de commissions, le conseil d'administration ou le conseil de surveillance de la société ou de l'organisme concerné désigne librement six représentants par commission, dont un représentant des locataires. »

- **Exemples de pratiques :**

- Le règlement intérieur de la Caleol de Seqens indique que : *« Un administrateur locataire en qualité de membre titulaire et un membre suppléant élu ou non, locataire d'un logement appartenant à la société, tous 2 désignés sur proposition des administrateurs élus par les locataires. »* ;

- CDC Habitat social, protocole d'accord 07/2023 : *« Les organisations représentant les locataires désignent par lettre simple ou par courrier électronique adressé au bailleur le membre titulaire représentant les locataires et un éventuel suppléant. ... Les désignations de membres titulaires, suppléants ... seront tournantes afin que tous les représentants désignés sur une Caleol puissent être amenés à siéger au moins une fois durant les quatre années de la mandature. »*

Commission d'attribution de logement

La composition d'une Caleol

■ Le projet de loi de l'ex-ministre :

- Le projet de loi relatif au développement de l'offre de logements abordables a été présenté en Conseil des ministres vendredi 3 mai 2024 par Guillaume Kasbarian, alors ministre délégué chargé du Logement. Le CNH consulté a rejeté le texte.
- Parmi les mesures du texte :
 - Un « assouplissement » de la loi SRU avec la prise en compte jusqu'à 25% de leur objectif de ratrappage triennal en LLI pour celles des 650 communes déficitaires ayant déjà atteint 10 à 15% de LLS et s'engageant dans un contrat de mixité sociale.
 - Pour les maires le pouvoir de première attribution des logements sociaux, la place de président de la Caleol et un droit de veto sur l'ensemble des attributions.
 - La possibilité pour les OLS d'augmenter au plafond les loyers des logements anciens.
 - Le doublement à 20% de la part de logements intermédiaires autorisée dans le patrimoine des bailleurs sociaux.



Commission d'attribution de logement

La composition d'une Caleol

■ Le projet de loi de l'ex-ministre :

- Le projet de loi relatif au développement de l'offre de logements abordables a été présenté en Conseil des ministres vendredi 3 mai 2024 par Guillaume Kasbarian, alors ministre délégué chargé du Logement. Le CNH consulté a rejeté le texte.
- Parmi les mesures du texte :
 - L'application d'une SLS dès le premier euro de dépassement des plafonds de ressources pour les locataires en place, et la perte du droit au maintien dans le logement pour les locataires dépassant de 20 % les plafonds de ressources (contre 50 % aujourd'hui) tel que constaté pendant deux ans ;
 - L'extension aux OLS de la possibilité d'un bail mobilité pour le logement des apprentis ou des salariés en formation ou en stage.
- Si la censure a arrêté l'examen du texte, certaines de ces dispositions étaient déjà reprises par la ministre du logement, Valérie Létard, nouvelle ministre du logement.
- Par ailleurs, Guillaume Kasbarian, redevenu député a déposé une proposition de loi reprenant certaines de ces dispositions.



Commission d'attribution de logement

La composition d'une Caleol

■ La proposition de loi du député :

- Guillaume Kasbarian, redevenu « simple » député d'En marche, vient de commettre une proposition de loi dite « *portant fin du maintien à vie dans le logement social* »,
- Si le texte était adopté en l'état, il prévoit :
 - La généralisation à l'ensemble du territoire national de la mission des Caleol d'examen de l'occupation des logements pour l'instant réservée aux zones tendues.
 - Le rajout d'un critère « d'anomalie » à ceux aujourd'hui à examiner : la propriété « d'un logement adapté à ses besoins et capacités ou susceptible de lui procurer des revenus suffisants pour accéder à un logement du parc privé »,.
 - La possibilité pour l'OLS de proposer un relogement dans un LLI.
 - L'établissement, pour tous les OLS, d'un rapport annuel de l'examen de l'occupation des logements par sa ou ses Caleol, intégré à celui de l'activité d'attribution de logement et sa transmission au préfet, à l'intercommunalité et au conseil d'administration ou de surveillance.

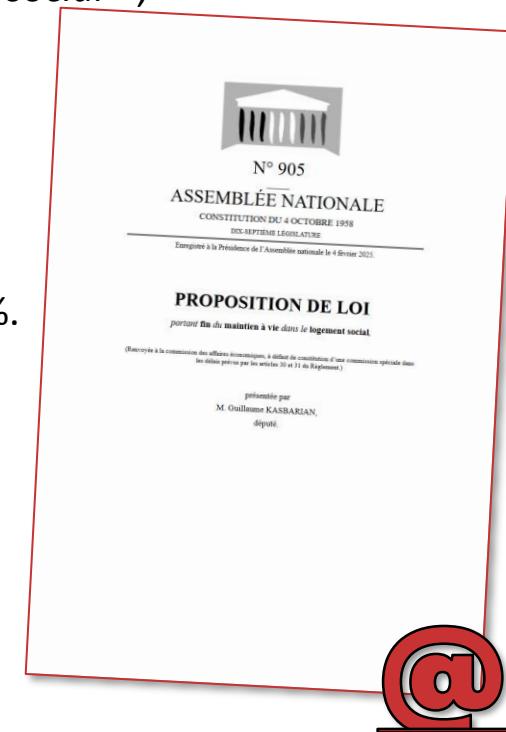


Commission d'attribution de logement

La composition d'une Caleol

■ La proposition de loi du député :

- Guillaume Kasbarian, redevenu « simple » député d'En marche, vient de commettre une proposition de loi dite « *portant fin du maintien à vie dans le logement social* »,
- Si le texte était adopté en l'état, il prévoit :
 - La connexion entre le système national d'enregistrement (SNE) et l'administration fiscale pour contrôler les ressources fiscales des demandeurs.
 - Le durcissement du SLS avec une application dès le 1^{er} euro de dépassement des plafonds de ressources et non plus à partir de 20 %.
 - L'obligation de mettre fin au bail s'appliquerait dès un dépassement de 120 % du plafond de ressource (150 % aujourd'hui).
 - La fin de la possibilité de déroger au SLS pour des territoires inscrits dans les PLH et une application de plein droit sur le territoire des zones France ruralités revitalisation et des QPV.
 - La cotisation payée par les OLS à la CGLLS au calcul complexe évolue mais ces OLS récupéreraient la moitié de la recette générée par l'imposition de leurs locataires au SLS.



