



DEMANDE ET ATTRIBUTION DU LOGEMENT SOCIAL





SOMM- AIRE

Introduction

1. Les conditions d'admission de la demande de logement _____ p.6

- Les conditions relatives à la personnalité des bénéficiaires
- Les conditions de ressources

2. L'enregistrement de la demande _____ p.9

- Le numéro d'enregistrement unique
- Les lieux et systèmes d'enregistrement

3. Les modalités d'attribution _____ p.11

- Les réservations
- La procédure d'attribution

Code de la construction et de l'habitation : L 441 à L 441-2-6 et R 441-1 à R 441-11 Loi de Lutte contre les exclusions du 29.07.1998
Loi instituant le Droit au Logement Opposable et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale du 05.03.2007
Loi de Mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion du 25.03.2009
Loi de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles du 28.01.2014
Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 26.03.2014
Décret relatif à la procédure d'enregistrement des demandes de logement locatif social du 29.04.2010
Arrêté du 15.03.2010 - JO du 27.03.2010
Arrêté relatif au formulaire de demande et aux pièces justificatives du 14.06.2010
Arrêté modifiant l'arrêté du 14.06.2010 relatif au formulaire et aux pièces justificatives du 9.09.2010
Arrêté du 10.03.2011 fixant la méthode de calcul du taux d'effort mentionné à l'article R.* 441-3-1 du code de la construction et de l'habitation
Arrêté du 22.12.2011 modifiant l'arrêté du 29 juillet 1987 modifié
Arrêté du 01.02.2013 fixant la liste des titres de séjour prévue au 1° de l'article R. 441-1 du code de la construction et de l'habitation
Circulaire n°5503 SG du Premier Ministre aux Préfets du 06.12.2010
Circulaire DEVL1031546C relative à la mise en œuvre de la réforme de la demande de logement social du 3.01.2011 - JO du 25.02.2011
Annexe à la circulaire DEVL1031546C relative à la mise en œuvre de la réforme de la demande de logement locatif social.
Loi ELAN 2018

Les logements locatifs sociaux font l'objet d'une convention avec l'Etat, ouvrant droit à l'Aide Personnalisée au Logement (APL). Ils sont loués à titre de résidence principale (au moins 8 mois par an), à un prix modéré.

Les logements locatifs sociaux sont loués à des ménages disposant de revenus modestes ou faibles, inférieurs à des plafonds de ressources définis en fonction du type de financement (PLAI, PLUS, PLS¹), de la composition familiale et de la zone géographique dans laquelle ils sont situés.

Ils sont financés par des subventions (Etat, collectivités locales, et Action logement) et/ou des prêts privilégiés (Caisse des Dépôts et Consignations, Action logement, secteur bancaire pour certains PLS), et réalisés ou acquis par un bailleur social (Office public de l'habitat -OPH, Entreprise sociale pour l'habitat - ESH, Société d'économie mixte -SEM, communes, associations agréées).

Les règles d'attribution des logements locatifs sociaux ont fait l'objet d'évolutions législatives au cours des 15 dernières années :

- La loi de lutte contre les exclusions (29 juillet 1998) a introduit un mécanisme d'enregistrement départemental unique des demandes de logements locatifs sociaux ainsi qu'un recours devant une commission de médiation en cas d'absence d'offre de logement ;
- La loi instituant le droit au logement opposable et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale (5 mars 2007) a instauré un droit au logement garanti par l'Etat pour les personnes qui ne peuvent accéder par leurs propres moyens à un logement décent et indépendant, et dont la situation répond à certains critères (DALO) ;
- La loi de mobilisation pour le logement et contre l'exclusion (25 mars 2009) réforme les modalités de l'enregistrement départemental unique de la demande et la protection du droit au maintien dans les lieux en introduisant de nouveaux cas de remise en cause de ce droit ;
- La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite ALUR, (26 mars 2014) simplifie la demande de logement social notamment grâce au dossier unique qui pourra être déposé sur internet.
- La loi ELAN de 2018.

Cette note juridique a pour objet de faire le point sur la réglementation de la demande et des attributions de logements sociaux après ces réformes.

¹.Prêt locatif aidé d'intégration (PLAI), Prêt locatif à usage social (PLUS), Prêt locatif social (PLS).

1. Les conditions d'admission de la demande

■ Les conditions relatives à la personnalité des bénéficiaires ■

Les personnes physiques

Elles sont de nationalité française, ou admises à séjourner régulièrement sur le territoire français dans des conditions de permanence définies par arrêté.

