

Charte d'attribution des logements de la SA HLM LOGIDIA

Introduction :

En proposant un parc immobilier de plus de 3000 logements répartis sur tout le département de l'Ain, LOGIDIA entend garantir sur l'ensemble de son patrimoine la mixité sociale, gage du bien vivre ensemble.

La présente charte d'attribution des logements garantit la transparence du processus d'attribution avec un accompagnement des demandeurs à chaque étape du dépôt de la demande à l'entrée dans le logement.

Cette charte s'inscrit dans le cadre de la politique nationale du logement. Elle respecte les dispositions légales du code de la construction et de l'habitation, les plans départementaux d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées, les conventions de réservation, les orientations fixées par les Conférences Intercommunales du Logement dans leurs accords collectifs intercommunaux, les Plans Partenariaux de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information des demandeurs et les objectifs de peuplement définis par les conventions intercommunales d'attributions (CIL ou CIA).

Elle complète le règlement intérieur de la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements de LOGIDIA (CALEOL).

La charte d'attribution des logements LOGIDIA est établie sur la base des engagements suivants :

1. Respecter les critères d'accès et d'attribution définis par la réglementation :

Les principes des attributions de logements sociaux sont les suivants :

La loi Egalité et Citoyenneté n° 2017 - 686 du 27 janvier 2017 fixe des objectifs en matière de politique d'attribution.

Elle vise à améliorer l'accès des ménages les plus pauvres au parc social hors des quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV).

La charte se réfère également à la loi 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique dite loi ELAN qui poursuit la réforme de la demande de logement social et vise à répondre aux besoins de chacun et à favoriser la mixité sociale (article 107 à 115).

Ainsi, la loi ELAN (art 111 – art 441-2-8 du CCH) dans le cadre du plan partenarial de gestion de la demande reprend les règles instaurées sur le territoire des EPCI tenus de se doter d'un Programme Local de l'Habitat (PLH) ou ayant la compétence en matière d'habitat et au moins un QPV.

Ils ont ainsi l'obligation de se doter d'une Conférence Intercommunale du Logement (CIL) co-présidée par le représentant de l'Etat dans le département et le président de l'EPCI.

La CIL adopte, en tenant compte notamment des critères généraux de priorité et de l'objectif de mixité sociale des villes et des quartiers, des orientations concernant les attributions de logements sur le patrimoine locatif social présent sur le territoire concerné.

Dans l'Ain, les EPCI concernés sont les suivants :

- Communauté d'Agglomération du Bassin de Bourg en Bresse (CA3B),
- Communauté d'Agglomération Haut Bugey (HBA),
- Communauté d'Agglomération du Pays de Gex (Pays de Gex Agglo),
- Communauté de Communes de la Plaine de l'Ain (CCPA),
- Communauté de Communes Miribel Plateau (CCMP),
- Communauté de Commune Bugey Sud,
- Communauté de Commune de la Côtière à Montluel.

▪ L'article L 441 du CCH modifié par l'article 70 de la loi 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'Egalité Citoyenneté précise l'obligation d'attribuer au moins 25 % de logements situés en dehors des QPV aux demandeurs du 1^{er} quartile (demandeurs dont le niveau de ressources par unité de consommation est inférieur à un montant constaté annuellement, selon la loi ELAN par arrêté ministériel) et aux personnes relogées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain.

La loi ELAN ne permet plus à la CIL d'adapter ce taux de 25 % à la baisse en fonction de la spécificité de la situation locale (possibilité d'adaptation locale de ce taux uniquement à la hausse).

La loi fixe également l'obligation de consacrer 50 % minimum des attributions réalisées en QPV aux demandeurs autres que ceux à bas revenus (demandeurs des trois autres quartiles), dont les mutations. La CIL ne peut plus définir les orientations spécifiques à la situation locale.

▪ La loi ELAN (ART 111/L 441-2-8) prévoit également la mise en place de la cotation des demandes, appelée aussi «scoring», qui est un système permettant de prioriser et hiérarchiser les demandes de logements sociaux en attribuant des points selon des critères et des pondérations prédéfinis.