■ **Demandes, attributions et Caleol** *(Commissions d'attribution de logement social)*

Support référence

Mise en situation

- Cadre général
- Gestion, de la demande ... à l'attribution

Commission d'attribution de logement

- Cal ou Caleol ?
- Composition d'une Caleol
- **Fonctionnement de la Caleol**

Le processus décisionnel

- Les contraintes exogènes
- De l'examen des candidats à la notification de la décision d'attribution

Commission d'attribution de logement

Fonctionnement de la Caleol

■ Eléments de fonctionnement :

- Elle se réunit au moins tous les deux mois et rend compte de ses actions au conseil d'administration ou de surveillance , dans un rapport d'activité annuel.
 - Le conseil d'administration ou de surveillance de l'OLS adopte un **règlement intérieur** pour la Caleol qui « *fixe les règles d'organisation et de fonctionnement de la commission, notamment, les règles de quorum qui régissent ses délibérations et prévoit la présentation à la commission d'un bilan annuel des attributions.* »
 - Ce règlement intérieur n'a pas vocation à définir les critères de priorité dans les attributions, pouvoir qui est celui du conseil d'administration ou de surveillance qu'elle remplit à travers **un autre document**, prenant le nom de « charte d'attribution » ou « politique d'attribution ».
 - Mais les deux documents, règlement intérieur et charte d'attribution, sont rendus public, obligatoirement et de la même manière avec notamment une mise à disposition sur le site Internet de l'OLS quand il en a un.
 - Le fonctionnement de la Caleol est de plus en plus contraint par des obligations de rendre-compte et par des orientations et autres objectifs portés par d'autres acteurs ou plus généralement (Etat, réservataires et EPCI, obligations de mixité sociale, discours sur la transparence ...).

Commission d'attribution de logement

Fonctionnement de la Caleol

■ Le règlement intérieur :

■ Contenus nécessaires :

- Détail des missions de la Caleol (attribution des logements et examen de leur occupation) et de leur composition (notamment mode de désignation des représentants des locataires) ;
- Les règles de vote (décisions prises à la majorité des membres présents ou représentés, avec, en cas de partage égal, une voix prépondérante au Maire de la commune d'implantation ou à son représentant) ;
- Organisation et Compétence territoriale (notamment lorsque l'OLS a créé plusieurs Caleol) ;
- Rappel des règles de composition des Caleol et modalités de désignation de la présidence ;
- Organisation des délibérations de la commission (règles de quorum, conditions de représentation, règles de vote ...) ;
- L'organisation des réunions (secrétariat, convocations, possibilité de réunion en visio-conférence, établissement du procès-verbal ...) ;
- Possibilités de changer l'ordre d'examen des candidats ;
- Motifs annoncés de décision de non-attribution ;
- Notifications des décisions d'attribution des logements ...

Le processus décisionnel

Examen des candidatures et décision

■ Débat :

■ Comment fonctionne la Caleol chez vous ? :

- Quelles pratiques pour l'attribution des logements ?
- Votre Caleol examine-t-elle l'occupation des logements ?



10 minutes

■ **Demandes, attributions et Caleol** *(Commissions d'attribution de logement social)*

Support référence

Mise en situation

- Cadre général
- Gestion, de la demande ... à l'attribution

Commission d'attribution de logement

- Cal ou Caleol ?
- Composition d'une Caleol
- Fonctionnement de la Caleol

Le processus décisionnel

- **Les contraintes exogènes**
- De l'examen des candidats à la notification de la décision d'attribution

Le processus décisionnel

Les contraintes exogènes

■ Le contrôle des OLS par l'Etat via les Cus

▪ Statut et contenus du PSP

- Document « interne » à l'Office MAIS à fournir aux services de l'Etat en amont de la Cus qui projette à 6 ans ses interventions en maîtrise d'ouvrage, entre partie patrimoniale de la Cus et document quasi-opérationnel.

▪ Statut et contenus de la Cus

- Contrat léonin constituant un moyen de contrôle de l'OLS par l'Etat mais aussi « projet d'entreprise » à 6 ans portant sur la politique :
 - patrimoniale et d'investissement de l'OLS ;
 - **sociale de l'OLS** ;
 - de qualité du service rendu de l'OLS ;
 - de concertation locative.
- Le Conseil de l'OLS adopte un projet de CUS après notamment concertation locative puis la CUS après négociation avec l'Etat

Le processus décisionnel

Les contraintes exogènes

■ Les Cus et le « contrôle des attributions

- Les Cus comprennent un chapitre traitant « *des politiques sociales et d'engagement de gestion sociale* » qui :
 - Décrit les modalités d'attribution et de fonctionnement de la Cal et en reprend les éléments de bilan, singulièrement sur les obligations en « mixité sociale »
 - Concrétise ces éléments en s'engageant à 6 ans sur plusieurs indicateurs :

Indic.	Description	Rythme renseign ^t
PP-5.	Nb mutations de locataires déjà logés dans le parc social, vers celui de l'OLS.	Annuel
PS-1.	Nb attributions, suivies de baux signés respectant les obligations 1 ^e quartile.	Annuel
PS-2.	Nb attributions aux ménages prioritaires (Loi, PDALPD, CIA ...) dont part hors QPV.	Annuel
PS-3.	Nb attributions aux ménages reconnus Dalo comme prioritaires et devant se voir attribuer un logement en urgence, dont part hors QPV.	Annuel

Le processus décisionnel

Les contraintes exogènes

■ Les communes, intercommunalités, départements, régions

▪ Contingents réservataires

- Lorsque ces acteurs ont participé au financement de logements sociaux (subventions, prêts, cession et viabilisation de foncier, garantie d'emprunt ...), ils disposent de droits à réservation historiquement attachés à des logements déterminés (gestion en stock) ou proportionnels à l'ensemble des attributions sur l'année (gestion en flux) qui doivent tous passer en flux et aboutir à une convention unique par département et bailleur social.
- Ce passage nécessite une renégociation sur le niveau de ces droits, les conditions d'enclenchement du droit à réservation (pour quel logement en localisation, typologie, typologie sociale ? ...).

▪ Focus sur les garanties d'emprunt

- Les garanties d'emprunt ouvrent droit à 20 % des attributions destiné au garant ou aux garants (les droits sont alors répartis au prorata de la part d'emprunt garanti).
- Ils ont été historiquement assurés très majoritairement aux communes d'implantation, sont de plus en plus souvent assumés par le couple commune/EPCI mais aussi de plus en plus difficiles à obtenir peut-être aussi parce que la santé financière des OLS est de plus en plus sujette à caution.

Le processus décisionnel

Les contraintes exogènes

■ Les départements

- Bien que compétent en matière de politiques sociales, le poids des départements en matière de logement social est en voie de marginalisation : Ainsi, le PDALPD ne couvre plus que les territoires qui ne le sont pas par des EPCI qui doivent l'être par une CIA.

