



GROUPE SNI

SAMO

CHARTRE D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS CONVENTIONNES

Direction de la Clientèle et du Patrimoine

Décembre 2017

TABLE DES MATIERES

1. Présentation de la SAMO	4
➤ Activité.....	3
➤ Patrimoine.....	3
➤ Cartographie.....	4
2. Les règles d’attribution d’un logement social	5
➤ L’enregistrement de la demande de logement.....	5
➤ La nationalité.....	5
➤ Les ressources.....	5
➤ La composition de la famille.....	6
3. Déposer une demande de logement social	7
➤ Enregistrer sa demande afin d’obtenir un numéro unique national.....	7
➤ Les engagements de la SAMO.....	8
4. Constituer un dossier de candidature pour un logement social	9
➤ Devenir candidat.....	9
➤ Les engagements de la SAMO.....	10
5. Attribuer un logement social	11
➤ Décider de l’attribution à la majorité.....	11
➤ Les engagements de la SAMO.....	13
Glossaire	15

Référence des textes réglementaires relatifs aux attributions de logements

Code de la construction et de l’habitation (CCH) articles L. 441 à L. 441-2-6 et R. 441-1 à R. 441-12

Pour en savoir plus

www.cohesion-territoires.gouv.fr

www.anil.org

www.legifrance

www.service-public.fr

Activité

La SAMO, entreprise sociale pour l'habitat du groupe SNI, filiale immobilière d'intérêt général de la Caisse des dépôts et consignations, gère un patrimoine de 10665 logements familiaux et foyers dans près de 86 communes sur 5 départements. Avec 8.44% (743) de ses logements situés en Quartiers Prioritaires, et 51 % de sa population bénéficiaire de l'APL (Aide Personnalisée au Logement), la SAMO est un maître d'ouvrage à la vocation sociale affirmée.

La SAMO met en chantier plus de 350 logements par an, ce qui représente un accroissement de son parc de 3,5 %.

Elle compte 140 collaborateurs dont 32 sur le terrain en contact direct et permanent avec nos clients locataires et une cinquantaine de personnes en charge des attributions de logements et de l'accompagnement du locataire pendant toute la durée de son bail.

Patrimoine

Le patrimoine est réparti dans 5 départements.

- 8800 logements sociaux familiaux implantés sur 84 communes,
- 1865 foyers et résidences avec services

