



Attribution des logements

Définitions et orientations

Conformément aux dispositions des articles R441-9 et L441-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, à la Convention d'Utilité Sociale (CUS), au Plan Départemental d'Actions pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD)¹ notamment et des objectifs des CIA², aux orientations adoptées par les CIL³, le conseil d'administration entend définir la politique d'attribution des logements sociaux de l'organisme selon les principes et orientations suivants :

Privilégiant une forte implication de ses partenaires au sein des commissions d'attribution et du conseil de concertation locative (collectivités et associations représentatives), Loir&Cher Logement pratique au quotidien une gestion sociale hautement individualisée (pour traiter le plus en amont les situations difficiles et les cas de détresse, et en particulier prévenir les expulsions).

À cet égard, l'organisme assume depuis toujours un rôle social avéré, notamment en pratiquant une politique de loyers modérés, d'attribution des logements au profit des familles les plus en difficulté, ainsi que le montre l'occupation sociale au 01/01/2024 (sur les revenus 2022) date des résultats de l'enquête biennale OPS ⁴ :

Plafonds de ressources PLUS				
≤ 20%	21 à 60%	61 à 80%	81 à 100%	> 100%
1.127	1.939	784	506	305
24%	42%	17%	11%	7%

NB statistique suite à enquête concernant les logements occupés

Loir&Cher Logement souhaite -parce que c'est sa vocation naturelle- poursuivre cette politique, au bénéfice des ménages les plus modestes.

La Société s'engage ainsi à prendre en compte, pour l'appréciation des ressources des candidats à la location, l'ensemble des prestations sociales dont ces candidats bénéficient, et en particulier, leur future aide au logement.

Pour les personnes les plus fragiles et nécessitant un suivi spécifique, sera privilégiée la mise en œuvre de baux glissants -en particulier par le biais d'associations d'insertion- pour permettre à ces ménages d'accéder plus facilement à un logement social. Un suivi par l'un de nos travailleurs sociaux sera également proposé aux candidats en difficulté, et ce dès l'entrée dans le logement.

Par ailleurs et depuis de nombreuses années, Loir&Cher Logement entretient des liens étroits avec des organismes favorisant l'insertion sociale par le logement : CHRS ⁵, Centres Communaux d'Actions Sociales (CCAS) ou associations sous Loi de 1901 (ex SOLIHA ⁶) ; ce, non seulement en mettant à disposition de ces entités un parc de logements mais encore en favorisant la sortie de bénéficiaires de ces structures, principalement par l'intermédiaire de baux glissants.

¹ Plan Départemental d'Actions pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées

² Commission Intercommunale d'Attribution

³ Conférence Intercommunale du Logement

⁴ Occupation du Patrimoine Social

⁵ Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale

⁶ SOLIdaire pour l'Habitat

Tout en privilégiant scrupuleusement le logement des plus démunis et la mixité sociale, les membres de la CAL tiennent compte des éléments suivants pour statuer :

Les objectifs de la loi "Egalité et Citoyenneté" pour les EPCI ⁷ dotés d'un Programme Locatif Habitat et compétent en matière d'habitat, soit :

- a) 25% de nos attributions (passage en CAL suivi de la signature du bail) doivent être faites au profit des bénéficiaires du DALO ⁸ ou à des publics prioritaires (L 441-1 du CCH),
- b) 25% des attributions des réservataires (Préfecture, Action Logement Services, etc.) aux bénéficiaires du DALO ou à des publics prioritaires (sauf les logements repris "pour un tour"),
- c) 25% de nos attributions (passage en CAL suivi de la signature du bail) doivent être faites **hors QPV** au profit des ménages du premier quartile ou relogés dans le cadre de l'ANRU,
- d) 50% de nos attributions (passage en CAL uniquement) doivent être faites **dans les QPV** au profit des ménages des 3 autres quartiles.