Le Décret n° 2019-1378 du 17 décembre 2019 relatif à la cotation de la demande de logement social a ainsi introduit une méthode de cotation des demandes de logement social. Un système de cotation qui sera obligatoire partout en France à partir de septembre 2021. Un tel système est censé constituer une aide à la décision, "tant pour la désignation des candidatures examinées en commission d'attribution que pour l'attribution des logements sociaux". Les critères sont laissés à la discrétion de chaque bailleur social et collectivité... mais de façon très encadrée.

Son principe et ses modalités devront être expressément mentionnés dans le plan partenarial, notamment les critères choisis et leur pondération, ainsi que les conditions dans lesquelles le refus d'un logement adapté aux besoins et capacités du demandeur peut modifier la cotation de sa demande.

Le système de cotation devra prendre en compte les critères de priorité du CCH dans son article L 441-1 et restera un outil d'aide à la décision.

▪ Pour prétendre à un logement social, le demandeur doit :

- avoir un numéro unique départemental attestant de l'enregistrement de sa demande sur le fichier départemental des demandes de logement social.

Le numéro d'enregistrement sera prochainement national afin de faciliter les démarches des demandeurs de logement.

- Rechercher un logement au titre de résidence principale. Le logement doit être occupé de façon effective et permanente au moins huit mois par an.

- Etre de nationalité française ou être admis à séjourner régulièrement sur le territoire français avec un titre de séjour en cours de validité.

- Disposer de revenus annuels imposables N-2 respectant les plafonds de ressources annuels réglementaires définis en fonction du mode de financement du logement vacant.

- Présenter une composition familiale compatible avec la taille du logement vacant. Une situation de sur-occupation ou sous-occupation fait obstacle à l'attribution d'un logement.

La loi ELAN a élargi la définition de la composition familiale puisque sont désormais considérées comme personnes vivant au foyer les enfants faisant l'objet d'un droit de visite et d'hébergement (ELAN art 110 / C.C.H. L442-12)

Ces conditions s'appliquent également aux ménages déjà locataires d'un logement social.

▪ Pour l'attribution d'un logement, il est tenu compte notamment :

- du patrimoine du ménage,

- de la composition familiale dans l'objectif d'éviter les situations de logements sur ou sous occupés dans le respect des dispositions légales,

- des ressources du ménage qui ne doivent pas dépasser les plafonds de ressources pour être éligible,

- de l'éloignement du lieu de travail,

- de la mobilité géographique liée à l'emploi,

- de la proximité des équipements répondant aux besoins des demandeurs,
- du taux d'effort (le loyer résiduel ne doit pas représenter plus de 35 % des ressources),
- du reste à vivre par personne qui ne doit pas être inférieur à 300 €.

S'agissant des ressources, le bailleur tient compte :

- de l'aide personnalisée au logement (APL) ou de l'allocation logement (AL) à caractère social ou familial,
- des dépenses engagées pour l'hébergement d'un conjoint dans un EHPAD,
- de l'activité professionnelle des membres du ménage lorsqu'il s'agit d'assistants maternels ou d'assistants familiaux agréés.

- Certains demandeurs de logements bénéficient d'un caractère prioritaire.

C'est l'article L.441-1 du CCH modifié par la loi ELAN, qui établit la liste ces publics prioritaires.

L'Accord Collectif Départemental de l'Ain (ACD 01) validé le 10 janvier 2020 par le comité responsable du PDALHPD a repris l'ensemble de ces publics prioritaires et a fixé des plafonds de ressources, ainsi que les conditions et pièces justificatives à fournir pour être identifié public prioritaire.

Ces critères d'identification sont élargis par rapport à ceux de l'ancien public prioritaire : nouveaux critères (sociaux et économiques), plafonds de ressources réévalués, nouvelles conditions et pièces justificatives à apporter.