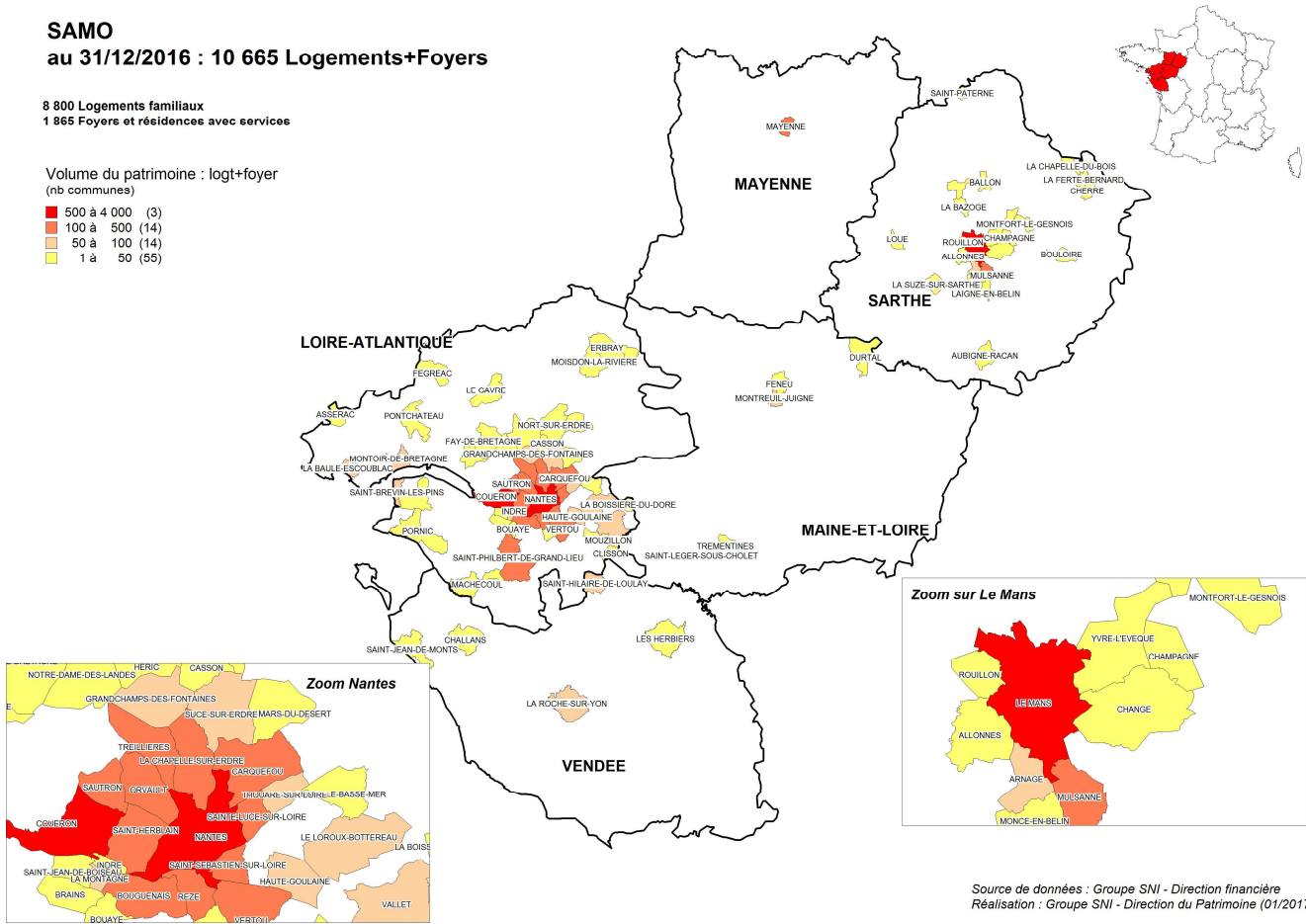
Cartographie

SAMO au 31/12/2016 : 10 665 Logements+Foyers

8 800 Logements familiaux
1 865 Foyers et résidences avec services

Volume du patrimoine : logt+foyer
(nb communes)

- 500 à 4 000 (3)
- 100 à 500 (14)
- 50 à 100 (14)
- 1 à 50 (55)



Source de données : Groupe SNI - Direction financière
Réalisation : Groupe SNI - Direction du Patrimoine (01/2017)

Garantir le respect du cadre réglementaire

Les critères généraux d'attribution des logements sociaux sont fixés par le **Code de la Construction et de l'Habitation (CCH)**. Les attributions tiennent également compte des dispositifs locaux tels que les **Conférences Intercommunales du Logement (CIL)**, les **Conventions Intercommunales d'Attribution (CIA)**, les **Programmes Locaux de l'Habitat (PLH)** et les **Accords Collectifs Départementaux (ACD)**, mais également les **conventions de réservation signées avec l'Etat** sur les modalités de gestion du contingent préfectoral prioritaire.

Lors de la construction, de la rénovation ou encore de l'acquisition des logements, les organismes sociaux accordent **des droits de réservation** pour ces logements, en contrepartie de terrains, de financements ou de garanties financières.

Les logements appartenant à la SAMO sont essentiellement réservés soit à l'Etat, soit aux collectivités territoriales.

Dans ce cas, ce sont les **réservataires** qui proposent à la SAMO des candidats pour les logements disponibles.

➤ L'enregistrement de la demande de logement

Tout candidat à un logement social doit être inscrit comme demandeur de logement locatif social dans le Système National d'Enregistrement (SNE) des demandeurs de logement social et disposer d'un numéro unique national délivré grâce au formulaire unique CERFA dûment complété (Cf. chapitre 3).