Le droit de réservation du préfet :

La convention signée entre l'Etat et L&CL vise à améliorer la gestion du contingent préfectoral et à en déléguer la gestion à l'organisme. Elle est conclue pour 3 ans à partir du 1^{er} janvier 2024 et prévoit un taux d'attribution de 24 % du flux des attributions au profit du public prioritaire.

Depuis le 1^{er} janvier 2025, l'avenant prévoit que l'État réserve **25,48 %** des logements sociaux, avec une rétrocession de **1,48 %** à Action logement services pendant **15 ans**.

Ce droit de réservation est exercé au profit des demandeurs :

- reconnus prioritaires par la commission de médiation,
- relevant d'une catégorie DALO mais n'ayant pas nécessairement déposé un recours DALO et n'ayant donc pas été reconnus prioritaires par la commission,
- identifiés par les services de l'État ou par L&CL.

Les autres droits de réservation :

Action Logement Services (collecteur de la cotisation employeur), le contingent de la Ville de BLOIS, les caisses de retraite, etc.

Les plafonds de ressources et les 3 dérogations en application de l'article R441-1 du CCH :

dérogation dans les Quartiers Prioritaires de la Ville : (arrêtés préfectoraux des 02/12/2022 pour le QPV Nord et 12/06/2024 pour le QPV Quinière) : En QPV de Blois, Vendôme et Romorantin, faculté de majorer de 100 % les plafonds de ressources afin de favoriser la mixité sociale,

dérogation en cas de vacance structurelle (arrêté préfectoral du 21/02/2022) : sur l'ensemble du département sauf (Blois, Vendôme et Romorantin), possibilité d'une majoration de 30 % des plafonds PLUS en cas de vacance à plus de 3 mois dépassant le seuil de 10 %, en cours de renouvellement

dérogation pour favoriser les échanges (arrêté préfectoral du 21/02/2022) : dans l'intérêt des familles, faculté de majorer de 40 % les plafonds de ressources, en cours de renouvellement.

La cotation de la demande de logement :

La cotation, outil d'aide à la décision, permet d'ordonner les demandes de logements sur la base de critères objectifs auxquels sont affectés des points.

Elle a été mise en place dans le cadre des travaux du PPGDLSID ⁹ d'Agglopolys, et de la Communauté de Communes du Romorantinais et du Monestois.

⁷ Etablissement Public de Coopération Intercommunale

⁸ Droit Au Logement Opposable

⁹ Plan Partenarial de Gestion De La Demande Sociale et d'Information des Demandeurs

Les attributions de logements aux salariés :

Les salariés de la société L&CL peuvent déposer une demande de logement social pour une attribution au sein du patrimoine. Cette demande sera instruite conformément aux règles d'attributions habituelles sans régime de faveur, le logement proposé devra notamment correspondre à la situation financière et familiale.

De plus, la gestion locative saisira le comité de déontologie qui émettra un avis.

La liste exhaustive des motifs de non-attribution éventuelle :

- l'inadaptation du coût du logement avec les ressources et aides possibles des demandeurs,
- l'inadéquation typologie/composition familiale,
- l'inadaptation du logement à l'état de santé des demandeurs ou d'un membre du ménage,
- l'inadéquation, au regard de la situation du candidat, du logement proposé en l'absence d'accompagnement social,
- l'absence de concordance avec les objectifs de mixité sociale, définis conformément à la loi et aux objectifs fixés par le territoire,
- ménage non prioritaire au titre du CCH, du PDALHPD, des objectifs de la CIL, et des orientations de l'organisme,
- le caractère incomplet du dossier,
- l'incohérence des pièces fournies ou falsification des pièces fournies,
- l'existence de dettes liées au logement,
- le non-respect des mesures d'apurement de dette,
- le non-respect des obligations incombant aux locataires,
- l'éloignement important du lieu de travail ou des équipements par rapport au logement proposé au ménage,
- menace et/ou agression à l'encontre du personnel de L&CL par le demandeur ou un membre de son foyer, attestée par un rapport formalisé.