■ Le PDALPD

- Le **Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées** est un dispositif partenarial co-piloté par l'État et le Conseil départemental qui associe à son élaboration et à son suivi des communes et/ou EPCI, des associations d'insertion, les OLS ...
- Il contribue à **garantir le droit au logement** pour toute personne éprouvant des difficultés particulières notamment économiques ou de s'y maintenir et d'y disposer de la fourniture d'eau, d'énergie et de services téléphoniques.
- Il inclut le plan départemental d'accueil, d'hébergement et d'insertion des personnes sans domicile (PDAHI).
- Il contraint les OLS dans leurs attributions de logement en fixant des objectifs pour le public des personnes défavorisées qu'il définit comme public prioritaire. Il impose des attributions par le biais d'un accord collectif départemental (ACD)

Le processus décisionnel

Les contraintes exogènes

■ Les départements

■ Le PDALPD

- Il définit les mesures adaptées concernant :
 - Le suivi des demandes de logement et d'hébergement des ménages concernés.
 - La création ou la mobilisation d'une offre adaptée de logement et d'hébergement ainsi que, le cas échéant, une offre d'habitat adapté destinée aux gens du voyage.
 - **La coordination des attributions prioritaires de logements.**
 - La prévention des expulsions locatives, l'organisation des acteurs qui y contribuent.
 - La contribution des FSL à sa réalisation.
 - Les logements indignes ou indécents, des locaux impropre à l'habit et « l'habitat informel ».
 - La mobilisation de logements dans le parc privé.
 - Le développement d'une offre pour l'accueil, l'hébergement et l'accompagnement vers l'insertion et le logement ;
 - **L'offre globale de services d'accompagnement vers et dans le logement, le cadre de la coopération et de la coordination entre ces partenaires pour y parvenir.**
 - La lutte contre la précarité énergétique.

Le processus décisionnel

Les contraintes exogènes

■ Monté en compétence des EPCI

Au-delà de la gestion de la demande et des attributions :

■ Rattachement des OPH

- Les EPCI sont devenu le rattachement des OPH jusqu'alors (2016 ou 2017) communaux.

■ PLU & PLH

- Le PLU et plus largement les compétences antérieurement dévolues aux communes en matière d'urbanisme (DIA, DPU ...) basculent aux EPCI
- Idem pour le PLH qui définit, on n'est pas loin de l'éponymie (le p veut dire programme), les politiques locales de l'habitat à l'échelle intercommunale et les plans d'actions pour atteindre des ambitions fixées à ces politiques.

■ Gestion de la demande et des attributions :

- Des règles propres à chaque intercommunalité compétente contraignent de plus en plus les autres acteurs des politiques locales de l'habitat (pensons aux OLS de dimension nationale qui vont devoir s'adapter à chacune de ces « républiques autonomes »)

Le processus décisionnel

Les contraintes exogènes

■ Monté en compétence des EPCI

■ Le programme local de l'habitat (PLH)

- Il est un document stratégique de programmation qui projette l'ensemble de la politique locale de l'habitat : parc public et privé, gestion du parc existant et des constructions nouvelles, populations et conditions d'habitat spécifiques ...
- Son élaboration est obligatoire pour les EPCI « en milieu urbains ». Il comporte :
 - un diagnostic sur le fonctionnement du marché local du logement et sur les conditions d'habitat et de logement des habitants du territoire de l'EPCI.
 - des orientations stratégiques (objectifs territorialisés et socialisés).
 - un programme d'actions, détaillé, opérationnel et territorialisé qui affirme l'ambition, le phasage de sa réalisation, les moyens et acteurs mobilisées ...
- Il fait l'objet d'un suivi régulier et de bilans de réalisation des actions imposant la mise en place d'un observatoire de l'habitat et du foncier. Il est l'un des moyens pour déterminer l'état des besoins, l'offre et la demande en attribution de logement.
- **Pour la métropole du grand Paris, le plan métropolitain de l'habitat et de l'hébergement (PMHH) tient lieu de PLH.**

Le processus décisionnel

Les contraintes exogènes

■ Monté en compétence des EPCI

▪ Document cadre sur les attributions en matière d'attribution

- C'est lui qui fixe :
 - les objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les territoires à l'échelle intercommunale, notamment les objectifs d'attributions en QPV et hors QPV ;
 - les objectifs de relogement des ménages bénéficiant du DALO et des demandeurs prioritaires ainsi que des ménages relogés dans le cadre d'une opération Anru.

▪ Convention intercommunale d'attribution (CIA)

- Elle comporte:
 - Les engagements de chaque acteur (en premier lieu les OLS et les réservataires) permettant de mettre en œuvre les orientations en matière d'attribution et de répartir entre les bailleurs présents sur le territoire de l'EPCI les obligations issues des règles nationales.
 - Elle établit notamment un accord collectif qui se substitue à celui du PDALPD sur son territoire avec sa propre définition des publics prioritaires et des contraintes en attribution.
- **Pour la métropole du grand Paris, chaque territoire (EPT) se dote d'une CIA.**

Le processus décisionnel

Les contraintes exogènes

■ Monté en compétence des EPCI

■ Plan partenarial de gestion et d'information de la demande (PPGID)

- Il définit les orientations destinées à :
 - Assurer une gestion partagée des demandes de logement social (donnant lieu à l'établissement d'une convention) ;
 - Définir la répartition territoriale des guichets enregistreurs ;
 - Etablir un diagnostic territorial ;
 - Mettre en place un système de cotation de la demande de logement social ;
 - Satisfaire le droit à l'information du demandeur ;
 - Mettre en place un service d'information et d'accueil du demandeur ;
 - Mettre en place des dispositifs facultatifs.
- La mise en œuvre de la gestion partagée et du service d'accueil et d'information du demandeur font l'objet de conventions signées entre l'EPCI et les partenaires associés.
- Ces orientations sont élaborées par l'EPCI en association avec les communes membres, un représentant des OLS et des Sem de logements sociaux, un représentant d'Action Logement.
- **Pour la métropole du grand Paris, chaque territoire (EPT) se dote d'un PPGID.**

Le processus décisionnel

Les contraintes exogènes

■ Monté en compétence des EPCI

▪ Conférence intercommunale du logement (Cil)

- Cette instance a été rendue obligatoire par la loi relative à l'égalité et à la citoyenneté. Elle est co-présidée par le président de l'EPCI et le préfet de département et composée :
 - des maires des communes membres de l'EPCI,
 - de représentants des OLS présents sur le territoire de l'EPCI, des réservataires de logements sociaux, , des organismes agréés maîtrise d'ouvrage d'insertion
 - des associations de locataires et des associations d'insertion ou de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement.
- Elle élabore des orientations, formalisées dans un **document-cadre** qui fixe :
 - Les objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les territoires à l'échelle intercommunale, notamment les objectifs d'attributions en QPV et hors QPV ;
 - des objectifs de relogement des ménages bénéficiant du DALO et des demandeurs prioritaires et des ménages relogés dans le cadre d'une opération de l'Anru.
- Ces orientations sont déclinées dans une convention intercommunale d'attribution (CIA) qui s'impose aux principaux acteurs en matière d'attributions de logements sociaux.
- **Pour la métropole du grand Paris, chaque territoire (EPT) se dote d'une Cil.**

Le processus décisionnel

Les contraintes exogènes

■ Monté en compétence des EPCI

■ Etat des lieux national

- Au 01/01/2016, les services du ministère du logement recensent près de 700 PLH.
- Contrairement aux métropoles, communautés urbaines ou communautés d'agglomération, toutes les communautés de communes ne sont pas compétentes en matière d'habitat et n'ont donc pas été obligées de mettre en place une Cil.

