



Politique et règlement intérieur d'attribution des logements de GRAND DIJON HABITAT

Préambule : La politique et les principes d'attribution s'inscrivent dans un cadre réglementaire défini par le Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), avec notamment au terme de l'article R.441-9, l'élaboration obligatoire des orientations d'attribution et du règlement intérieur de la Commission d'Attribution des Logements (CAL).

Si le Conseil d'Administration de l'Office dispose d'une certaine marge, il doit obligatoirement prendre en compte :

- les priorités d'attribution définies par le CCH et déclinées par le Plan Départemental d'Accès au Logement des Populations Défavorisées (PDALPD) et les accords collectifs territoriaux,
- les différents engagements pris par le bailleur vis-à-vis de partenaires (Etat, collectivités territoriales, Action Logement, associations)
- les besoins locaux et l'évolution des mouvements de population
- les caractéristiques des territoires et quartiers
- les caractéristiques de son patrimoine
- le fonctionnement social des ensembles immobiliers,
- ses choix d'actions en matière de préservation des grands équilibres de gestion.

La mixité est aussi une préoccupation essentielle de GRAND DIJON HABITAT afin de favoriser la cohésion sociale et d'éviter les phénomènes de ségrégation au sein des quartiers. Elle se conjugue à un objectif d'accueil des populations défavorisées sur l'ensemble de son parc.

C'est au Conseil d'Administration d'abord (dans la définition des orientations) puis à la CAL (dans les décisions au cas par cas) de trouver le juste équilibre entre les différents enjeux :

- l'équilibre de peuplement,
- la minoration des risques locatifs,
- la réduction de la vacance,
- la réponse à la diversité de la demande sociale, y compris mutations internes.

Le présent document, validé par le Conseil d'Administration de GRAND DIJON HABITAT, détermine la politique d'attribution de l'Office ainsi que les règles d'organisation et de fonctionnement qui régissent les décisions de la CAL.

CADRE ET CONTEXTE DE GESTION

GRAND DIJON HABITAT gère un parc de 9 700 logements familiaux au 1/07/2018, dont les principales spécificités sont :

- une localisation exclusive sur Dijon et son agglomération conférant à l'Office la position de premier bailleur de DIJON METROPOLE,
- un parc situé à 45 % en Quartiers Prioritaires de la Ville (QPV), représentant 56 % du parc QPV total de l'agglomération dijonnaise,
- une faible proportion de maisons (7%),
- la prédominance de typologies T3 et T4 (59 % du parc)
- un caractère social marqué avec 67 % de locataires dont le niveau de ressources est inférieur à 60 % du plafond PLUS
- une forte demande de mutations internes (17 % des locataires),
- l'attribution d'environ 1 100 logements par an.

Sur le territoire de DIJON METROPOLE, le stock de demandes de logements sociaux s'élève en permanence à plus de 9 000, dont près de 45 % concernent des demandes de mutations au sein du parc social.

Les besoins en T3/T4 représentent 45 % de la demande et tendent à diminuer au fil des années au regard des évolutions sociétales. Les typologies T1/T2, dont la demande est en hausse constante depuis plusieurs années, sont sous-représentées dans le parc existant.

L'ensemble des demandes sont répertoriées dans un fichier partagé par l'ensemble des bailleurs sociaux en Côte d'Or. Tous bailleurs sociaux confondus, ce sont environ 3 000 demandes qui sont satisfaites chaque année dans l'agglomération, soit une demande sur trois. Compte tenu de la tension existante, le délai anormalement long est fixé à 24 mois par arrêté préfectoral.

I – POLITIQUE D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS

La recherche d'un équilibre social et économique est la préoccupation essentielle de GRAND DIJON HABITAT.

La stratégie repose sur le principe de mixité sociale issu du Code de la Construction et de l'Habitation : «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. ».

