



DOMANYS

# POLITIQUE D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS

Émetteur : Direction Services Clients

Date : Conseil d'Administration du 10 octobre 2023

# SOMMAIRE

---

INTRODUCTION .....	3
<b>1. LES ORIENTATIONS DE LA POLITIQUE D'ATTRIBUTION .....</b>	<b>3</b>
1.1 Les éléments pris en compte pour la définition des orientations .....	3
1.2 La Convention d'Utilité Sociale (CUS) n° 2 .....	6
<b>2. LES ORIENTATIONS D'ATTRIBUTION.....</b>	<b>6</b>
2.1 Le principe de mixité sociale .....	6
2.2 La problématique du vieillissement – la labellisation HSS.....	6
<b>3. LA POLITIQUE DE MUTATION.....</b>	<b>7</b>
<b>4. L'ACCOMPAGNEMENT DANS LE LOGEMENT .....</b>	<b>8</b>
4.1 Les baux glissants .....	9
4.2 La mise à disposition d'habitations aux associations .....	9
4.3 Les mesures d'Accompagnement .....	9
<b>5. LA GESTION DES CONTINGENTS DE RESERVATION .....</b>	<b>9</b>
5.1 Le contingent préfectoral .....	10
5.2 Les réservations des collectivités territoriales et de leurs établissements 10	
5.3 Les conventions de réservation avec les collecteurs Action Logement	10
<b>6. L'INFORMATION.....</b>	<b>10</b>
6.1 Les Maires.....	10
6.2 Le Conseil d'Administration.....	11
6.3 Le Préfet.....	11

# INTRODUCTION

Les objectifs de l'attribution des logements sociaux sont définis par l'article L441 du Code de Construction et de l'Habitation (CCH) : « L'attribution des logements locatifs sociaux participe à la mise en œuvre du droit au logement, afin de satisfaire les besoins des personnes de ressources modestes et des personnes défavorisées. 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, en permettant l'accès à l'ensemble des secteurs d'un territoire de toutes les catégories de publics éligibles au parc social et en favorisant l'accès des ménages dont les revenus sont les plus faibles aux secteurs situés en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville. »

La mission des organismes HLM s'exerce dans le respect des articles L441-1 (critères de priorité) et L441-2-3 (DALO), en prenant en compte les objectifs fixés à l'article L441 (objectifs généraux d'attribution).

## 1. LES ORIENTATIONS DE LA POLITIQUE D'ATTRIBUTION

### **1.1 Les éléments pris en compte pour la définition des orientations**

L'article L441-1 du CCH fixe les critères généraux de priorité pour l'attribution des logements.

La liste fixée par l'article L. 441-1 du CCH comprend, outre les personnes reconnues prioritaires au titre du DALO :

- ↻ Les personnes en situation de handicap au sens de l'article L. 114 du code de l'action sociale et des familles, ou de familles ayant à leur charge une personne en situation de handicap.
- ↻ Les personnes sortant d'un appartement de coordination thérapeutique mentionné au 9° de l'article L. 312-1 du même code ;
- ↻ Les personnes mal logées, défavorisées ou 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 ;
- ↻ Les personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition.

- ↷ Les personnes reprenant une activité après une période de chômage de longue durée.
- ↷ Les personnes exposées à des situations d'habitat indigne ;
- ↷ Les 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 1er du même code.
- ↷ Les 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 ;
- ↷ Les 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.
- ↷ Les personnes ayant à leur charge un enfant mineur et logées dans des locaux manifestement sur occupés ou ne présentant pas le caractère d'un logement décent ;
- ↷ Les personnes dépourvues de logement, y compris celles qui sont hébergées par des tiers ;
- ↷ Les personnes menacées d'expulsion sans relogement.
- ↷ Les 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. 225-5 du code de l'action sociale et des familles, jusqu'à trois ans après le dernier jour de cette prise en charge.
- ↷ Les 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 définies dans lesquelles la victime se trouve ou qu'elle fréquente,
  - une interdiction ou une réglementation des contacts avec la victime.
- ↷ La commission peut attribuer en priorité tout ou partie des logements construits ou aménagés spécifiquement pour cet usage à des personnes de moins de 30 ans, dans le cadre de programmes bénéficiant d'une autorisation spécifique délivrée par le Préfet. De même, pour les logements réservés par le Préfet, ce dernier peut s'engager, s'il considère qu'il existe des besoins locaux, à proposer prioritairement des logements

construits ou aménagés spécifiquement pour cet usage à des personnes de moins de 30 ans.

