

**SIKOA  
VOUS  
INFORME**

# **POLITIQUE D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS**



#### **Siège Social**

Résidence Vatable – Bât E – 6<sup>ème</sup> étage BP 446 - 97164 POINTE-A-PITRE Cedex

☎ 0590 93 28 00 ☎ 0590 82 89 28  
contact@sikoa.fr - www.sikoa.fr



**Sikoa**

**Groupe ActionLogement**

*l'espace logement, espace de vie*



|                                                               |               |
|---------------------------------------------------------------|---------------|
| <b>PREAMBULE</b>                                              | <b>Page 1</b> |
| <b>ARTICLE 1 - CRITERES GENERAUX D'ATTRIBUTION</b>            | <b>Page 2</b> |
| <b>ARTICLE 2 - CONDITIONS D'ATTRIBUTION</b>                   | <b>Page 3</b> |
| <b>ARTICLE 3 - PUBLICS PRIORITAIRES</b>                       | <b>Page 4</b> |
| <b>ARTICLE 4 - ENGAGEMENTS QUANTITATIFS D'ATTRIBUTION</b>     | <b>Page 5</b> |
| <b>ARTICLE 5 - AUTRES CRITERES DE PRIORISATION</b>            | <b>Page 6</b> |
| <b>ARTICLE 6 - LES REGLES D'ATTRIBUTION SPECIFIQUE</b>        | <b>Page 6</b> |
| <b>ARTICLE 7 - MUTATION INTERNE</b>                           | <b>Page 7</b> |
| <b>ARTICLE 8 - ANALYSE DE LA CAPACITE FINANCIERE</b>          | <b>Page 8</b> |
| <b>ARTICLE 9 - MODIFICATION DE LA POLITIQUE D'ATTRIBUTION</b> | <b>Page 8</b> |



# PRÉAMBULE



**Cette nouvelle politique d'attribution annule et remplace celle validée par le Conseil d'Administration du 24 septembre 2018.**

La Commission d'Attribution Logement et de l'examen de l'occupation des logements (CALEOL) est une instance décisionnaire du processus d'attribution des logements sociaux de SIKOA.

Elle a pour objet d'attribuer nominativement chaque logement de SIKOA et d'examiner l'occupation des logements de la société.

Elle attribue selon la réglementation en vigueur, les orientations d'attribution définies par les conférences intercommunales du logement (CIL) et conformément à la politique d'attribution des logements fixée par le Conseil d'Administration.

La CALEOL prendra les décisions suivantes dans le respect de

- ◆ La transparence et l'égalité des chances des demandeurs
- ◆ La non-discrimination
- ◆ La mixité sociale des villes et des quartiers;
- ◆ La vocation sociale de la société
- ◆ Le soutien au parcours résidentiel des ménages au sein du parc social.

Tout en tenant compte des obligations règlementaires, SIKOA guide sa politique d'attribution suivant **quatre objectifs** :

✓ **Accueillir les ménages modestes, les familles défavorisées et les salariés des entreprises**

✓ **Accompagner la mobilité professionnelle des salariés pour soutenir l'emploi**

✓ **Favoriser la mixité sociale et assurer une cohabitation harmonieuse par:**

- ◆ La prise en compte des marges de manœuvre existantes dans les différents groupes et quartiers.
- ◆ La prise en considération des besoins et des potentialités d'intégration des demandeurs.
- ◆ Une vigilance concernant les modalités d'accueil de certains profils de ménages.

✓ **Veiller au respect des équilibres de peuplement dans le parc pour:**

- ◆ Ne pas déstabiliser les groupes immobiliers stables et intermédiaires.
- ◆ Assurer, par une vigilance et une évaluation régulière des orientations d'attributions et une amélioration du service rendu, une meilleure gestion des groupes en situation de fragilité.

**SIKOA s'attachera ainsi à développer son offre locative afin de mieux répondre aux attentes des demandeurs de logement du département** tout en respectant les contraintes (internes et externes) et sa volonté de mixité sociale au sein des résidences.

Toute évolution de la réglementation s'intégrera de plein droit dans la politique d'attribution, en venant compléter ou modifier les dispositions ci-dessous sans qu'il soit besoin d'une décision formelle du conseil d'administration.