La mixité sociale a pour objet de faire cohabiter dans une zone géographique donnée, des personnes de catégories socio-professionnelles et de niveaux de vie différents pour limiter la fracture sociale liée au logement. Il s'agit d'aboutir à un équilibre sociologique et à conduire une politique en vue d'assurer une cohabitation aussi harmonieuse que possible ; les choix d'attribution devront favoriser une diversité sociale chaque fois que cela sera possible. C'est une mission d'intérêt général du bailleur social.

Les difficultés socio-économiques étant principalement concentrées dans les QPV, l'objectif est de rééquilibrer les segments de parc, de manière raisonnée, réaliste et progressive sur l'ensemble du parc :

- en logeant sur les territoires les moins en difficulté, des populations qui le sont le plus,
- en attirant des ménages plus solides et solvables sur les territoires en difficulté.

Tout en poursuivant sa mission sociale, GRAND DIJON HABITAT se fixe donc pour objectif d'améliorer l'équilibre de peuplement tout en préservant aussi ses intérêts économiques. Il y a ainsi lieu de lutter contre la vacance des logements, et de rechercher une solvabilité des candidats à la location, par une adéquation des ressources et de la composition familiale, avec le type, le loyer et les charges du logement proposé. La réduction du risque d'impayé fait en effet partie intégrante de la politique d'attribution.

1 – La définition de critères de priorité d'accès à un logement

L'article L.441-1 du Code de la Construction et de l'Habitation définit des critères généraux de priorité au profit de :

- « personnes en situation de handicap, ou de familles ayant à leur charge une personne en situation de handicap,
- personnes mal logées, défavorisées, ou rencontrant des difficultés particulières de logement pour des raisons d'ordre financier, ou tenant à leurs conditions d'existence,
- les personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition,
- personnes mal logées reprenant une activité après une période de chômage de longue durée,
- personnes victimes de violences familiales au sein d'un couple. »

Par ailleurs, l'article L.441-2-3 reconnaît une priorité aux publics désignés prioritaires au titre du Droit au Logement Opposable (DALO) par la Commission de Médiation de Côte d'Or.

Le Conseil d'Administration de GRAND DIJON HABITAT choisit également de donner priorité aux situations suivantes :

1. ménages ayant un besoin urgent de logement lié à :
 - l'absence de logement (hébergement chez un tiers, sans logis)
 - obligation de libérer un logement
 - séparation, divorce
 - réalisation d'une opération d'urbanisme (démolition, restructuration, réhabilitation)
2. ménages ayant de graves difficultés à faire face aux dépenses liées à leur logements
3. ménages dont le logement est mal adapté aux caractéristiques familiales :
 - vieillissement
 - causes de santé
 - logement devenu trop grand, sous-occupation

- exigüité, sur-occupation

4. ménages dont un changement de situation conduit à changer de résidence :

- mutation professionnelle (provenance extérieure)
- rapprochement du lieu de travail
- rapprochement du lieu d'études
- regroupement familial
- rapprochement de la famille

5. associations ayant vocation à sous-louer des logements à des personnes en difficulté (baux associatifs)

6. colocation (jeunes ou séniors).

Tout candidat qui viendrait à renoncer à trois attributions perd sa priorité.

2 – Les demandes de mutation interne

Pour des raisons économiques, GRAND DIJON HABITAT est contraint de limiter le nombre de mutations internes à 15 % maximum du volume d'attributions annuelles. Cette mesure autorise donc la mutation d'environ 180 à 200 locataires par an.

Parallèlement, pour traiter la forte demande de changement de logement existante, les règles suivantes sont définies pour prioriser le traitement de ces demandes de mutation. Ces demandes sont accessibles aux autres bailleurs sociaux qui peuvent faire des propositions sur leur parc.