Il convient de prendre en compte la mobilité géographique liée à l'emploi, du montant de l'aide personnalisée au logement ou des allocations de logement à caractère social ou familial auxquelles le ménage peut prétendre pour l'attribution d'un logement.

Les décisions favorables des commissions de médiation DALO et les critères généraux de priorité doivent être pris en compte dans les procédures de désignation des candidats et d'attribution des logements sociaux.

Pour l'appréciation des ressources du demandeur, les processus de désignation des candidats et d'attribution des logements sociaux prennent en compte le montant de l'aide personnalisée au logement ou des allocations de logement à caractère social ou familial auxquelles le ménage peut prétendre, et appliquent la méthode de calcul du taux d'effort prévu par décret. Les territoires sélectionnent au minimum 3 demandes si le fichier de la demande le permet.

## 1.2 L'entretien de découverte

Ces demandes sélectionnées font l'objet d'un entretien de découverte qui est encadré (recours à un support d'entretien) et qui permet de garantir le respect des droits des demandeurs.

↳ L'entretien de découverte a une double utilité :

- Actualiser la demande si besoin.
- Valider l'adéquation de cette demande au regard du logement disponible.

Si des éléments nouveaux sont portés à la connaissance du territoire (conseiller commercial), il sera demandé aux demandeurs de transmettre les justificatifs pour étayer ces données déclaratives. La non-obtention des pièces justificatives avant la commission n'est pas un obstacle à l'examen de la demande. Cette dernière fera l'objet le cas échéant d'une décision favorable sous réserve des pièces justificatives.

En revanche, si l'entretien de découverte révèle que le logement n'est pas en adéquation avec les capacités et les besoins du demandeur, la demande n'est pas maintenue dans la sélection.

L'absence d'entretien de découverte interdit la présentation du dossier en commission.

## 1.3 La Convention d'Utilité Sociale (CUS) n° 2

L'indicateur prévu dans la CUS n°2 est le suivant :

ENGAGEMENTS	INDICATEURS
Assurer la diversité des ménages dans l'occupation et s'engager sur l'accueil des ménages défavorisés	<i>PS-1. Nombre d'attributions de logements, suivies de baux signés, réalisées en application des vingt-troisième à vingt-sixième alinéas de l'article L 441-1, parmi le nombre total des attributions hors des quartiers prioritaires de la politique de la ville, par année.</i>
	<i>PS -2. Nombre d'attributions de logements aux ménages relevant d'une catégorie de personnes prioritaires en application de l'article L 441.1 du Code de la Construction et de l'Habitation déclinés par le plan départemental d'actions pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées ou les orientations en matière d'attribution des établissements publics de coopération intercommunale, dont part hors des quartiers prioritaires de la politique de la ville, parmi le nombre total des attributions, par année.</i>

## 2. LES ORIENTATIONS D'ATTRIBUTION

### 2.1 Le principe de mixité sociale

La mixité sociale est une préoccupation essentielle de Domanys afin de :

- favoriser la cohésion sociale,
- impulser des processus d'intégration urbaine et sociale dans les ensembles immobiliers.

Ainsi, la mixité sociale, générationnelle ou professionnelle reste un des objectifs fondamentaux des Commissions d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL), dans le respect des règles de priorité et de non-discrimination.

Pour faire face aux mutations socio-économiques, Domanys, comme tous les organismes HLM, se mobilise et continue de promouvoir une approche « généraliste » en refusant l'idée de spécialiser le parc social dans l'accueil exclusif des plus pauvres et des plus démunis, et ainsi de faire courir deux risques à la société :

- Celui de la constitution de concentration de pauvreté avec des conséquences négatives pour les populations concernées.
- Celui d'aggraver les difficultés des classes moyennes à revenus modérés et précaires qui risquent de devoir s'éloigner encore plus des centres urbains et de vivre un véritable déclassement.

### 2.2 La problématique du vieillissement – une marque dédiée

La problématique de l'accompagnement du vieillissement de la population est devenue aujourd'hui un enjeu majeur des politiques publiques qui préparent et anticipent les évolutions démographiques à court et moyen terme.