Sont donc considérés comme étant public prioritaire au titre de l'article L 441-1 du CCH et l'ACD 01 du 10 janvier 2020 :

- Ménage dépourvu de logement (sans abri, en camping, caravane, véhicule ou locaux de fortune, vivant à l'hôtel à ses propres frais) - plafond de ressources PLUS
- Ménage dépourvu de logement en situation de cohabitation subie (famille) ou logé chez un tiers - plafond de ressources PLAI
- Personne sortant de logement foyer, résidence sociale, maison relais, d'une sous location bénéficiant ou non d'un glissement de bail, ALT, logement d'urgence temporaire des collectivités - plafond de ressources PLUS
- Personne sortant d'un appartement de coordination thérapeutique, d'un centre de soins, d'accompagnement et de prévention en addictologie, à la réduction des risques pour les usagers de drogue, d'un lit halte soins santé ou d'un lit d'accueil médicalisé -plafond de ressources PLUS
- Personne victime de violence, personne victime de traite des humains et de proxénétisme- plafond de ressources PLS
- Personne victime de viol ou d'agression sexuelle à son domicile ou à ses abords - plafond de ressources PLS
- Ménage avec enfant mineur vivant dans un logement en surpeuplement manifeste ou ne présentant pas le caractère d'un logement décent - plafond de ressources PLUS
- Personne logée dans un logement indécemment, insalubre ou un local impropre par nature à l'habitation ou en situation de précarité énergétique - plafond de ressources PLUS
- Personne à mobilité réduite ou personne ayant un handicap ou personne ayant à charge une personne handicapée ou à mobilité réduite - plafond de ressources PLUS
- Ménage ayant des difficultés financières de maintien dans le logement du fait d'un taux d'effort de plus de 40 % (loyer résiduel) et, s'il est locataire du parc social, ayant un plan d'apurement de la dette en cours - plafond de ressources PLAI
- Personne reprenant une activité salariée après une période de chômage de longue durée (un an minimum) et souhaitant se rapprocher de son lieu d'activité - plafond de ressources PLUS
- Ménage menacé d'expulsion sans relogement - plafond de ressources PLUS
- Personne sortant de détention- plafond de ressources PLAI
- Ménage issu de la communauté des gens du voyage en voie de sédentarisation- plafond de ressources PLAI
- Ménage dont le relogement est reconnu prioritaire et urgent par la commission de médiation dans le cadre de la loi instituant le droit au logement opposable (DALO) - plafond de ressources PLS

- Ménage sortant d'une place d'hébergement financée par les pouvoirs publics (CHRS, centres d'hébergement pour demandeurs d'asile et pour réfugiés, ALT) et prêt au logement autonome-plafond de ressources PLUS

Le processus d'identification du public prioritaire est confié au Service Intégré d'Accueil et d'Intégration (SIAO), dit "SIAO Logement" géré par l'association Tremplin.

Il repose désormais sur une Fiche d'Identification des Publics Prioritaires ("FIPP") instruite par ce service, hormis les ménages identifiés par Action Logement qui font l'objet d'un processus dérogatoire.

Une fois reconnu prioritaire, le ménage peut être positionné sur un logement social par LOGIDIA ou un réservataire (État, Collectivités, Action Logement). Son dossier, comme celui des autres candidats pour le logement, est alors étudié en Commission d'Attributions des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL).

C'est la Commission qui décide de manière souveraine, à qui est attribué le logement.

Depuis l'entrée en vigueur de la loi Egalité & Citoyenneté du 27 janvier 2017, l'obligation d'attribution de logements aux publics prioritaires (ménages DALO et à défaut ménages reconnus publics prioritaires par le PDALHPD) est répartie de la manière suivante :

- 100 % des attributions annuelles de logements de la réserve préfectorale doit être dédié au logement de ces publics.
- 25 % des attributions annuelles de logements du contingent Action Logement doit bénéficier à ces publics dès lors qu'ils sont salariés ou demandeurs d'emploi (inscrits à pôle emploi).
- 25 % des attributions annuelles de logements du contingent des collectivités locales doit être dédié au logement de ces publics qu'elles aient ou non conclu une convention de réservation encadrant les modalités de gestion de leur réservation.
- 25 % des attributions annuelles de logements non réservés des bailleurs sociaux ou de logements pour lesquels l'attribution à un candidat présenté par le réservataire a échoué (logements rendus pour un tour) doit bénéficier à ces publics.

Dans ces conditions, environ 42,50 % des attributions annuelles LOGIDIA doivent se faire au bénéfice de ces publics prioritaires.