➤ La nationalité

Le candidat à un logement social est français ou étranger admis à séjourner en France avec un titre de séjour en cours de validité.

➤ Les ressources

Les revenus annuels imposables de l'avant dernière année (N-2) doivent être inférieurs ou égaux aux plafonds de ressources fixés chaque année le 1^{er} janvier, par arrêté ministériel, en fonction de la catégorie du ménage et du type de financement des logements au jour de la signature du bail.

➤ **La composition de la famille**

Le logement attribué doit être en adéquation avec la taille du ménage. Une situation de sur-occupation ou de sous-occupation interdit la possibilité d'attribuer un logement. Pour en savoir plus, se reporter au glossaire (Cf. sous-occupation et sur-occupation).

➤ Enregistrer sa demande afin d'obtenir un numéro unique national

La demande de logement social s'effectue :

- soit auprès de l'un des guichets enregistreurs relevant des personnes morales ou services mentionnés à l'article R. 441-2-1 du CCH, du mandataire commun ou du système de traitement automatisé mentionné au IV de l'article R. 441-2-5 du CCH afin qu'il l'enregistre dans le SNE ;
- soit par voie électronique dans le SNE ou dans le système particulier de traitement automatisé. Le dépôt de la demande est présenté au moyen d'un formulaire dont le modèle est fixé par arrêté du ministre chargé du logement. Dans le cas de l'enregistrement en ligne de la demande de logement social dans le SNE, elle se fait prioritairement sur le Portail Grand Public (PGP) à l'adresse suivante : www.demande-logement-social.gouv.fr.

La demande doit être accompagnée :

- d'une copie de la **pièce d'identité recto/verso ou du passeport** de chacune des personnes majeures à loger ;
- pour les personnes de nationalité étrangère, **du titre de séjour en cours de validité ou du récépissé de demande de renouvellement du titre de séjour de chacune des personnes majeures à loger.**

Le demandeur reçoit alors une attestation d'enregistrement avec son numéro unique, délivré au niveau national dans le mois du dépôt de sa demande. Ce numéro correspond à un dossier de demande de logement social, valable un an. En cas de renouvellement d'une demande, le demandeur garde le même numéro.

Dans le cadre de la gestion partagée, les bailleurs ont accès à ce fichier de demandeurs pour proposer leurs logements vacants.



Accompagner les demandeurs et faciliter les démarches

La SAMO s'engage auprès des demandeurs :

- en mettant à leur disposition sur son site Internet un grand nombre d'informations afin de les accompagner dans leur démarche ;
- en enregistrant leur demande de logement locatif social s'ils s'adressent directement à elle. Les collaborateurs de la SAMO qui enregistrent les demandes de logement, le font en toute confidentialité, conformément aux dispositions de la loi du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, et au décret du 29 avril 2010 relatif à la procédure d'enregistrement de la demande de logement ;
- en s'attachant à qualifier la situation du demandeur dans le SNE et à organiser au mieux sa prise en charge dans le processus de l'attribution.

➤ Devenir candidat

Lorsqu'un réservataire (Etat, collectivités, Action Logement) ou la SAMO a retenu un demandeur de logement locatif social, celui-ci constitue un dossier en vue de son examen par la Commission d'Attribution des Logements (CAL) (voir chapitre 5).

Le demandeur de logement locatif social devient alors **candidat**.

Ce dossier comporte notamment les copies des pièces suivantes :

- **la pièce d'identité** (ou du titre de séjour pour les personnes de nationalité étrangère) de toutes les personnes appelées à vivre dans le logement, ainsi que pour les enfants, le livret de famille ou l'acte de naissance ;
- **l'avis d'imposition de l'année N-2** pour toutes les personnes appelées à vivre dans le logement, afin de vérifier que les revenus ne dépassent pas les plafonds de ressources ;
- **les pièces justifiant la situation familiale** ;
- **les justificatifs de la situation professionnelle et des ressources mensuelles** du ménage ;
- **les dernières quittances de loyer** ou, si le candidat n'est pas en mesure de fournir des quittances, une attestation du bailleur indiquant que le locataire est à jour de ses loyers et charges.