La liste exhaustive des motifs de refus :

- le dépassement des plafonds de ressources,
- l'irrégularité du séjour sur le territoire français pour les personnes de nationalité étrangère.

Le recours à la condition suspensive :

En l'absence d'une des pièces de l'arrêté du 19 avril 2022 (relatif au nouveau formulaire de demande de logement locatif social) et de l'arrêté du 20 avril 2023, l'attribution pourra être prononcée sous la condition suspensive de la production sous 12 jours de ladite pièce manquante.

En d'autres termes, dans le cadre des orientations précitées, les commissions d'attribution de l'organisme prendront essentiellement en compte :

- le niveau de ressources du ménage,
- la solvabilité des ménages et le taux d'effort représenté par le loyer proposé et le reste à vivre,
- la régularité et l'ancienneté de la demande formulée,
- la présence, le cas échéant, de réservataires ou de candidats prioritaires.

Pour mémoire, les publics prioritaires sont :

- les personnes reconnues prioritaires au titre du DALO
- les personnes des catégories suivantes (L441-1 du CCH) :

- a) Personnes en situation de handicap, au sens de l'article L. 114 du code de l'action sociale et des familles, ou familles ayant à leur charge une personne en situation de handicap ;
- b) Personnes sortant d'un appartement de coordination thérapeutique mentionné au 9° de l'article L. 312-1 du même code ;
- c) Personnes mal logées ou défavorisées et personnes rencontrant des difficultés particulières de logement pour des raisons d'ordre financier ou tenant à leurs conditions d'existence ou confrontées à un cumul de difficultés financières et de difficultés d'insertion sociale ;

- d) Personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition ;
- e) Personnes reprenant une activité après une période de chômage de longue durée ;
- f) Personnes exposées à des situations d'habitat indigne ;
- g) Personnes mariées, vivant maritalement ou liées par un pacte civil de solidarité justifiant de violences au sein du couple ou entre les partenaires, sans que la circonstance que le conjoint ou le partenaire lié par un pacte civil de solidarité bénéficie d'un contrat de location au titre du logement occupé par le couple puisse y faire obstacle, et personnes menacées de mariage forcé. Ces situations sont attestées par une décision du juge prise en application de l'article 257 du code civil ou par une ordonnance de protection délivrée par le juge aux affaires familiales en application du titre XIV du livre Ier du même code ;
- g bis) Personnes victimes de viol ou d'agression sexuelle à leur domicile ou à ses abords, lorsque l'autorité judiciaire a imposé à la personne suspectée, poursuivie ou condamnée et pouvant être à l'origine d'un danger encouru par la victime de l'infraction, une ou plusieurs des interdictions suivantes :
 - une interdiction de se rendre dans certains lieux, dans certains endroits ou dans certaines zones définis dans lesquels la victime se trouve ou qu'elle fréquente ;
 - une interdiction ou une réglementation des contacts avec la victime ;
- h) Personnes engagées dans le parcours de sortie de la prostitution et d'insertion sociale et professionnelle, prévu à l'article L. 121-9 du code de l'action sociale et des familles ;
- i) Personnes victimes de l'une des infractions de traite des êtres humains ou de proxénétisme, prévues aux articles 225-4-1 à 225-4-6 et 225-5 à 225-10 du code pénal ;
- j) Personnes ayant à leur charge un enfant mineur et logées dans des locaux manifestement suroccupés ou ne présentant pas le caractère d'un logement décent ;
- k) Personnes dépourvues de logement, y compris celles qui sont hébergées par des tiers ;
- l) Personnes menacées d'expulsion sans relogement ;
- m) Mineurs émancipés ou majeurs âgés de moins de vingt et un ans pris en charge avant leur majorité par le service de l'aide sociale à l'enfance, dans les conditions prévues à l'article L. 222-5 du code de l'action sociale et des familles, jusqu'à trois ans après le dernier jour de cette prise en charge.



0254 555 353

contact@loir-et-cher-logement.fr

 Loir&Cher Logement - Cogeco