Principales actualités récentes et état d'avancement de la réforme

(juin 2023 – Source DHUP)



317 Conférences intercommunales du logement installées sur 416 EPCI concernés soit 76 %

158 Conventions intercommunales d'attribution approuvées soit 38% des EPCI concernés

139 Plans partenariaux de gestion de la demande approuvés soit 33% des EPCI concernés

Une centaine de systèmes de cotation actifs / en déploiement

4

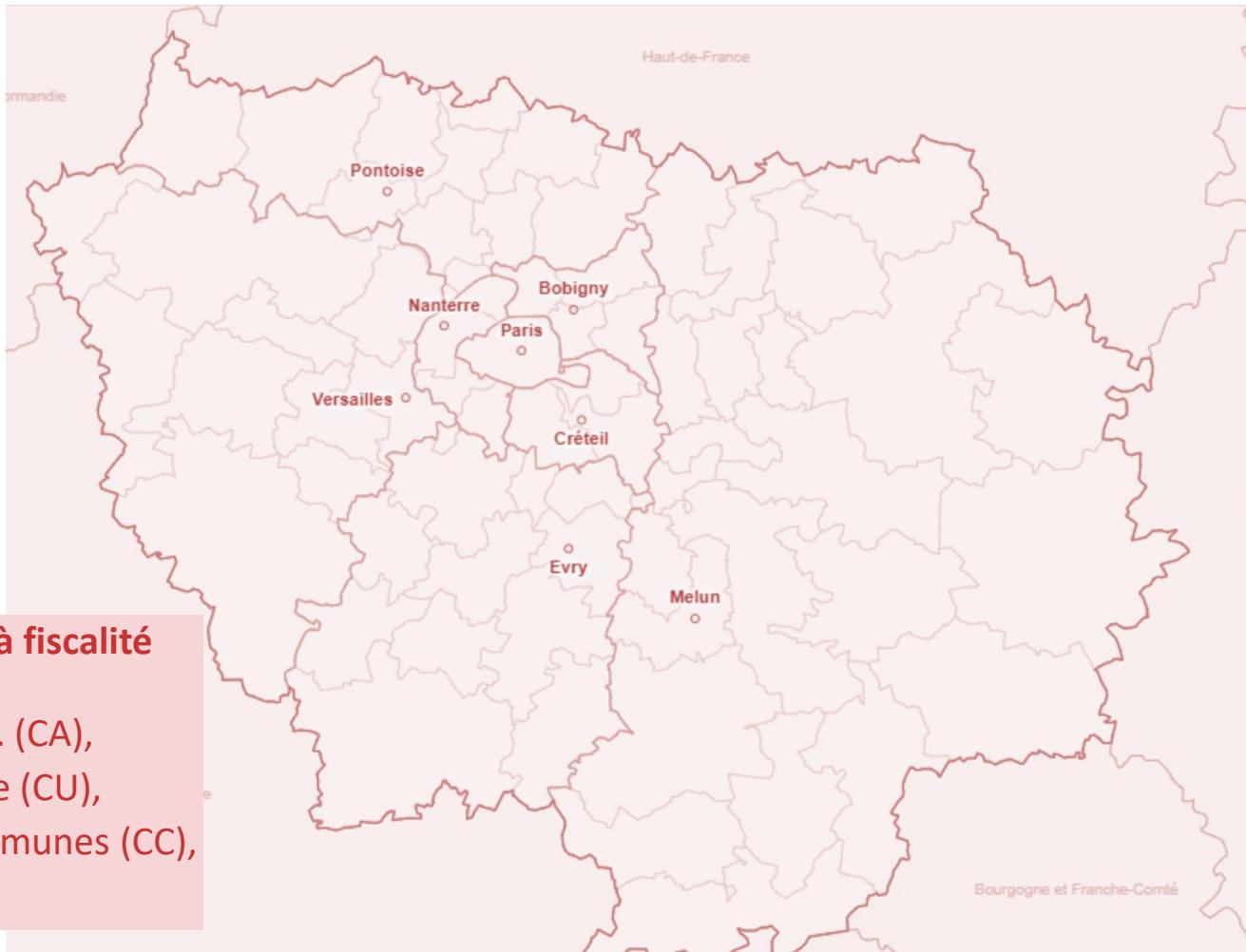
Le processus décisionnel

Les contraintes exogènes

■ Les EPCI franciliens (2025)

■ En Ile-de-France 52 EPCI à fiscalité propre :

- 20 communautés d'agglo. (CA),
- une communauté urbaine (CU),
- 30 communautés de communes (CC),
- une métropole.



Mise en situation

Gestion, de la demande ... à l'attribution

■ La cotation de la demande

- Article R441-2-10 du CCH :
« Le système de cotation constitue une aide à la décision participant à la mise en œuvre des objectifs mentionnés à l'article L. 441 tant pour la désignation des candidatures examinées en commission d'attribution que pour l'attribution des logements sociaux. »
- Il consiste à donner une note à chaque demande obtenue à partir de points attribués en fonction de critères choisis localement, associés à une pondération qui permet de moduler leur poids dans la note totale. Trois grandes catégories de critères :
 - les caractéristiques du demandeur ;
 - le motif de sa demande ;
 - l'ancienneté de cette dernière ...
 - d'autres critères pouvant être définis pour répondre à des priorités locales ou noter l'adéquation entre l'offre proposée à l'attribution et la demande.
- Cette cotation est élaborée dans le cadre du Plan partenarial de gestion de la demande et des attributions (PPGDID) porté par l'EPCI qui associe les bailleurs sociaux et les réservataires à sa formalisation.

Mise en situation

Gestion, de la demande ... à l'attribution

■ Des critères inquiétants (Arc, Agglomération de la région de Compiègne) :

Bonus/malus des critères d'évaluation

Critères choisis localement	Pondération
« Travailleurs essentiels »*	+5
Bonus pour implication dans la vie locale	+5
Malus pour membre du ménage reconnu violent (sur la base d'une condamnation)	-10
Malus pour membre du ménage précédemment expulsé pour troubles locatifs	-20
Malus pour membre du ménage ayant causé des troubles au voisinage	-10
Malus pour membre du ménage précédemment expulsé ou condamné pour trafic de stupéfiants, créant des troubles de voisinage	-25

* Liste des métiers en tension sur le territoire de l'ARC

- Métiers de la santé, de l'ordre public et du secours (Sapeurs-Pompiers)
- Agents hospitaliers, Sapeurs-Pompiers Volontaires
- Métiers de la Petite Enfance
- Aides familiales, aides ménagères
- Travailleurs sociaux
- Métiers de la logistique
- Métiers de l'industrie
- Métiers du bâtiment et des travaux publics
- Métiers de la salubrité et de la propreté
- Métiers de l'éducation