Selon l'article L 441-1 et L 313-26-2 du CCH, lorsque ces objectifs annuels d'attribution ne sont pas atteints, le préfet peut procéder à l'attribution d'un logement correspondant aux besoins et capacités du demandeur sur ses droits de réservation ou sur ceux d'Action Logement, d'une collectivité locale ou encore ceux du bailleur.

▪ En cas de motivations de la demande de logement équivalentes, la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements de LOGIDIA s'alloue la possibilité de pondérer ou minorer certains critères d'attribution pour assurer à ses clients demandeurs une optimisation des caractéristiques logement/composition familiale mais aussi assurer le principe renforcé d'une mixité sociale.

Toute attribution de logement est examinée en fonction de l'occupation de chaque immeuble concerné (vie sociale du site, occupation du bâtiment, du quartier).

Entre plusieurs demandeurs relevant d'un même critère prioritaire, le choix se fera sur la base des critères suivants :

- Etre à jour de loyer et ne pas avoir de problème de comportement,
- Le taux d'effort,
- La durée d'occupation et l'ancienneté de la demande,
- Le parcours résidentiel et ou le vieillissement sans handicap.

L'attribution des logements doit être faite de manière à ne pas mettre les demandeurs en difficulté financière, sociale et familiale.

- La Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements est amenée à attribuer des logements dits « réservés ».

- Action logement dispose d'un droit de réservation. Les salariés d'une entreprise privée peuvent, sous certaines conditions, se positionner sur un logement réservé par Action Logement via la plateforme Al'In.

- les fonctionnaires et agents de l'état peuvent demander au service social de leur administration un logement réservé aux fonctionnaires.

- les mairies disposent également de logements réservés (en contrepartie des garanties de prêts). Tout demandeur peut également demander à la mairie où se situe le logement à attribuer, à bénéficier d'un logement réservé par la commune.

- La Direction Départementale de la Cohésion Sociale dispose également de logements réservés pour lesquels elle propose à la commission d'attribution, en fonction de la taille du logement et de l'urgence de la situation, une famille reconnue public prioritaire pour le relogement (DRP).

La loi Elan (art 114/ C.C.H. L441-1 et L441-5) pose le principe de la gestion en flux des contingents, c'est-à-dire que les réservations ne pourront plus porter sur des logements identifiés par programme, mais devront porter sur un flux annuel de logements.

Le Décret n° 2020-145 du 20 février 2020 relatif à la gestion en flux des droits de réservations de logements locatifs sociaux détermine les conditions de mise en œuvre de cette gestion en flux.

Il prévoit que les conventions de réservation de logements locatifs sociaux conclues avant le 24 novembre 2018 et ne portant pas exclusivement sur un flux annuel de logement doivent être mises en conformité au plus tard le 24 novembre 2021.

Il fixe les modalités de calcul du flux annuel, prévoit qu'une seule convention doit être conclue par organisme bailleur et réservataire à l'échelle d'un département (sauf lorsque le réservataire est une commune, un établissement public de coopération intercommunale : le périmètre de la convention portant sur le territoire concerné).

Enfin, il détermine les conditions dans lesquelles l'organisme bailleur transmet un bilan annuel des logements proposés et attribués aux réservataires.

Les travaux de mise en œuvre de la gestion en flux sont en cours, en attente de la première convention qui doit être signée avec l'état.

- La Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements attribue nominativement chaque logement mis ou remis en location, en application du Règlement Intérieur de la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements qui s'appuie sur les dispositions des articles L.441 et suivants et R441-9 du Code de la Construction et de l'Habitation, modifiés par la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'Egalité Citoyenneté et par la loi ELAN n°2018-1021 du 23 novembre 2018.

- La Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements se prononce exclusivement sur les candidatures titulaires d'un numéro unique, instruites et classées ou priorisées par le service instructeur.

Il peut s'agir de demandes externes, de demandes de mutation interne ou de demandes déposées par une personne morale en vue d'une sous-location ou d'une attribution par le biais d'un « bail glissant ».

- La Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements examine autant que possible au moins 3 demandes pour un même logement à attribuer. Si un réservataire ne propose pas 3 candidats, Logidia pourra compléter avec d'autres dossiers de demandes de logement.