➤ Les engagements de la SAMO

▪ **Faciliter les démarches du demandeur**

La SAMO dispose de commissions d'attribution des logements décentralisées à fréquence rapprochée permettant d'étudier au plus tôt les dossiers de demandes de logement.

▪ **Garantir la confidentialité des informations**

Les collaborateurs de la SAMO qui enregistrent les demandes de logement, le font en toute confidentialité.

▪ **Offrir un suivi personnalisé**

De la constitution de son dossier à la signature de son contrat de location, le candidat est accompagné administrativement par un interlocuteur. Après l'attribution d'un logement, ce dernier lui assure une relation personnalisée et privilégiée pendant toute la durée de son bail.

➤ Décider de l'attribution à la majorité

Les membres des **Commissions d'Attribution de Logements (CAL)** décident de l'attribution d'un logement à la majorité des voix des membres présents ou représentés ayant une voix délibérative, conformément au CCH.

Pour la SAMO, conformément à l'article R. 441-9 du CCH et au règlement intérieur des CAL validé par le Conseil d'Administration, chaque commission comprend six membres désignés par cette instance dont un représentant des locataires.

Outre ces six membres ont également voix délibérative :

- le préfet ou son représentant ;
- le président de l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) compétent en matière de Programme Local de l'Habitat (PLH) ou le président du conseil de territoire de l'Etablissement Public Territorial (EPT) de la métropole du Grand Paris ou leur représentant pour l'attribution des logements situés sur le territoire relevant de leur compétence ;
- le maire de la commune où sont situés les logements à attribuer, ou son représentant ;
- s'il y a lieu, pour l'attribution des logements faisant l'objet d'un mandat de gérance et comprenant l'attribution des logements, le président de la Commission d'attribution de l'organisme mandant ou son représentant.

Si l'EPCI s'est doté d'une Conférence Intercommunale du Logement et d'un Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information des Demandeurs, le président ou son représentant a voix prépondérante en cas d'égalité des voix. Sinon, le maire ou son représentant a voix prépondérante.

Les membres avec voix consultative sont :

- un représentant des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'ingénierie sociale, financière et technique ;
- à Paris, Marseille et Lyon, les maires d'arrondissement ou leurs représentants, pour ce qui concerne les logements à attribuer dans leur arrondissement ;
- les réservataires non membres de droit pour l'attribution des logements relevant de leur contingent.

Le président de la CAL peut appeler à siéger, à titre consultatif, un représentant des Centres Communaux d'Action Sociale (CCAS) ou un représentant du service chargé de l'action sanitaire et sociale du département du lieu d'implantation des logements.

Les décisions reposent sur **les critères de priorité définis par la réglementation et la politique d'attribution de la SAMO.**

En application de l'article L. 441-1 du CCH, elles tiennent compte notamment :

- du patrimoine ;
- de la composition du ménage ;
- du niveau de ressources ;
- des conditions de logement actuelles du ménage ;
- de l'éloignement des lieux de travail ;
- de la mobilité géographique liée à l'emploi ;
- de la proximité des équipements ;
- de l'activité professionnelle des membres du ménage lorsqu'il s'agit d'assistants maternels ou d'assistants familiaux agréés.

Sauf en cas d'insuffisance du nombre de candidats, la **CAL examine au moins trois demandes** pour chacun des logements à attribuer.

Après examen du dossier par la commission, le président inscrit la décision sur le procès-verbal de la CAL. **Le candidat et le réservataire éventuel sont informés dans les 48 heures de cette décision.** La décision est notifiée par écrit au candidat. S'il s'agit d'une notification de rejet pour irrecevabilité, le document indique le(s) motif(s) de la décision.

Le règlement intérieur de la CAL, fixant ses règles d'organisation et de fonctionnement, ainsi que la politique d'attribution de la SAMO sont rendus publics et consultables sur son site internet.

➤ Les engagements de la SAMO

▪ Motiver l'ordre de priorité

La SAMO étudie les dossiers des candidats et s'engage à motiver l'ordre de priorité retenu selon les critères clairement définis et reconnus par la loi et les orientations d'attribution définies en lien avec les partenaires locaux.