Le maintien à domicile est la solution unanimement privilégiée par les pouvoirs publics.

Domany's a été labellisé « Habitat senior Services » (HSS) à l'automne 2019 afin de favoriser le bien vivre à domicile des personnes âgées autonomes vivant dans son parc.

Ainsi, certains logements (de type 1, 2 ou 3 situés à des étages accessibles facilement), existants sur le patrimoine ou lors de construction neuves, sont aménagés et équipés pour accompagner le vieillissement des locataires ou les locataires en perte d'autonomie.

Au printemps 2022, Domany's est sorti du dispositif Habitat Senior Services®. Effectivement, dans le cadre de la Société Anonyme de Coordination IDELIANS, les 4 organismes constituant cette SAC travaillent ensemble pour maintenir une offre de logements adaptée et sécurisée pour leurs locataires seniors ; offre couplée à divers services. Il s'agit de la marque SERENITIS. Les logements labellisés Habitat Senior Services® basculent sur la marque SERENITIS.

➤ L'application des décisions d'attribution pour les logements relevant de SERENITIS :  
Les membres de la commission examinent tous les dossiers présentés. Toutefois, compte tenu des travaux d'adaptation réalisés dans ces logements pour des seniors, le principe est de loger un demandeur de 60 ans et plus et/ou ayant fait la demande d'un logement adapté. Le conseiller commercial veillera au cours de l'entretien découverte à motiver le dossier en identifiant les éléments factuels de motivation du senior pour ce type de logement.

Également, le rapprochement des aidants familiaux des locataires seniors ou à l'inverse d'un locataire senior d'un proche susceptible de contribuer à son maintien à domicile sera examiné de manière bienveillante par les membres de la CAL.

Toutefois, il est admis, en cas d'absence de candidat senior pour un logement SERENITIS, de pouvoir l'attribuer à une autre candidature.

## 2.3 Cas particuliers

Les demandes de logement émanant de demandeurs résidant hors du département de l'Yonne seront examinées attentivement aux fins de comprendre la motivation principale. Notamment, une décision de non-attribution (motifs : offre inadaptée à la situation ou aux besoins OU logement actuel en adéquation) pourrait être appliquée en fonction des situations.

A critère de priorité ou d'urgence « équivalente, la demande de logement la plus ancienne sera priorisée.

## 3. LA POLITIQUE DE MUTATION

Domany's privilégie, autant que possible, les demandes de mutation en recherchant une solution de logement adaptée à l'évolution des besoins.

A contrario, toute demande de mutation d'un locataire dont le logement est adapté à sa situation (environnement, typologie, charges financière, etc) pourra faire l'objet d'une non-attribution (motif : logement actuel en adéquation).

Exemples :

Favoriser la mobilité d'adaptation qui répond à l'évolution de la famille : agrandissement de la famille, problème de santé, vieillissement, ....

Toute demande de mutation entrant dans les critères définis par la marque SERENITIS (locataires âgés de 60 ans et plus) sera présentée prioritairement sur des logements adaptés.

- Faciliter la mobilité professionnelle ou promotionnelle (changement de cadre de vie).

Certaines mutations peuvent être suscitées par Domanys.

Exemples :

- a) Au titre du traitement social pour éviter une procédure d'expulsion
- b) Au titre du maintien à domicile

Lorsqu'un logement SERENITIS se libère, Domanys pourra, en plus de faire examiner les demandes de mutation déjà constituées, solliciter des locataires de 60 ans et plus dont les logements se situent en étage ou sur des communes éloignées des services, afin de leur proposer un logement plus adapté à leur situation. Dans ce cadre, une mention particulière sera portée à la connaissance des membres de la commission.

Dans le cadre du traitement des demandes de mutation, Domanys pourra :

- Inviter le locataire concerné à signer un plan d'apurement visant à solder la dette du logement actuel et ce, afin de ne pas fragiliser la situation financière dans le nouveau logement,
- Demander au locataire concerné de cesser ses éventuels troubles de voisinage dans son logement actuel aux fins de garantir une parfaite intégration dans le nouveau logement.
- Demander au locataire concerné de présenter son logement actuel en bon état d'entretien, aux fins également de garantir une bonne intégration dans le nouveau logement.