Cette obligation s'applique à tous les logements passés en CALEOL.

Il est fait exception à cette obligation uniquement dans les deux cas suivants :

- Candidatures de personnes désignées par le préfet en application de la procédure relative aux commissions de médiation et logement d'urgence (candidat DALO)

- En cas d'insuffisance du nombre de candidats.

▪ Pour chaque candidat, la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements prend l'une des décisions suivantes, motivée explicitement :

- Attribution du logement proposé au candidat.
- Attribution par ordre de priorité du logement proposé en classant les candidats (l'attribution du logement étant prononcée au profit du candidat suivant en cas de refus de l'offre d'attribution par le ou les candidats classés devant lui).
- Attribution sous conditions suspensives relevant soit de pièces liées aux plafonds de ressources, soit des pièces justifiant de la régularité du titre de séjour.
- Non-attribution du logement proposé au candidat selon les motifs énoncés au sein du règlement intérieur de la CALEOL.
- Rejet pour irrecevabilité de la demande au regard des conditions législatives et réglementaires d'accès au logement social. La décision de rejet n'entraînera pas la radiation au plan national sauf si le demandeur dépasse le plafond de ressources PLI.

▪ LOGIDIA s'engage à respecter l'encadrement réglementaire des décisions pour chaque dossier examiné en Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (article R441-3 du CCH). La décision est prise à la majorité des membres présents ou représentés. En cas de partage égal des voix, la voix du maire est prépondérante:

Les décisions rendues en matière d'attribution du logement ne valent pas attribution absolue. De ce fait le bailleur ne pourra être tenu pour responsable en cas de non libération du logement, que cette absence de libération soit intentionnelle ou liée à un évènement de force majeure ou indépendant de la volonté du bailleur.

▪ Les candidats ayant un comportement agressif, violent, même verbalement, ou produisant des documents falsifiés verront leur demande suspendue pour une période d'un an. Chaque candidature examinée en Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements doit faire l'objet d'une décision.

▪ Après passage en Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements le service clientèle se charge de contacter le demandeur dont la candidature a été retenue pour lui indiquer la date prévisible de mise à disposition du logement et lui proposer une visite.

En cas d'acceptation, un rendez-vous est proposé pour la signature du bail, la remise des clés et l'établissement de l'état des lieux d'entrée.

En cas de refus d'un logement adapté à la situation du demandeur, sa demande de logement ne sera plus considérée comme prioritaire. La demande pourra être rejetée à la suite de 3 propositions refusées.

2. Informer et accueillir des demandeurs

L'information du demandeur est le pivot de l'amélioration du système des attributions du logement social en France.

LOGIDIA s'engage à informer le demandeur des étapes importantes de son dossier et l'accompagne dans les démarches administratives, de la constitution de la demande à la signature du bail.

- Information sur le retrait et le dépôt de la demande

Le site internet de LOGIDIA (www.LOGIDIA.fr) permet aux demandeurs de disposer de toutes les informations utiles à la constitution de leur dossier (les conditions d'accès – les plafonds de ressources – les pièces justificatives à produire) et les modalités pratiques pour retirer et déposer un dossier (téléchargeable sur le site ou à retirer dans nos locaux).

Les demandeurs peuvent également déposer directement leur demande via internet sur le site du Serveur National d'Enregistrement (www.demande-logement-social.gouv.fr) afin d'obtenir leur numéro unique.

- Réception individualisée des demandeurs

Le demandeur peut déposer son dossier auprès du service clientèle de LOGIDIA, guichet enregistreur de logement social (ou tout autre guichet à sa convenance).

La demande est diffusée et consultable par tous les bailleurs du département. La demande et le numéro unique sont valables dans tout le département.

Le demandeur reçoit une attestation d'enregistrement de sa demande confirmant la date du dépôt qui fait partir le délai au terme duquel un recours amiable devant la commission de médiation est possible, afin de faire reconnaître le droit au logement opposable (DALO).

La demande, identifiable grâce au numéro unique peut être modifiée à tout moment, sur internet ou auprès d'un guichet enregistreur de logement social.