Conditions d'éligibilité :

- avoir au moins 2 ans d'ancienneté dans le logement occupé (sauf changement important de situation familiale ou financière)
- être à jour du paiement des loyers et charges depuis plus de 6 mois, sauf demande formulée par les services recouvrement, contentieux et mission intervention sociale en cas d'impayés, afin de réaliser un gain suffisamment

important lors du changement de logement et permettre l'apurement progressif de la dette existante

- entretenir correctement le logement occupé : l'état du logement est vérifié lors d'une visite-conseil par le service Etat des Lieux de l'Office. Sauf dérogation motivée, tout dossier faisant apparaître un défaut d'entretien du logement ne pourra faire l'objet d'un passage en CAL.

Critères de mutation prioritaires :

Les relogements pour démolition ou restructuration sont prioritaires de fait.

Si les conditions d'éligibilité sont réunies, GRAND DIJON HABITAT a décidé un examen prioritaire des catégories de motifs suivants :

- vieillissement, handicap
- difficultés financières liées au niveau du loyer et des charges
- problèmes importants de santé
- sur-occupation
- ménages porteurs de mixité souhaitant rester ou accéder à un logement en QPV
- ménages permettant de libérer un logement mis en vente HLM
- ménages bénéficiant d'une garantie de relogement dans le cadre d'une opération d'accession sociale à la propriété qui ne peut se concrétiser.

L'ancienneté de la demande départagera les dossiers en concurrence à situation comparable.

Les candidatures seront examinées dans le but de favoriser le parcours résidentiel après 10 ans d'occupation du même logement.

Tout locataire demandeur d'une mutation, renonçant à trois attributions, perd sa priorité.

3 – Les contingents réservés

Au titre de l'article R.441-5 du Code de la Construction et de l'Habitation, l'État, les collectivités territoriales, les employeurs et collecteurs du 1 % peuvent bénéficier de logements réservés à des publics spécifiques.

Le contingent préfectoral

Le total des logements réservés par le préfet au bénéfice des personnes prioritaires ne peut représenter plus de 30 % du total des logements de l'Office, dont 5 % au bénéfice des agents civils et militaires de l'État.

Une convention de réservation du contingent préfectoral signée entre l'État et GRAND DIJON HABITAT en fixe les modalités. Pour la période 2015-2018, le nombre d'attributions relevant du contingent préfectoral pour les personnes défavorisées s'élève à 230 par an.

Le contingent communautaire

En contrepartie du financement de la construction de logements sociaux et de l'octroi de la garantie financière des emprunts, la Métropole dispose de réservations sur 20 % des logements de chaque nouveau programme. Ces logements réservés s'adressent aux fonctionnaires territoriaux, aux salariés des petites entreprises ne cotisant pas auprès du collecteur 1 %, aux demandeurs de mutation dans le parc social, aux demandeurs de colocation (jeunes ou seniors).

Le contingent ACTION LOGEMENT

En contrepartie des subventions et financement de logements sociaux, l'organisme collecteur du 1 % peut prétendre à des réservations de logements, dont le nombre est fixé par convention avec le bailleur pour chaque programme financé. Les candidatures proposées directement par ACTION LOGEMENT sont soumises et examinées en CAL comme toute autre candidature.

II – MODALITES D'EXAMEN DES CANDIDATURES

En amont du processus d'attribution, sont précisées les différentes étapes relatives à l'instruction des dossiers de demande de logement ainsi que leur condition d'examen préalablement à leur présentation en CAL.

1 – Principes généraux

Aucun dossier ne peut être présenté en CAL sans avoir fait l'objet d'un enregistrement dans le fichier partagé départemental et par suite, bénéficié de la délivrance d'un Numéro Unique.

De même, le respect des plafonds de ressources revêt un caractère impératif pour l'attribution de logements sociaux. Ils sont applicables tant aux demandeurs de première attribution qu'à ceux sollicitant une mutation auprès du même bailleur, exception faite toutefois de quelques cas dérogatoires strictement encadrés par la réglementation en vigueur :

- sous-occupation (logement comportant un nombre de pièces habitables, hors cuisine et salle de bains, supérieur de plus d'un au nombre de personnes y ayant leur résidence principale)
- clause de mixité sociale pour les logements relevant d'une convention de financement PLUS,
- dérogation préfectorale,
- logements non conventionnés.