## 4. L'ACCOMPAGNEMENT DANS LE LOGEMENT

Domanys entend poursuivre une Politique d'Attribution équilibrée entre l'accueil des populations paupérisées, une nécessaire mixité sociale au sein des quartiers et des propositions de logement adaptées aux capacités financières des ménages relogés. Ainsi, ces différents dispositifs sont pérennisés.

## **4.1 Les baux glissants**

Afin de favoriser l'insertion sociale de familles fragiles, l'organisme conduit une politique de relations privilégiées avec des associations caritatives, telles que prévues aux articles L442-8-1 et R441-1 du CCH.

En cas de réussite de l'insertion, au terme d'une période de 6 à 24 mois, le bail est attribué à la famille qui conserve son logement.

La décision est prise par la CALEOL, au minimum une première fois à l'entrée dans les lieux et une seconde fois pour décider du glissement du bail.

## **4.2 La mise à disposition d'habitations aux associations**

Il s'agit de la mise à disposition d'habitations aux associations œuvrant dans le domaine de l'hébergement et de l'insertion, par délibération au cas par cas du Conseil d'Administration compétent. Celles-ci les sous-louent à des familles exclues du logement en raison de leur comportement ou mode de vie, dans le cadre d'une réinsertion sociale par le logement et assurent un accompagnement social adapté.

## **4.3 Les mesures d'Accompagnement**

Il est indispensable, pour Domanys de pouvoir mobiliser des mesures d'Accompagnement Social Lié au Logement (ASLL) ou d'Accompagnement Vers et Dans le Logement (AVDL) visant à faciliter l'accès au logement, ou le maintien dans le logement, des personnes qui rencontrent des difficultés financières et d'insertion sociale liées à une problématique « logement ».

C'est le Conseil Départemental qui valide ces mesures, puisqu'elles sont financées par le FUSL, fonds géré par le Conseil Départemental.

## **5. LA GESTION DES CONTINGENTS DE RESERVATION**

L'article R441-5 du CCH stipule « que les bénéficiaires des réservations de logements peuvent être l'Etat, les collectivités territoriales, leurs établissements publics, les établissements publics de coopération intercommunale, les employeurs, les collecteurs de la participation des employeurs à l'effort de construction, les chambres de commerce et d'industrie et les organismes à caractère désintéressé. »

## **5.1 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 chaque organisme, dont 5 % au bénéfice des agents civils et militaires de l'Etat.

Conformément à la réglementation, une convention de réservation du contingent préfectoral a été signée avec l'Etat, le Conseil Départemental et les bailleurs sociaux du département.

## **5.2 Les réservations des collectivités territoriales et de leurs établissements**

Le total des logements réservés aux collectivités territoriales, aux établissements publics les groupant et aux chambres de commerce et d'industrie en contrepartie de l'octroi de la garantie financière des emprunts ne peut globalement représenter plus de 20 % des logements de chaque programme. Des réservations supplémentaires peuvent être consenties par les organismes d'habitations à loyer modéré en contrepartie d'un apport de terrain ou d'un financement à l'Etat, aux collectivités territoriales, aux établissements publics les groupant et aux chambres de commerce et d'industrie.

## **5.3 Les conventions de réservation avec les collecteurs Action Logement**

En contrepartie de financement, dans la mesure du possible, les organismes collecteurs Action Logement peuvent prétendre à des réservations de logements dans le cadre de la politique d'attribution.

# **6. L'INFORMATION**

## **6.1 Les Maires**

La loi d'Orientation pour la Ville du 13 juillet 1991 (article 37) fait obligation aux organismes HLM d'informer :

- Chaque année, les communes, sur le territoire desquelles ceux-ci ont plus de 100 logements, de la politique générale de l'organisme (entretien, travaux, réhabilitation, attribution de logements, etc...),
- Tous les trois mois, les Maires des communes où sont implantés des logements, des attributions de logement effectuées par l'organisme.

## **6.2 Le Conseil d'Administration**

Chaque année, un bilan des travaux des CALEOL est présenté au Conseil d'Administration de l'organisme via un rapport d'activité portant sur les attributions des logements.

## **6.3 Le Préfet**

A travers la signature de la CUS, Domanys a à produire tous les deux ans, les résultats des différents indicateurs, notamment visés au paragraphe 1.2 de la présente politique d'attribution.