La loi confère à tout demandeur de logement social un droit à l'information portant sur :

- Les modalités de dépôt de sa demande et les pièces justificatives,
- Les données le concernant qui figurent dans le dispositif de gestion de la demande,
- Les principales étapes du traitement de sa demande,
- Il doit également disposer d'informations sur les caractéristiques du parc social et la demande exprimée sur l'ensemble du territoire.

Les demandeurs sont accueillis par une équipe de chargés de clientèle afin de :

- vérifier la conformité des dossiers,
- préciser les choix des demandeurs,
- expliquer le processus d'attribution des logements (rôle des réservataires – rôle de la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements)
- les orienter vers des dispositifs spécifiques si la situation le justifie.

Cet entretien d'information et d'orientation est totalement indépendant de la désignation par la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements de LOGIDIA des bénéficiaires des logements sociaux et ne saurait favoriser l'étude des situations.

3. Respecter les règles de déontologie et de confidentialité

LOGIDIA s'engage à étudier toutes les demandes de logement et à respecter scrupuleusement les règles et critères d'attribution prévus par la législation en vigueur.

Les informations portées à connaissance sont et restent confidentielles, conformément aux dispositions de la loi du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés. Le demandeur dispose s'il le souhaite d'un droit d'accès et de modification.

4. Instruire les demandes en toute transparence et assurer un traitement équitable

Lorsque LOGIDIA dispose d'un logement vacant, le service clientèle contacte les demandeurs recherchant un logement similaire pour vérifier qu'ils sont toujours intéressés et les incite à compléter leur dossier avec les pièces obligatoires à jour, ainsi que les pièces nécessaires à l'instruction de leur dossier.

LOGIDIA étudie les dossiers de tous les candidats et s'engage à motiver l'ordre de priorité retenu selon des critères définis par la loi, et en lien avec les partenaires.

Avec ses commissions d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements qui ont lieu toutes les semaines, LOGIDIA s'assure d'étudier les dossiers de candidature dans un délai optimal afin d'apporter une réponse rapide quelles que soient les décisions prises par la commission conformément à la législation en vigueur.

5. Favoriser les parcours résidentiels

LOGIDIA s'attache à donner prioritairement satisfaction aux demandes de mutation et ainsi favoriser la mobilité résidentielle, notamment dans les situations suivantes : handicap ou vieillissement générant un handicap, problèmes de santé, violences subies, difficultés financières des locataires de bonne foi, état de sur ou sous occupation, personnes âgées, demandeurs en situation de mobilité professionnelle ou éloignés de leur lieu de travail, opérations de démolition...

Des outils communs aux différents bailleurs sociaux du département permettent également d'améliorer la prise en compte des parcours résidentiels (commissions cas bloqués, bourses aux logements).

Par ailleurs, la loi Elan a élargi les compétences de la Commission en faisant de la Commission d'Attribution des Logements, la Commission d'Attribution des logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL).

Ainsi, selon l'article L442-5-2 du CCH, dans des zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements définies par décret en Conseil d'Etat, la commission se charge d'examiner les conditions d'occupation des logements, ainsi que l'adaptation des logements aux ressources des ménages.

LOGIDIA pourra ainsi prendre en compte les souhaits de mobilité de ses locataires et optimiser l'occupation de son parc.

LOGIDIA devra ainsi examiner tous les 3 ans à compter de la date de signature du contrat de location les conditions d'occupation de ses logements et transmettre à la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements, les dossiers des locataires dans les situations suivantes :

- Sur-occupation du logement telle que définie à l'article D542-14-2 du Code de la sécurité sociale.
- Sous-occupation du logement telle que définie à l'article 621.2 du CCH.
- Logement quitté par l'occupant présentant un handicap, lorsqu'il s'agit d'un logement adapté.
- Reconnaissance d'un handicap ou d'une perte d'autonomie nécessitant l'attribution d'un logement adapté.
- Dépassement du plafond de ressources applicable au logement.

Si la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements est amenée à constater que le locataire est dans l'une de ces situations, elle définit les caractéristiques du logement adapté à ses besoins. Elle examine également l'adaptation du logement aux ressources du ménage.

La Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements formule, le cas échéant, un avis sur les offres de relogement à proposer aux locataires.

Elle peut également conseiller l'accession sociale dans le cadre du parcours résidentiel.