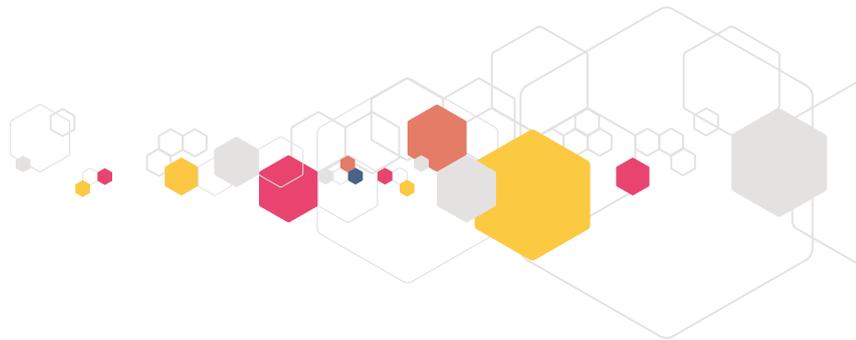


## ARTICLE 1 CRITÈRES GÉNÉRAUX D'ATTRIBUTION

Chaque dossier de candidature fait l'objet d'un examen individuel. Ainsi, et pour l'attribution des logements, il est notamment tenu compte selon l'article L441-1 du CCH des critères suivants

- ◆ Le patrimoine du demandeur;
- ◆ La composition familiale;
- ◆ Le niveau de ressources et logement actuel;
- ◆ L'éloignement du lieu de travail;
- ◆ La mobilité géographique liée à l'emploi;
- ◆ La proximité des équipements répondant aux besoins des demandeurs;
- ◆ L'activité professionnelle des membres du ménage lorsqu'il s'agit d'assistants maternelles ou d'assistants familiaux agréés.





## ARTICLE 2 CONDITIONS D'ATTRIBUTION

Conformément à l'article R441-1 du CCH, la commission d'attribution ne peut statuer que sur les dossiers des candidats ayant fait l'objet d'un enregistrement au fichier du numéro unique départemental et l'accès au logement locatif social est réservé aux bénéficiaires suivants :

### Les bénéficiaires — Personnes physiques

- ◆ Les personnes physiques de nationalité française ou admises à séjourner régulièrement sur le territoire à condition que les ressources de l'ensemble des personnes composant le ménage n'excèdent pas les plafonds réglementaires fixés par arrêté.

### Les bénéficiaires — Personnes morales

- ◆ Les organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'intermédiation locative et à la gestion locative sociale prévu à l'article L. 365-4;
- ◆ Les organismes déclarés ayant pour objet de les sous-louer à titre temporaire à des personnes âgées, à des personnes présentant un handicap au sens de l'article L. 114 du code de l'action sociale et des familles ou à des personnes de moins de trente ans;
- ◆ Les centres régionaux des œuvres universitaires et scolaires mentionnés à l'article L. 822-3 du code de l'éducation ayant pour objet de les sous-louer à des étudiants;
- ◆ Les personnes morales de droit public ou privé mentionnées à l'article L. 444-1 du code de l'action sociale et des familles en vue de les sous-louer à des accueillants familiaux visés à l'article L. 441-L du même code, ainsi qu'aux personnes âgées ou aux personnes présentant un handicap au sens de l'article L. 114 du même code ayant conclu un contrat d'accueil avec ces accueillants;
- ◆ Les centres communaux ou intercommunaux d'action sociale, dans le cadre de leurs compétences définies à la section 2 du chapitre III du titre II du livre 1er du même code, en vue de les sous-louer à titre temporaire à des personnes physiques;
- ◆ Les centres communaux ou intercommunaux d'action sociale ou à des associations déclarées ayant pour objet de les sous-louer meublés, pour une durée n'excédant pas six mois, à des travailleurs dont l'emploi présente un caractère saisonnier tel que mentionné au 3° de l'article L.1242-2 du code du travail;
- ◆ Les établissements publics de coopération inter-communale dotés de la compétence d'aide aux personnes âgées.



## ARTICLE 3 PUBLICS PRIORITAIRES

La Loi définit la liste des publics qui doivent prioritairement bénéficier d'une attribution de logement.