Cotation des critères d'évaluation des dossiers

Critères nationaux obligatoires	Pondération	Critères choisis localement	Pondération
Loi DALO	30	Ancienneté de la demande	3
Personne en situation de handicap ou ayant à charge une personne en situation de handicap	12	moins d'1 an	6
Personnes victimes de viol ou d'agression sexuelle à leur domicile ou à ses abords	12	de 1 à 2 ans	8
Violence au sein du couple ou menace de mariage forcé	7	plus de 2 ans	
Personnes victime de traite des êtres humains ou de proxénétisme	8	Départ de personne à charge du foyer (sous-occupation)	15
Personnes engagées dans le parcours de sortie de la prostitution et d'insertion sociale et professionnelle	8	Taux d'effort trop élevé (> 40%)	14
Logement indigne	7	Divorce ou séparation	5
Sur-occupation avec au moins 1 mineur	7	Travaille dans l'EPCI	10
Personnes dépourvues de logement et d'hébergement	10	Travaille dans la commune	8
Personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition	9	Travailleurs pauvres (1er quartile)	10
Jeune majeur sortant de l'Aide Sociale à l'Enfance	5	Etudiant ou apprenti	4
Personnes menacées d'expulsion sans relogement	7	CDD, Interim	4
Premier quartile des demandeurs	15	Jeunes de moins de 30 ans	2
Demandeur d'un appartement de coordination thérapeutique	5	Personnes âgées de plus de 60 ans	7
Demandeur ayant vécu une période de chômage de longue durée (+ d'1 an)	10	Logement inadapté au handicap et à la perte d'autonomie	7
Logement non décent avec au moins 1 mineur	7	Logement repris ou mis en vente par son propriétaire	5
Personnes hébergées par des tiers	5	Habite l'EPCI	8
		Habite la Commune	3
		Sur-occupation (surface)	5
		Parent isolé	6
		Demandeur présentant un historique locatif sans difficulté	10
		Logement éloigné du lieu de travail	7
		Rapprochement familial	4

Mise en situation

Gestion, de la demande ... à l'attribution

■ La gestion en flux des droits réservataires

- En novembre 2018, la loi ELAN a prévu de généraliser la gestion en flux des contingents de réservation. D'abord fixée au 24 novembre 2021, la date limite pour établir les nouvelles conventions de réservation a été reportée au 24 novembre 2023.
- **Les grands principes :**
 - Il s'agit d'établir une seule convention de réservation avec chacun des réservataires par département qui porte, non sur des logements physiques, mais sur un niveau d'attribution tous les ans.
 - Les OLS sont censés avoir construit les « usines à gaz » transformant les droits en stock ou en flux par résidence en droits en flux et avoir négocié avec chacun des réservataires chacune des conventions départementales précisant les modalités de consommation de ces droits :
 - Quelle répartition tous les ans en typologie et statut social (PLA-I, Plus, PLS) ?
 - Quel dialogue entre l'OLS proposant le logement à attribuer et le réservataire proposant les candidats à présenter à la Caleol ?
 - Nous y reviendrons.

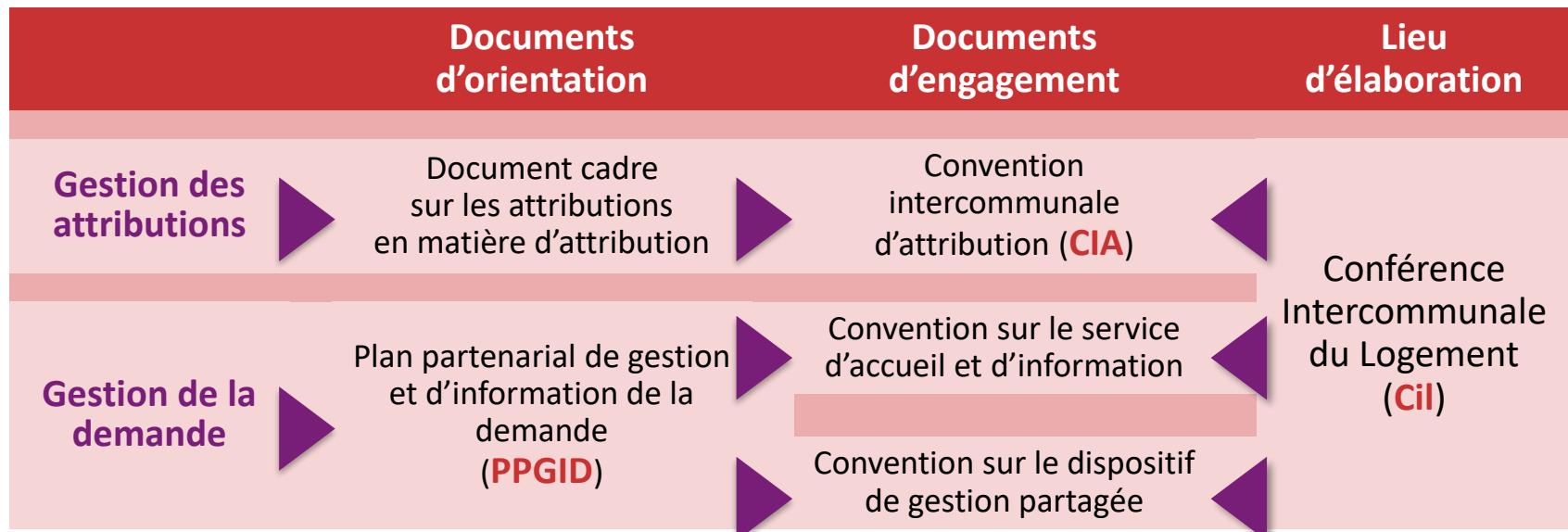
Le processus décisionnel

Les contraintes exogènes

■ Monté en compétence des EPCI

▪ gestion de la demande et des attributions à l'échelle de l'EPCI

- Sont concernés les EPCI tenus de se doter d'un PLH ou ceux compétents en matière d'habitat avec au moins un QPV. Ce sont potentiellement les 478 des 1 254 EPCI à fiscalité propre qui ont une population supérieure à 30 000 habitants et représentent 81,51 % de la population française, voire les EPCI rédactrices des plus de 700 PLH répertoriés en 2018.



■ **Demandes, attributions et Caleol** *(Commissions d'attribution de logement social)*