6. Soutenir les plus fragiles dans l'accès au logement social

Chaque année, LOGIDIA s'engage contractuellement auprès de l'Etat, sur un objectif précis d'attribution de logements au profit des ménages les plus en difficulté, notamment ceux s'étant vu reconnaître un droit au logement opposable (DALO) puis aux ménages prioritaires au titre de l'article L441.1 modifié par la loi ELAN.

Les services LOGIDIA mettent tout en œuvre pour favoriser l'accès des ménages les plus fragiles à un logement. En partenariat avec les associations d'insertion ou d'accompagnement, ils veillent aussi à assurer le maintien des locataires au sein de leur logement.

De plus, un accompagnement spécifique concernant les demandeurs fragiles portant sur l'accès et le maintien au logement ainsi que sur le savoir vivre ensemble est assuré au sein du service gestion locative.

7. Maintenir un partenariat régulier et soutenu avec Action Logement

LOGIDIA s'engage à répondre au mieux aux besoins des salariés des entreprises dans le cadre de la mobilité professionnelle des salariés des entreprises en portant une attention particulière au rapprochement du domicile et du lieu de travail.

8. Favoriser les partenariats avec les acteurs locaux

LOGIDIA s'inscrit activement dans les dispositifs de concertation avec les communes ou les Etablissements Publics de Coopération Intercommunale.

Les collectivités locales sont invitées systématiquement aux commissions d'attribution et leur participation effective est recherchée dans ces commissions pour trouver un consensus sur les décisions d'attribution des logements.

Il en est de même à l'occasion de leur participation aux réunions de 1ère attribution organisées dans le cadre des livraisons des programmes neufs.

La mise en place des contrats de ville, des Conférences Intercommunales du Logement et des Conventions Intercommunales d'Attribution conduisent à intensifier les relations de partenariat avec les collectivités.

LOGIDIA contribue, en tenant compte de l'occupation de son patrimoine, aux objectifs et aux engagements définis par les Conférences Intercommunales du Logement et précisés par les Conventions Intercommunales d'Attribution.

9. Proposer des logements adaptés aux personnes âgées ou à mobilité réduite et aux personnes en situation de handicap

Des travaux d'adaptation de logements au vieillissement ou au handicap sont réalisés pour répondre aux besoins exprimés par les clients-locataires de LOGIDIA, afin de les maintenir dans leur logement et/ou pour permettre à des demandeurs d'accéder à un logement adapté à leur situation.

Une attention particulière est portée à la conception des programmes neufs pour conjuguer Confort et Adaptation.

10. Mixité sociale

De par la loi, le logement social a pour fonction de loger à un prix modéré tous ceux qui ne peuvent y parvenir par le jeu du marché. Dans cet esprit, le logement social s'adresse donc à une population certes modeste, mais pas exclusivement à sa composante la plus pauvre. C'est pourquoi les plafonds de ressources prévus par la loi permettent à une grande partie de la population d'y prétendre.

La Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements est attentive à la préservation des équilibres sociaux et à la mixité sociale au sein du patrimoine LOGIDIA.

Les orientations majeures de LOGIDIA définissent en particulier la recherche de la mixité sociale. Au-delà des objectifs fixés par la loi, dans le Code de la Construction et de l'Habitation – art. L.441-1 et R. 441-3, la Commission d'Attribution de Logements et d'examen de l'occupation des logements prend en compte la diversité de la demande constatée localement et assure l'égalité des chances des demandeurs de logement. Elle garantit et favorise la mixité sociale au sein des résidences, des quartiers et des communes.

Si la mixité sociale s'appuie sur une approche patrimoniale et urbaine à travers différentes actions sur l'offre (équilibre de sa répartition géographique, diversité des types d'habitat, des financements, des niveaux de loyers et des contingents de réservation), les attributions de logements ne peuvent y contribuer sans une connaissance de l'occupation des résidences et de leur environnement.

Cette politique se concrétisera avec la mise en place de la Conférence Intercommunale du Logement et des Conventions Intercommunales d'Attribution.

11. Suivi de mise en œuvre de la charte

Un rapport annuel des attributions est établi et présenté au Conseil d'administration en fin d'année.