▪ Mettre en œuvre tous les moyens dont la SAMO dispose

Afin de permettre un accès rapide aux logements pour les ménages et être plus proche des territoires et des partenaires, la SAMO a mis en place plusieurs commissions d'attribution décentralisées. Chaque CAL se réunit au moins une fois tous les deux mois (R. 441-9 du CCH) et la fréquence de ses séances augmente en cas de besoin afin d'apporter au candidat et réservataires une réponse rapide. Tous les membres sont convoqués avec un ordre du jour précisant la liste des logements à attribuer en séance.

Les attributions sont nominatives.

Le candidat a la possibilité de visiter le logement retenu pour sa candidature et de vérifier que ce dernier correspond à ses attentes.

▪ Communiquer rapidement la décision de la commission aux candidats

La SAMO communique par écrit la décision de la commission d'attribution dans les 48 heures qui suivent la commission, et prend en outre contact par téléphone ou par mail avec le candidat retenu, en lui indiquant la date prévisionnelle de mise à disposition du logement. Elle l'aide à effectuer toutes les démarches nécessaires à son emménagement.

▪ Faciliter les parcours résidentiels

La SAMO accompagne ses locataires tout au long de leurs parcours personnel ou familial et apporte une réponse active aux demandes de mutations justifiées par des besoins avérés, relevant des mêmes priorités que celles concernant les primo-demandeurs.

Les besoins en logement évoluent tout au long de la vie (naissance, départ d'un aîné, situation financière en progression ou au contraire plus difficile). La SAMO propose à ses locataires de les accompagner en offrant des solutions adaptées à chaque étape, en facilitant la mobilité au sein du parc du groupe SAMO. Pour identifier spécifiquement l'évolution des besoins de ses locataires, elle organise des rendez-vous de mobilité.

En application de la politique de mobilité résidentielle prévue dans la loi n° **2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion dite loi MOLLE**, la SAMO recherchera un logement mieux adapté aux besoins nouveaux du ménage, avec un loyer inférieur au loyer initial.

Outre l'application de la loi, la SAMO, dans le cadre du parcours résidentiel au sein du Groupe, propose des solutions sur des situations ciblées : sur-occupation, accession à la propriété, mobilité des personnes âgées et évolution familiale.

▪ **Favoriser l'accession sociale**

La SAMO propose prioritairement aux locataires de son parc d'acquérir les logements mis en vente, en adossant une garantie de sécurité leur assurant une possibilité de rachat ou de relogement en cas de difficultés financières.

▪ **Proposer une offre de logements adaptés au handicap et au maintien à domicile des personnes âgées ou à mobilité réduite**

La SAMO va décliner la politique d'adaptabilité des logements déjà mise en œuvre dans ses filiales, afin de répondre aux besoins des personnes âgées. Les résidences seront choisies en fonction de leur accessibilité extérieure et du nombre de personnes âgées déjà présentes dans l'immeuble.

Pour développer plus rapidement son offre de logements adaptés face au vieillissement de la population, la SAMO intégrera désormais :

- dans ses programmes de réhabilitation, après concertation, en rez-de-chaussée et au 1^{er} étage, des travaux d'adaptation aux handicaps et au vieillissement, avec étude des questions relatives à la sécurisation des logements et, si possible, à une séparation espace privé/espace public ;
- dans ses programmes neufs, des modifications au cahier des charges pour des logements de type T1 bis, T2 et T3 situés en RDC et au 1^{er} étage.

▪ **Formaliser ses procédures et rendre compte**

La SAMO dispose d'un règlement intérieur des commissions d'attribution de logements, ainsi que d'une procédure interne.

Une fois par an, elle présente au Conseil d'Administration un bilan des attributions réalisées dans l'année.

Dans le cadre du contrôle interne diligenté par le Groupe, il est procédé régulièrement au contrôle du respect de la réglementation et des procédures internes.