Support référence

Mise en situation

- Cadre général
- Gestion, de la demande ... à l'attribution

Commission d'attribution de logement

- Cal ou Caleol ?
- Composition d'une Caleol
- Fonctionnement de la Caleol

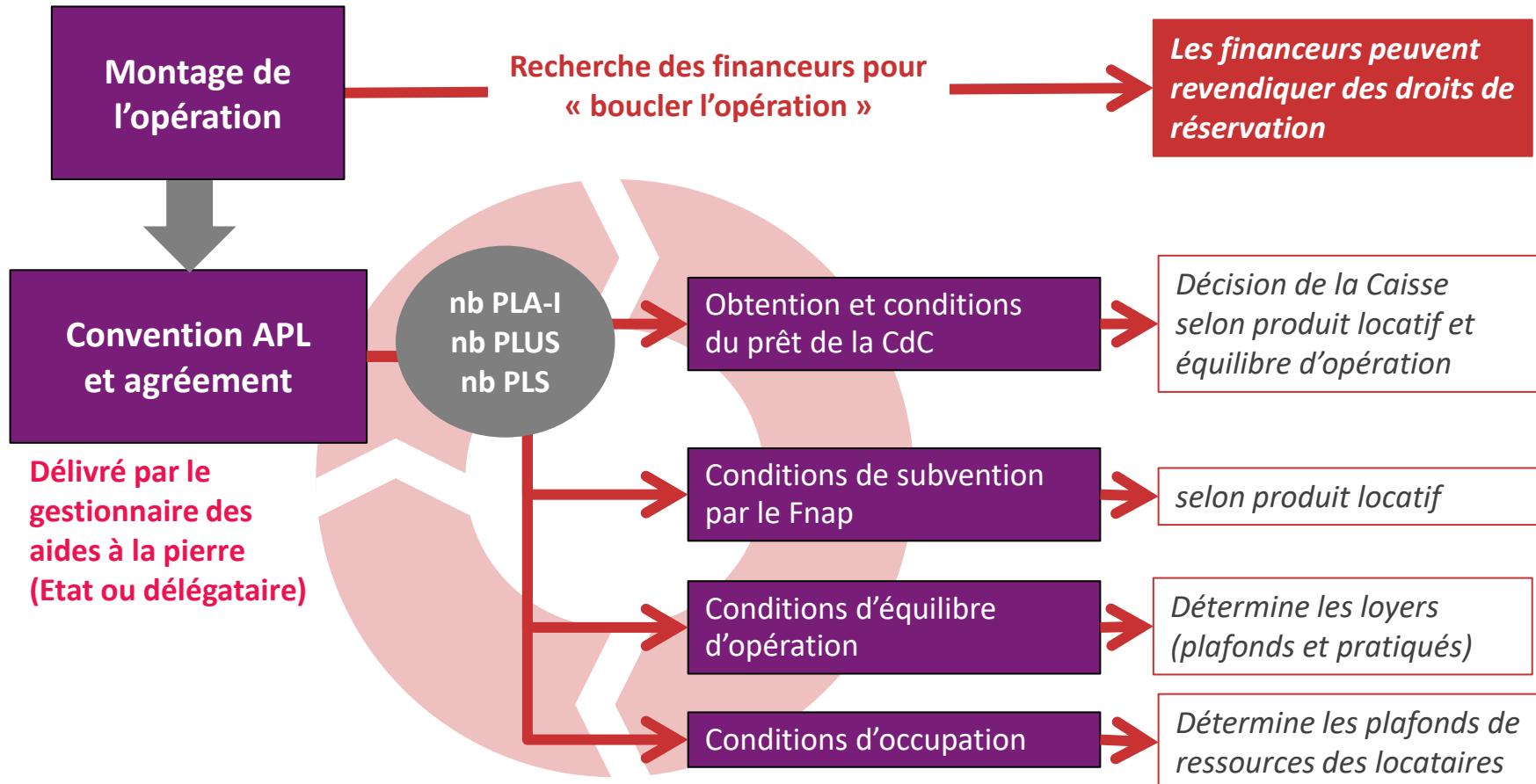
Le processus décisionnel

- Les contraintes exogènes
- De l'examen des candidats à la notification de la décision d'attribution

Le processus décisionnel

Logiques réservataires

Schématisation du montage historique d'une opération

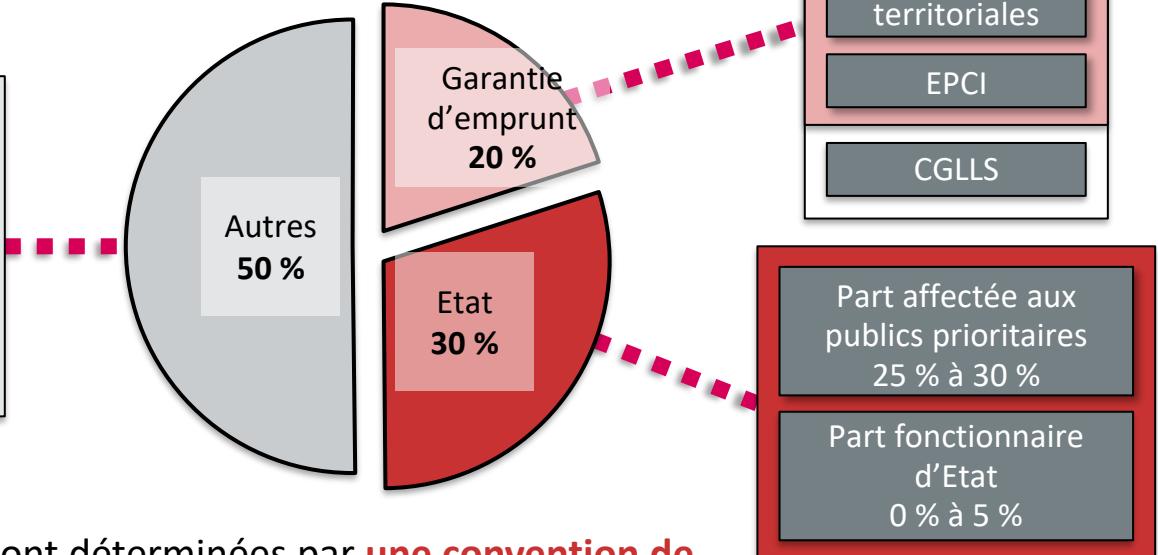


Le processus décisionnel

Logiques réservataires

■ Les réservations

- Des droits de Droit (pour l'Etat) ou conséquences de la participation d'acteurs aux montages financiers des opérations de construction ou de réhabilitation ont généré des droits à réservation, c'est-à-dire la capacité pour ces acteurs de proposer les candidats soumis à la décision de la Cal.
- Ces réservataires sont :



- Les obligations des parties sont déterminées par **une convention de réservation et tout droit de réservation est inscrit dans une convention.**

Le processus décisionnel

Logiques réservataires

■ Les logiques

Les réservataires portent chacun une logique qui s'intéresse aux droits d'attributions leur étant réservés, à la localisation des logements, leur typologie et statut social.

■ Pratiques antérieures à la systématisation de la gestion en flux

• Gestion en flux par opération

- Le logement est identifié physiquement dans la convention et ses caractéristiques lui sont propres. Par contre le droit ne s'ouvre que lorsque le logement se libère.

• Gestion en flux par opération

- La convention détermine au sein d'une résidence, la répartition en typologie et en statut social. Le logement à attribuer s'inscrit dans ce « profil » pour des droits au prorata annuel des attributions sur cette résidence.

■ Pratiques en cours d'installation

• Gestion en flux global

- La convention détermine à la fois en profil et en droits au sein du patrimoine à l'échelle départementale de l'OLS et au prorata annuel des attributions à cette échelle patrimoniale.