Pour les demandes émanant de personnes étrangères, chaque occupant devra justifier d'un titre de séjour défini à l'arrêté du 1/02/2013 et permettant l'accès à un logement social en France.

Enfin, pour qu'un dossier soit présenté en CAL, il doit être complet et à jour. La liste des pièces justificatives à fournir pour l'instruction de la demande de logement social est fixée à l'arrêté du 24/07/2013.

2 – Principes de sélection préliminaire

Outre l'équilibre social des immeubles et des quartiers, la sélection des demandes prend en compte prioritairement les critères suivants :

- les demandes relevant des contingents de réservations
- les demandes de publics reconnus prioritaires
- l'adéquation entre la taille du logement et la composition familiales
- l'adéquation entre le montant du loyer et le niveau des ressources.

3 – Analyse de solvabilité

Pour apprécier la capacité budgétaire d'un ménage à assumer le règlement d'un loyer, une analyse du taux d'effort et du reste à vivre est réalisée. Les garanties potentielles sont également prises en compte.

Le taux d'effort

La méthode de calcul est fixée par décret. C'est le rapport entre la quote-part résiduelle restant à charge et les ressources mensuelles du ménage, calculé comme suit :

$$\frac{\text{loyer + charges (chauffage et eau compris) – aide au logement}}{\text{ressources mensuelles du ménage (hors aide au logement)}}$$

Le taux d'effort ne peut excéder 35 %. Il est croisé avec le calcul du reste à vivre.

Le reste à vivre

C'est la somme restant disponible par jour et pour chaque occupant du ménage, déduction faite de la dépense de logement :

ressources mensuelles du ménage – loyer – charges (chauffage/eau compris) – aide au logement

--

nombre d'unités de consommation (méthode oxford) x 30

Le croisement du taux d'effort et du reste à vivre doit être conforme à la grille suivante :

Taux d'effort	Reste à vivre journalier minimal
< 11 %	10 €
de 11 à 15 %	11 €
de 16 à 20 %	12 €
de 21 à 25 %	14 €
de 26 à 30 %	16 €
de 31 à 35 %	23 €

Le cautionnement

L'examen d'une garantie potentielle de paiement du loyer sera réalisé selon la fragilité du niveau de vie et la stabilité des ressources, tant pour la situation actuelle qu'en prévision de l'évolution des ressources à court terme.

4 – Nombre de candidatures présentées

La CAL examine au moins 3 candidatures pour un même logement à attribuer, sauf en cas d'insuffisance du nombre de candidats.

L'insuffisance de candidatures sera alors justifiée aux motifs suivants :

- logement financé PLS
- forte vacance d'un secteur en déficit d'attractivité
- logement dont la typologie et les caractéristiques ne correspondent pas à la demande locale
- multiples refus successifs après une première attribution du logement.

En cas d'inscription d'une demande de mutation interne prioritaire telle que définie au point I-2, il est admis que seules deux candidatures soient présentées sur le logement.

5 – Modalités de présentation des demandes

L'instruction des dossiers et le contrôle des situations est opéré au préalable par une pré-commission au sein de la direction commerciale de GRAND DIJON HABITAT. Les dossiers sont examinés au vu et après analyse des pièces justificatives fournies.

Chaque dossier positionné sur un logement à attribuer fait l'objet d'un exposé individuel complet en CAL :

- situation et composition familiales
- situation professionnelle
- situation budgétaire
- motif de la demande
- analyse de solvabilité
- éligibilité à un dispositif de cautionnement, voire d'accompagnement social le cas échéant.

L'ensemble de ces indicateurs vise à éclairer la CAL sur la décision à prendre pour que le logement proposé reste en adéquation avec les souhaits, besoins et réelles possibilités financières des candidats, afin qu'aucun ne soit mis dans l'embarras après attribution et entrée dans les lieux.