En sus des logements attribués à des personnes bénéficiant d'une décision favorable de la commission de médiation DALO, les logements sont attribués prioritairement aux catégories de personnes suivantes :

- ◆ 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
- ◆ Personnes sortant d'un appartement de coordination thérapeutique mentionné au 9° de l'article L. 312-1 du même code;
- ◆ 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
- ◆ Personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition
- ◆ Personnes reprenant une activité après une période de chômage de longue durée;
- ◆ Personnes exposées à des situations d'habitat indigne;
- ◆ 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 ordonnance de protection délivrée par le juge aux affaires familiales en application du titre XIV du livre 1<sup>er</sup> du même code;
- ◆ 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 où qu'elle fréquente
  - une interdiction ou une réglementation des contacts avec la victime;
- ◆ 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
- ◆ 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
- ◆ 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;
- ◆ Personnes dépourvues de logement, y compris celles qui sont hébergées par des tiers;
- ◆ Personnes menacées d'expulsion sans relogement;
- ◆ 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.



## ARTICLE 4 ENGAGEMENTS QANTITATIFS D'ATTRIBUTION

### DALO et publics prioritaires

L'article 70 de la loi Egalité et Citoyenneté fixe un objectif de 25% des attributions aux publics prioritaires tels que définis dans l'article L441-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, avec une priorité accordée aux personnes bénéficiant d'une décision favorable de la commission de médiation Droit au Logement Opposable (DALO).

La CALEOL devra tenir compte des objectifs fixés et veiller au respect des engagements quantitatifs applicables aussi bien à SIKOA qu'aux réservataires (cf. liste ci-dessous) :

| Réservataire                | Réservations dédiées aux publics prioritaires                                                                                                                                                                                   |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Préfecture                  | 100% du contingent dédié aux publics prioritaires (soit 25% des réservations de logements); le contingent dédié aux fonctionnaires (soit maximum 5% des réservations de logements) n'est pas soumis à l'objectif réglementaire. |
| Collectivités territoriales | 25% sur son contingent                                                                                                                                                                                                          |
| Organisme HLM               | 25% sur le contingent propre                                                                                                                                                                                                    |
| Action Logement             | 25% sur son contingent                                                                                                                                                                                                          |

SIKOA veillera à **atteindre les objectifs qui lui sont fixés en matière d'accueil des publics défavorisés** tout en prêtant **une attention particulière aux équilibres de peuplement et de mixité sociale dans ses ensembles immobiliers.**



## **ARTICLE 5** AUTRES CRITÈRES DE PRIORISATION

Outre les publics prioritaires et les objectifs quantitatifs énoncés aux articles 3 et 4 de ce document, il est défini d'autres critères de priorisation notamment pour distinguer deux candidatures de même urgence et priorité :

- ◆ Les locataires devant faire l'objet de relogement à la suite de la démolition de leur résidence (opération ANRU, PIV) ou opération exigeant des travaux importants
- ◆ Les seniors âgés de 65 ans et plus;
- ◆ Les candidatures ayant déjà été positionnées en rang 2 ou 3 lors d'une précédente CALEOL;
- ◆ L'ancienneté de la demande de logement.

Un candidat qui devrait renoncer exceptionnellement à une attribution de logement suite à une indisponibilité de celui-ci ou en cas de force majeure (événements extérieurs à SIKOA) pourra voir sa candidature soumise à une nouvelle commission d'attribution avec un critère de priorisation.

## **ARTICLE 6** LES RÈGLES D'ATTRIBUTION SPÉCIFIQUE

### **1. Les demandes de logement de propriétaires**

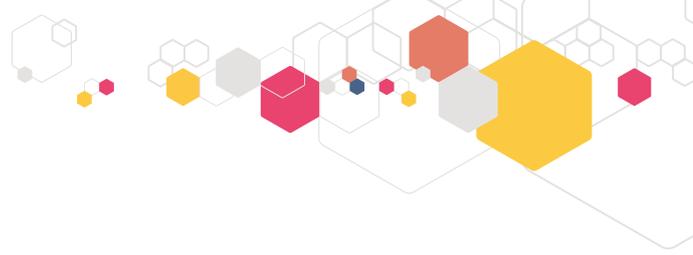
Si aucune disposition législative ou réglementaire applicable en matière d'attribution n'interdit à un propriétaire de devenir locataire d'un logement HLM néanmoins, l'article L.441-2-2 du CCH précise que « Le fait pour l'un des membres du ménage candidat à l'attribution d'un logement social d'être propriétaire d'un logement adapté à ses besoins et capacités peut constituer un motif de refus pour l'obtention de celui-ci ».