Le processus décisionnel

Logiques réservataires

■ Les réservations

▪ Gestion en stock → gestion en flux

- La gestion en stock est la logique des conventions historique :
 - *Un acteur participe au financement d'une opération de construction ou de réhabilitation*, acquiert des droits à réservation matérialisés par une convention avec le bailleur social qui attache à des logements identifiés un droit à réservation et impose au bailleur de l'informer lorsque ce logement se libère pour qu'il puisse proposer les candidats à la Cal.
 - Ce droit n'est activé que lorsque le logement sur lequel pèse la réservation est libéré et sujet à attribution.
- La gestion en flux antérieurement possible devient obligatoire par opération pour les réservations signées après le 23/11/2018.
- La gestion devient globale, y compris pour les Droits acquis antérieurement à 2018, à compter du 24/11/2023. Le droit est consommé lorsqu'un logement est proposé par l'OLS, que le réservataire propose des candidats et le logement est attribué.
 - Le contingent préfectoral représente 30% des attributions annuelles. Les autres contingents sont recalculés tous les ans intégrant les « consommations » et les droits nouveaux acquis (offre nouvelle).

Le processus décisionnel

Logiques réservataires

■ Les obligations Dalo et prioritaires

- La loi Égalité et Citoyenneté a instauré des obligations d'attribution à chaque réservataire de logements et chaque bailleur social, afin de permettre le relogement des publics prioritaires (art. L.441-1 du CCH et DALO) :
 - **L'État** : Les 25 % de l'Etat (plus la part des 5 % non utilisés pour loger des agents publics) sont exclusivement dédiés au logement des personnes relevant du Dalo ou, à défaut, aux demandeurs prioritaires.
 - **Action Logement** : Lui aussi 25 % de ses attributions aux mêmes publics.
 - **Collectivités territoriales** : Lui aussi 25 % de ses attributions aux mêmes publics.
 - **Le bailleur social** : Lui aussi 25 % de ses attributions aux mêmes publics sur :
 - Les logements non réservés de leur parc ;
 - Les logements récupérés pour un tour parce que le réservataire n'a pas présenté de candidat ou que l'attribution à un candidat présenté par le réservataire a échoué.

Le processus décisionnel

Logiques réservataires

■ Le rapport au 1er quartile de ressources

▪ Le premier quartile

- Un arrêté du ministre en charge du logement fixe annuellement les seuils de ressources des demandeurs de logement social du premier quartile calculé avec des données Insee.
- Ce premier quartile correspond au niveau de ressources calculé par unité de consommation à l'échelle des EPCI, sauf Ile-de-France où le territoire par défaut est la Région.

▪ L'obligation

- 25 % des attributions annuelles effectives , suivies de baux signés, de logements hors QPV ou à des personnes relogées dans le cadre d'une opération Anru ou de requalification des copropriétés dégradées à des demandeurs sous ce seuil
- 50 % des attributions annuelles effectives de logements en QPV à des demandeurs au-dessus de ce seuil.
- **La contrainte peut être accrue sur décision de chaque EPCI au sein de leur CIA** (convention intercommunale d'attribution)

Le processus décisionnel

Logiques réservataires

■ Conséquences croisées du passage de la gestion des contingents en flux et des obligations Dalo et prioritaires

- **La gestion en flux réactive les droits à réservation tous les ans mais aussi les contraintes qui leur sont imposés.**
- Ainsi, sont une obligation annuelle :
 - Les 25 % sur le contingent réservataire de l'Etat (voire jusqu'à 30 %).
 - Les 25 % sur le contingent réservataire d'Action Logement.
 - Les 25 % sur le contingent réservataire des collectivités territoriales (garantis d'emprunt et subventions).
 - Les 25 % sur les droits restant au bailleur social.
- **Conclusion** : 25 %, voire 30 % + 25 % des 70 % (droits autres que l'Etat) , soit **entre 42,5 et 47,5 % des attributions annuelles devraient relever du Dalo ou, à défaut des publics prioritaires.**
- **Autre conséquence** : une gestion « au fil de l'eau » est nécessaire pour la Cal pour contrôler tout au long de l'année un rythme d'attributions permettant d'atteindre les objectifs en fin d'année. Cette gestion à assurer par les services de l'OLS.

Le processus décisionnel

Logiques prioritaires

■ Les publics prioritaires

- Pour l'attribution des logements, il est tenu compte notamment :
 - du patrimoine,
 - de la composition, du niveau de ressources et des conditions de logement actuelles du ménage,
 - de l'éloignement des lieux de travail,
 - de la mobilité géographique liée à l'emploi
 - de la proximité des équipements répondant aux besoins des demandeurs.
- La Cal examine les candidats à l'attribution en fonction d'un ordre de priorité :
 - Défini à l'échelle nationale (art. L. 441-1 du CCH) et à l'échelle départementale (PDALPD) ou intercommunale (CIA)
- La priorité des priorités :
 - Les demandeurs relevant du Dalo sur décision de la commission de médiation en place dans chaque département.

Le processus décisionnel

Logiques prioritaires

■ Les publics prioritaires - Dalo

▪ L'on peut être reconnu Dalo si l'on est (l'un des critères) :

- sans domicile ;
- menacé d'expulsion sans relogement ;
- hébergé dans une structure d'hébergement ou une résidence hôtelière à vocation sociale plus de 6 mois consécutifs ou logé dans un logement de transition ou un logement-foyer depuis plus de 18 mois ;
- logé dans des locaux impropre à l'habitation, insalubre ou dangereux ;
- logé dans un logement indécent ou sur-occupé dès lors que vous avez à votre charge au moins un enfant mineur ou une personne handicapée ou si vous présentez vous-même un handicap.

▪ S'y ajoute un critère spécifique au Dalo :

- demandeur depuis un délai anormalement long (fixé par arrêté préfectoral par département) sans avoir reçu de proposition adaptée aux besoins et capacités ;

Le processus décisionnel

Logiques prioritaires

■ Les publics prioritaires définis par la loi

▪ Sont prioritaires (Article L. 441-1 du CCH) les personnes ou familles :

- étant ou ayant à leur charge une personne en situation de handicap ;
- sortant d'un appartement de coordination thérapeutique ;
- mal logées, défavorisées, en difficultés particulières de logement ;
- hébergées ou logées temporairement dans un accueil de transition ;
- reprenant une activité après une période de chômage de longue durée ;
- exposées à de l'habitat indigne ;
- subissant violence au sein d'un couple ;

- victimes de viol ou agression sexuelle ;
- engagées dans le parcours de sortie de la prostitution ;
- victimes de traite des êtres humains ou de proxénétisme ;
- avec enfant mineur et logées dans des locaux suroccupés ou indécent ;
- dépourvues de logement, y compris hébergées par des tiers ;
- menacées d'expulsion sans relogement.

Le processus décisionnel

Logiques prioritaires

■ Les publics prioritaires

- Les dispositifs locaux doivent prendre en compte les critères de priorité du CCH et peuvent venir les préciser, les compléter et/ou les hiérarchiser. Ainsi, localement, on retrouve :
 - Les publics reconnus prioritaires historiquement au titre du contingent préfectoral. Pour ces publics, une convention de réservation, signée entre le préfet et les bailleurs sociaux, en définit la liste et la priorisation ;
 - Le PDALHPD à l'échelle départementale hors territoire des EPCI avec CIA ou la CIA à l'échelle intercommunale déterminent des accords collectifs portant une obligation quantitative de logement de publics prioritaires.
 - Les publics prioritaires du plan départemental d'actions pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (**PDALHPD**). Le document comprend des accords collectifs départementaux (ACD) qui contraignent les OLS à attribuer annuellement un nombre de logement aux « personnes défavorisées », c'est-à-dire prioritaires.
 - Les publics prioritaires définis, le cas échéant, dans la convention intercommunale d'attribution (**CIA**).