En outre, la SAMO est régulièrement contrôlée par l'Etat, via l'Agence Nationale de Contrôle du Logement Social (ANCOLS) sur la conformité à la réglementation des pratiques d'attribution de logements.

GLOSSAIRE : Les attributions en langage clair

Action Logement :

Parmi les actions menées par Action Logement figure la réservation de logements appartenant aux organismes de logements sociaux au profit des salariés des entreprises cotisantes. Il distribue également des aides telles que l'avance gratuite du dépôt de garantie et peut accorder des garanties contre les impayés de loyers aux bailleurs.

Aide Personnalisée au Logement (APL) ou Aide au Logement (AL) :

Ces aides sont versées par la Caisse d'Allocations Familiales (CAF) en fonction de la composition familiale, des revenus et du montant du loyer. L'Aide Personnalisée au Logement (APL) est versée au bailleur qui la déduit du montant de la quittance du locataire pour les logements conventionnés. L'Aide au Logement (AL) est versée aux personnes locataires d'un logement non conventionné.

Candidat :

Demandeur de logement social dont le dossier est présenté à la commission d'attribution.

Catégories de financement du logement social :

PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration), PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) et PLS (Prêt Locatif Social). Ces différents prêts correspondent aux différentes catégories de logements sociaux qui vont du logement très social (PLAI, celui pour lequel le loyer est le moins élevé) au logement dit intermédiaire (entre le logement social et les logements du marché privé, ce sont les PLS, pour lesquels les loyers sont les plus élevés). Les logements PLUS se situent entre le très social et l'intermédiaire. Les locations de l'ensemble de ces catégories de logements sociaux sont soumises au respect des plafonds de ressources, définis chaque année par circulaire ou arrêté (cf. plafonds de ressources).

Commission d'Attribution de Logements (CAL) :

La commission d'attribution de logements est seule compétente pour étudier les dossiers des candidats en vue de leur attribuer un logement locatif social adapté à leur situation.

Commission départementale de médiation :

Toute personne qui a effectué une demande de logement ou d'hébergement et qui n'a pas reçu de réponse adaptée à sa demande, peut saisir dans certaines conditions la commission départementale de médiation au titre du droit au logement opposable. Si la commission considère que la demande est prioritaire et qu'un logement doit lui être attribué en urgence, elle transmet la demande au préfet avec les caractéristiques que doit avoir le logement ou l'hébergement.

Conférence Intercommunale du Logement (CIL) :

Elle est obligatoire sur le territoire des Etablissements Public de Coopération Intercommunale tenus de se doter d'un Programme Local de l'Habitat (PLH) ou ayant une compétence habitat et au moins un Quartier Prioritaire de la Ville (QPV), la commune de Paris (conférence du logement) et les Etablissements Publics Territoriaux (EPT) de la métropole du Grand Paris. Elle est co-présidée par le représentant de l'Etat dans le département et par le président de l'EPCI, le maire de la commune de Paris ou le président du conseil de territoire de l'EPT de la métropole du Grand Paris.

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

Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) :

La mise en œuvre des orientations approuvées fait l'objet d'une convention intercommunale d'attribution ou pour la commune de Paris, d'une convention d'attribution signée entre l'EPCI, la commune de Paris ou l'EPT de la métropole du Grand Paris, les bailleurs de logements sociaux possédant ou gérant du patrimoine sur le territoire concerné, les titulaires de droit de réservation sur ce patrimoine et le cas échéant d'autres collectivités ou d'autres personnes morales intéressées.

Contingent :

On parle de contingent collectivité, de contingent préfectoral ou encore de contingent Action Logement, c'est-à-dire la part de logements locatifs sociaux réservés à l'une ou l'autre de ces institutions.

Droit au logement opposable (DALO) :

La Loi du 5 mars 2007 est venue instituer un droit au logement opposable garanti par l'Etat, dans les conditions prévues par la loi, aux personnes qui ne peuvent accéder par leurs propres moyens à un logement décent et indépendant. La loi précise un certain nombre de critères de priorité et parmi eux : les personnes hébergées ou logées temporairement, les personnes handicapées, les personnes mal logées, défavorisées ou rencontrant des difficultés particulières de logement, les personnes mariées vivant maritalement ou pacsées, victimes de violences au sein du couple, les personnes logées dans un logement insalubre ou dangereux.