III – REGLEMENT INTERIEUR DE LA COMMISSION D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS

Dans le prolongement de la politique d'attribution définie par le Conseil d'Administration, et du dispositif d'instruction des demandes de logement destiné à garantir l'équité et la transparence du traitement des dossiers, la Commission d'Attribution des Logements (CAL) agit elle-même dans un cadre réglementé obéissant à des postulats identiques.

Le règlement intérieur fixe les règles d'organisation et de fonctionnement de la CAL.

1 – Objet

La CAL est chargée d'attribuer nominativement chaque logement mis ou remis en location.

Elle respecte les critères de priorité d'attribution législatifs et réglementaires.

Elle applique la politique d'attribution définie et approuvée par le Conseil d'Administration.

Elle rend compte de son activité au Conseil d'Administration une fois par an.

2 – Choix d'organisation

Compte tenu de la localisation exclusive du patrimoine sur le territoire de DIJON METROPOLE, une seule et unique CAL statue au sein de GRAND DIJON HABITAT.

3 – Composition

Conformément à l'article R.441-9 du CCH, la CAL est composée de :

1. Avec voix délibérative :
 - de six membres titulaires, désignés par le Conseil d'Administration parmi ses membres, dont l'un a la qualité de représentant des locataires,
 - du Préfet du département, ou de son représentant,

- du Président de l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) compétent en matière de Programme Local de l'Habitat, ou de son représentant. Il dispose d'une voix prépondérante en cas d'égalité des voix à la double condition de la création d'une Conférence Intercommunale du Logement et de l'adoption d'un Plan Partenarial de Gestion de la Demande (PPGD), dans les conditions fixées par l'article L.441-2 du CCH,
- du Maire de la commune où sont situés les logements à attribuer, ou son représentant. Il dispose d'une voix prépondérante en cas d'égalité des voix si le Président de L'EPCI n'en dispose pas.

2. Avec voix consultative, le cas échéant :

- un représentant d'associations agréées menant une action d'insertion ou de logement,
- un représentant du collecteur réservataire ACTION LOGEMENT
- sur invitation du président de la CAL, un représentant des CCAS, ou un représentant du service chargé de l'action sanitaire et sociale du département.

4 – Durée

- Durée de la Commission : non limitée
- Durée du mandat de chacun des membres de la Commission : limitée à la durée du mandat d'administrateur et à tout renouvellement du Conseil d'Administration.

5 – Présidence

Les six membres de la Commission désignent en leur sein à la majorité absolue le président de la Commission en début de mandat. En cas de partage égal des voix, le candidat le plus âgé est élu. Les six membres de la Commission désignent également un vice-président qui présidera en l'absence du président. En cas d'absence ou d'empêchement du président ou du vice-président, les membres de la Commission doivent désigner, pour la séance, celui des membres présents qui présidera la Commission. Cette nomination s'effectue à la majorité absolue. En cas de partage égal des voix, le candidat le plus âgé est désigné.

Rôle du président :

- animation de la Commission
- vérification du quorum et des pouvoirs
- voix prépondérante en l'absence du Maire ou de son représentant
- signature du procès-verbal.

6 – Périodicité et lieu de réunion

La Commission se réunit hebdomadairement, le mardi après-midi par défaut, au Siège de GRAND DIJON HABITAT, 2 rue Maréchal Leclerc à Dijon.

La Commission peut augmenter la périodicité des séances en fonction des besoins, notamment pour l'attribution de programmes neufs, voire la diminuer durant certaines périodes (notamment estivale et fin d'année).

7 – Convocation

Le secrétariat de la Commission est assuré par la Direction Commerciale de GRAND DIJON HABITAT. Les convocations et ordres du jour sont envoyés par courrier électronique 4 jours avant les séances. Une liste complémentaire est admise le jour de la réunion pour des dossiers présentant une urgence sociale ou commerciale.

Les membres de la Commission, le Préfet, le Président de l'EPCI et le représentant des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'ingénierie sociale, le représentant d'ACTION LOGEMENT sont convoqués nominativement. La convocation mentionne le jour, le lieu et l'heure de réunion.