Il revient alors à la Commission d'Attribution et d'Examen de l'occupation des logements d'apprécier la situation au cas par cas, en tenant compte des situations suivantes :

- ◆ Les problèmes de santé ou de handicap; perte d'autonomie
- ◆ Les situations de séparation, de divorce.

### **2. Les conséquences de refus successifs de proposition de logement**

Le nombre de refus rentrera en ligne de compte dans la décision d'appréciation de la CALEOL et ce, tout particulièrement si un candidat refuse plus de 2 propositions de logement adaptées à sa situation.



### 3. Adaptation du patrimoine à la demande:

Pour limiter les délais de vacance et favoriser la relocation, SIKOA prendra en considération les particularités de son patrimoine, à savoir l'absence d'attractivité de certains quartiers ou de certains logements (faible demande pour les grandes typologies).

Il sera ainsi possible en cas d'absence de demande avérée pour un produit sur un secteur donné de déroger à la règle de sous-occupation dans les cas suivants :

- ◆ L'environnement;
- ◆ Les grands logements;
- ◆ L'attractivité de la résidence.

## ARTICLE 7 MUTATION INTERNE

Conformément aux engagements fixés dans la convention d'utilité sociale (CUS), la politique d'attribution de SIKOA vise à favoriser la mobilité interne des locataires pour satisfaire leurs demandes de mutation et répondre aux évolutions de leurs parcours de vie :

- ◆ régler les situations de sur-occupation ou de sous-occupation
- ◆ offrir un logement moins onéreux à un locataire en difficulté de paiement;
- ◆ accompagner le vieillissement ou le handicap.

Pour bénéficier d'une mutation, le locataire doit remplir les conditions suivantes :

- ✓ Avoir été préalablement reçu par le service commercialisation locative (ou s'être entretenu par téléphone) permettant l'analyse de la situation actuelle
- ✓ Un an d'occupation du logement actuel;
- ✓ Avoir souscrit une assurance habitation du logement;
- ✓ Paiement régulier du loyer;
- ✓ Entretien du logement vérifié par une visite conseil avant toute proposition d'un nouveau logement;
- ✓ Ne pas avoir occasionné de troubles de voisinage.

## ARTICLE 8

# ANALYSE DE LA CAPACITÉ FINANCIÈRE

La solvabilité du ménage par rapport au logement proposé est analysée au regard de 2 critères d'appréciation que sont le taux d'effort et le reste à vivre. Une simulation des droits à une aide au logement est réalisée :

- ◆ **Le taux d'effort** [(loyer + provision pour charges - allocation logement) / ressources), calculé conformément aux dispositions du Code de la Construction et de l'Habitation.
- ◆ **Le reste à vivre** [(ressources - loyer - charges + allocation logement) / 30 / nombre d'unités de consommation].

Calcul des unités de consommation :

| OCCUPANT                                           | Nbre U.C |
|----------------------------------------------------|----------|
| 1 <sup>er</sup> adulte                             | 1        |
| Pour chacun des autres adultes ou enfants > 14 ans | 0.5      |
| Pour chacun des autres adultes ou enfants < 14 ans | 0.3      |

A partir de 30% de taux d'effort le reste à vivre est regardé afin d'estimer la capacité financière du ou des candidat(s).

**Il est précisé que la CALEOL de SIKOA portera une attention particulière à toutes les demandes pour lesquelles le taux d'effort est supérieur à 30% et le reste à vivre inférieur à 11€! par jour et par UC.**

Ces dispositions n'ont pas vocation à restreindre la capacité de la CALEOL à apprécier souverainement l'opportunité ou non d'attribuer mais bien de protéger le(s) candidat(s) du risque d'une attribution non pérenne du fait d'une insolvabilité dès l'entrée dans les lieux.

## ARTICLE 9

# MODIFICATION DE LA POLITIQUE D'ATTRIBUTION

**Toute modification de fond à la présente politique d'attribution sera soumise à l'approbation du Conseil d'Administration.**

**Il est fait publication de la présente politique d'attribution.**