Demandeur :

Toute personne ou famille ayant déposé un dossier de demande de logement social.

Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL) :

Cofinancé en majorité par l'Etat, le département et les bailleurs, le FSL accorde des aides financières aux personnes en difficulté pour leur permettre d'accéder à un logement ou de s'y maintenir. Il finance également des mesures d'accompagnement social liées au logement dans le cadre de l'accès ou du maintien dans le logement, et mandate des associations conventionnées par ses soins (associations d'insertion par le logement) pour effectuer ces mesures. Il s'inscrit dans le cadre du Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD).

Mutation :

Lorsqu'un locataire quitte un logement de la société pour entrer dans un autre logement de la même société.

Numéro unique national d'enregistrement :

Une demande de logement social doit être enregistrée dans le système national d'enregistrement. Le demandeur reçoit un récépissé attestant de l'enregistrement de la demande et comportant le « numéro unique national ».

Plafonds de ressources :

Ils sont constitués du revenu fiscal de référence que le candidat locataire ne doit pas dépasser pour l'attribution d'un logement social. Ils sont révisés chaque année le 1^{er} janvier. Ils s'appliquent aux logements sociaux et sont différents selon la catégorie de financement du logement (PLUS, PLS, PLAI,...).

PLAI, PLUS, PLS :

Voir au-dessus « catégories de financement du logement social ».

Réservataires :

Institutions ou organismes qui bénéficient de la réservation d'un certain nombre de logements locatifs sociaux en contrepartie de terrains, financements ou garanties de financement qu'ils ont apportés lors de la construction de ces logements.

Système National d'Enregistrement (SNE) :

Système qui enregistre les demandes de logement locatif social. Améliore la transparence des processus d'attribution et la protection des droits des demandeurs. Il a pour objet d'inciter les partenaires, au niveau territorial, à gérer de façon plus collective les demandes.

Sous-occupation et sur-occupation des logements :

Les locaux insuffisamment occupés sont définis comme des locaux comportant un nombre de pièces habitables, au sens de l'article 28 de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 modifiée, non compris les cuisines, supérieur de plus d'un au nombre de personnes qui y ont effectivement leur résidence principale. Les pièces effectivement utilisées pour l'exercice d'une fonction publique élective ou d'une profession et indispensables à l'exercice de cette fonction ou profession ne sont pas considérées comme des pièces habitables.

Pour la détermination des conditions d'occupation, seuls peuvent être compris au nombre des personnes ayant effectivement leur résidence principale dans le local considéré :

- l'occupant et son conjoint ;
- leurs parents et alliés ;
- les personnes à leur charge ;
- les personnes à leur service et affiliées de ce fait à une caisse d'assurances sociales et de compensation d'allocations familiales ;
- les personnes titulaires d'un contrat de sous-location.

Inversement sont considérés comme sur-occupés les logements dont le nombre de pièces habitables est inférieur de plus de deux au nombre de ses occupants ou encore dont la surface habitable est inférieure à 16 m² pour 2 personnes et 9 m² par personne supplémentaire.

Taux d'effort (TE) :

C'est le montant maximal qu'un ménage peut consacrer à son loyer. Il se calcule selon l'article R. 441-3-1 du CCH dont les modalités sont définies par un arrêté du 10 mars 2011, et est égal au rapport suivant :

Numérateur : somme du loyer principal, du loyer des annexes, des charges récupérables au sens de l'article L. 442-3 du code de l'habitation et de la construction et du montant de la contribution du locataire aux économies d'énergie si elle existe, diminuée le cas échéant de l'aide personnalisée au logement ou des allocations de logement à caractère social ou familial.

Dénominateur : somme des ressources des personnes qui vivront au foyer au sens de l'article L. 442-12 du code précité.

Ce qui donne :

TE = (quittance – APL ou AL) / revenus mensuels nets.