Les Maires des communes sont convoqués dans les mêmes délais, selon un planning horaire établi par la Direction Commerciale.

En annexe des convocations, est joint un document présentant les candidatures proposées pour chaque bien à attribuer.

8 – Délibérations

Le quorum est de trois membres présents avec voix délibérative sur les six membres désignés par le Conseil d'Administration. Les pouvoirs n'entrent pas dans le quorum.

Chaque membre de la Commission peut recevoir un pouvoir de la part d'un autre membre. Chaque membre de la Commission ne peut recevoir plus d'un pouvoir, en plus du sien propre.

Les décisions sont prises à la majorité des membres présents ou représentés, par vote à haute voix ou à main levée. En cas d'égalité, le Président de l'EPCI s'il réunit la double condition de CIL et PPGD, sinon le maire ou son représentant, a une voix prépondérante.

En l'absence du maire ou de son représentant, le président (ou vice-président) de la CAL détient la voix prépondérante. La Commission prend connaissance des observations écrites d'un maire qui ne pourrait être présent à la séance pour laquelle il a été convié : dans ce cas, il s'agit d'observation et non de vote.

La Direction Commerciale dresse un procès-verbal à l'issue de la séance. Il est signé par le président puis transmis à l'ensemble des membres de la Commission.

La Direction Commerciale conserve les originaux des procès-verbaux pendant une période de cinq ans.

9 – Décisions

Selon l'article R.441-3 du CCH, la CAL prend l'une des décisions suivantes pour chaque candidat :

- attribution du logement proposé au candidat
- 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 de l'article R.441-10, par le ou les candidats classés devant lui

- attribution sous condition suspensive, lorsqu'une pièce justificative relevant de la liste mentionnée à l'article R.441-2-4-1 est manquante au moment du passage en CAL. Le candidat disposera alors d'un délai de 10 jours équivalent à celui accordé pour sa réponse à l'offre de logement
- non-attribution motivée avec indication du motif
- rejet pour irrecevabilité entraînant une radiation de la demande de logement (titre de séjour non valide).

10 – Mesure d'urgence

En cas d'extrême urgence, un ménage peut être accueilli dans un logement sans attribution préalable de la CAL. Celle-ci devra être prononcée ultérieurement par la Commission. Cette pratique doit rester tout à fait exceptionnelle et sous réserve de l'autorisation préalable et expresse du président de la CAL (confirmation électronique).

Les cas d'extrême urgence sont de manière exhaustive : incendie, explosion, effondrement, dégât des eaux, catastrophe naturelle rendant le logement inhabitable.

11 – Bilan d'activité

Un bilan annuel est présenté lors d'un Conseil d'Administration du 1^{er} semestre de l'année N+1.

Ce bilan sera adressé au Préfet du département, et pour les logements qui les concernent, aux maires et au président de l'EPCI.

Dans le cadre de la lutte contre la vacance, une présentation trimestrielle des résultats sera faite aux membres titulaires de la CAL.

12 – Indemnités de fonction

En application de la réglementation, les administrateurs titulaires membres de la CAL perçoivent une indemnité à l'occasion de leur présence en CAL qui est une commission obligatoire. Le montant de l'indemnité est fixée à 68,61 €. Les frais de transport que les administrateurs auront engagés pour ces réunions leur seront remboursés sur présentation de justificatifs ou au taux de l'indemnité kilométrique applicable aux fonctionnaires territoriaux.

13 - Confidentialité

Compte tenu du caractère nominatif des demandes examinées et des décisions d'attribution prononcées, toutes les personnes appelées à participer aux séances de la CAL sont tenues à une obligation de réserve et de discrétion absolue à l'égard des tiers sur le contenu des informations portées à leur connaissance.

*Règlement d'attribution adopté par le Conseil d'Administration de GRAND DIJON HABITAT
le 22 juin 2018.*