Le processus décisionnel

Logiques prioritaires

■ Les publics prioritaires

Définis par le PDALPD ou la CIA

Art. L. 441-1 du CCH

- Publics prioritaires définis par la Loi, le Dalo et des profils spécifiques définis à l'échelle départementale ou intercommunale

Dalo

Art. L441-2-3 du CCH

- Globalement publics prioritaires définis par la Loi et demandeurs depuis un délai anormalement long

Définis par la loi

- et inscrit au CCH à l'article L. 441-1

Le processus décisionnel

Examen des candidatures et décision

■ Transfert de bail, échange, mutation

▪ Transfert de bail

- **Le transfert de bail ne nécessite pas de recours à la Caleol pour une réattribution.**
- Il est possible uniquement dans deux hypothèses spécifiques :
 - Lorsque le titulaire en titre décède ;
 - Lorsqu'il abandonne définitivement son domicile. Les tribunaux considèrent que le placement définitif en maison médicalisée s'apparente à un abandon de domicile.
- Le bail ne peut continuer ou être transféré qu'au profit d'une des personnes suivantes :
 - Conjoint ;
 - Pacsé ;
 - Ascendants, concubin notoire ou personnes à charge, qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date de l'abandon du domicile ou du décès ;
 - des descendants qui vivaient avec le défunt depuis au moins un an à la date du décès.

Le processus décisionnel

Examen des candidatures et décision

■ Transfert de bail, échange, mutation

▪ Échange de plein droit

- **L'échange de plein droit ne nécessite pas de recours à la Caleol pour une réattribution.**
- Il n'est possible que lorsqu'il respecte plusieurs conditions :
 - Les deux logements dans un même ensemble immobilier ont le même propriétaire et leurs locataires portent la demande conjointement ;
 - L'échange est de droit quand la famille la plus nombreuse comporte au moins trois enfants et que l'échange a pour conséquence d'accroître la surface de son logement.
 - L'échange produit les effets suivants :
 - Chaque locataire se substitue de plein droit à celui auquel il succède dans son bail, s'astreint aux droits et obligations dudit bail et ne peut être considéré comme entrant ;
 - Le loyer ne peut être revalorisé sur les logements concernés ;
 - Les dépôts de garantie versés initialement par chaque locataire ne peuvent être modifiés ;
 - Les états des lieux initiaux valent et chaque locataire prend le logement dans son état d'usage ;
 - L'OLS ne peut conditionner l'échange à l'apurement de dettes antérieures.

Le processus décisionnel

Examen des candidatures et décision

■ Transfert de bail, échange, mutation

▪ Mutation

- **Une mutation est une attribution.**
- La demande est à faire par le demandeur dans les mêmes conditions qu'une première attribution, par Internet ou via le même formulaire Cerfa (14069*05)
- **Les candidats sont soumis à l'examen par la Caleol** dans les mêmes conditions de priorité. Ainsi, le demandeur doit respecter les plafonds de ressources.
- L'attribution entraîne la signature d'un nouveau bail qui détermine notamment le niveau de loyer auquel le logement est soumis.

▪ Mutation interne ou mutation OLS

- Même s'ils peuvent être transparents dans l'action de la Caleol, l'OLS va distinguer deux types de mutation, selon que le demandeur est logé dans son parc ou chez un autre OLS.
- Les deux types interviennent dans la gestion de l'OLS :
 - Pour rappel, la Cus a posé un objectif de mutation à travers l'indicateur PP-5 pour l'attribution de logement à des demandeurs déjà locataires d'un OLS.
 - Pour information, les mutations internes sont prises en compte dans les modalités de passage d'une gestion en stock à une gestion en flux des attributions.

Le processus décisionnel

Examen des candidatures et décision

■ L'examen des candidatures

- La commission examine, pour un logement, au moins trois candidatures, sauf :
 - En cas d'insuffisance motivée du nombre de candidats,
 - Lorsque la commission examine des candidatures soumises par le préfet et éligibles au titre du droit au logement opposable (DALO),
 - Dans le cadre des candidatures présentées pour l'attribution de logements ayant bénéficié de la subvention mentionnée à l'article R 331-25-1 du CCH (logements locatifs très sociaux),
 - Les logements à attribuer sont des PLI (Prêt Locatif Intermédiaire). Légalement, il n'y a même pas d'obligation d'attribution via une Caleol réservée aux logements locatifs sociaux, donc inscrits dans une convention APL.
- Ces candidatures sont proposées par le réservataire en cas de gestion directe, ou par le bailleur pour le compte du réservataire en cas de gestion déléguée ou sur son contingent propre, sauf exception (insuffisance du nombre de candidats, ou lorsque le demandeur est reconnu Dalo).
- Elle exerce sa mission d'attribution dans le respect des priorités nationales et locales.
- Elle est informée de la cotation des candidats, lorsque celle-ci est mise en place, afin de l'éclairer dans sa décision.

Le processus décisionnel

Examen des candidatures et décision

■ La décision

- Pour chaque candidat, la commission prend l'une des décisions suivantes :
 - a. Attribution du logement proposé à un candidat.
 - b. Attribution du logement proposé en classant les candidats par ordre de priorité, l'attribution du logement étant prononcée au profit du candidat suivant en cas de refus de l'offre faite dans les conditions par le ou les candidats classés devant lui.
 - c. Attribution du logement proposé à un candidat sous condition suspensive, lorsqu'une pièce justificative est manquante au moment de l'examen de la demande (emporte l'obligation pour le bailleur de signer un bail avec l'attributaire sur le logement objet de l'attribution si la fourniture de la pièce dans le délai fixé par la décision d'attribution ne remet pas en cause le respect des conditions d'accès à un logement social du candidat).
 - d. Non-attribution au candidat du logement proposé.
 - e. Rejet pour irrecevabilité de la demande au regard des conditions législatives et réglementaires d'accès au logement social.
- La commission attribue nominativement chaque logement locatif. Lorsqu'elle prononce un refus d'attribuer un logement, celui-ci doit être motivé.

Le processus décisionnel

Examen des candidatures et décision

■ Débat :

- **Comment vous déterminez-vous pour attribuer un logement locatif social ? :**
 - Sentez-vous le poids des contraintes exogènes ?
 - Quels sont les critères de la Caleol auxquels vous êtes sensibles ?
 - Quels sont vos propres critères ?



**Pour finir
la formation**



Cefals

SIRET : 81175604800013 APE : 85.59A

Déclaration d'activité de formation : n° 11 94 09058 94

Adresse : 155 rue de Chevilly 94800 Villejuif

Président : Eric Arnault

Contact : 06 29 05 65 55 – cefals.ear@gmail.com