Pour les personnes de nationalité française, la production d'une pièce d'identité (carte nationale d'identité, passeport) est exigée pour chacune des personnes majeures à loger. Pour les enfants mineurs, le document à produire peut être le livret de famille ou l'acte de naissance.

Les citoyens de l'Union européenne, les ressortissants d'un autre Etat partie à l'accord sur l'Espace économique européen ou de la Confédération suisse, doivent remplir les conditions exigées pour bénéficier d'un droit de séjour et satisfaire également à la condition de permanence. (code de l'entrée et du séjour et du droit d'asile : art L121-1)

Pour les étrangers non communautaires, le titre de séjour en cours de validité, ou le récépissé de demande de renouvellement de titre de séjour, est exigé pour toutes les personnes majeures qui vivront dans le logement.

Les personnes morales

Les organismes HLM peuvent louer, meublés ou non, des logements à certaines personnes morales.

La loi de mobilisation pour le logement et contre l'exclusion du 25 mars 2009 a précisé et élargi la liste de ces personnes morales. Il s'agit par exemple d'associations agréées pour le logement des personnes défavorisées, la sous-location à titre temporaire à des personnes âgées, des personnes présentant un handicap, des jeunes de moins de trente ans, ou encore des CROUS et des Centres Communaux d'Action Sociale (CCAS).

■ Les conditions de ressources ■

Les plafonds de ressources

Les logements HLM sont réservés à des personnes physiques dont les ressources n'excèdent pas, pour l'ensemble des personnes vivant au foyer, des plafonds fixés par arrêté selon la catégorie du ménage et la zone d'implantation du logement. Ces plafonds sont révisés annuellement au 1er janvier en fonction de l'évolution de l'indice de référence des loyers (IRL).

Le montant des ressources pris en compte au cours d'une année donnée est égal à la somme des revenus fiscaux de référence de chaque personne composant le ménage au titre de l'avant-dernière année précédant celle de la signature du contrat de location (ressources N-2).

Toutefois, il est tenu compte des revenus de l'année n-1 ou des revenus des douze derniers mois, s'ils sont inférieurs d'au moins 10 % à ceux de l'année n-2. Les dépenses engagées pour l'hébergement du conjoint ou du partenaire du PACS dans un établissement d'Hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) sont prises en compte pour définir le niveau des ressources. La limite des dépenses retenues sera précisée par décret en application de la loi ALUR.

Cas particuliers

Le ménage en instance de divorce

Désormais, lorsqu'une demande est formulée par un seul des conjoints engagés dans une procédure de divorce, les revenus à prendre en compte sont ceux du seul conjoint faisant effectivement acte de candidature. La situation est attestée

- par une ordonnance de non conciliation ;
- à défaut par une copie de l'acte de saisine du Juge aux affaires familiales (JAF),
- lorsque le demandeur est dans une situation d'urgence attestée par une décision du juge soit au titre des mesures urgentes dans une procédure de divorce (par exemple : autorisation de résidence séparée donnée à l'époux demandeur), soit par une mesure conservatoire : apposition de scellés sur les biens communs (Code civil :

art. 257) ou encore par le prononcé de mesures urgentes ordonnées par le juge des affaires matrimoniales (Code civil : art. 220-1, al. 3) : en cas de violences conjugales, résidence séparée des époux avec mention de l'époux qui continuera à résider dans le logement conjugal.

De même, en cas de **divorce par consentement mutuel**, les ressources du seul demandeur sont prises en considération pour l'accès au logement social.

Dans tous les cas, l'existence d'un bail au nom du couple ne fait plus obstacle à l'attribution d'un logement au bénéfice de l'un des conjoints en instance de divorce. Enfin, si une demande déposée par l'un des membres du couple avant la séparation, mentionne l'autre membre du couple parmi les personnes à loger, l'ancienneté de cette demande est conservée lorsque celui-ci se substitue au demandeur initial. Il en est de même si le demandeur initial maintient sa propre demande et que l'autre membre du couple dépose une autre demande. La situation des concubins n'est pas envisagée car chaque membre du couple est imposé séparément.

Les partenaires pacsés en cours de rupture (loi ELAN art 113/ CCH : L441-1)

Lorsque la demande est formulée par un seul des partenaires pacsés à l'occasion d'une rupture, les revenus à prendre en compte sont ceux du seul partenaire qui fait acte de candidature. La situation est attestée par la déclaration de la rupture à l'officier de l'état civil ou au notaire.

L'existence d'un bail au nom des membres du PACS ne fait plus obstacle à l'attribution d'un logement au bénéfice de l'un des deux partenaires. Enfin, si une demande déposée

par l'un des membres du couple avant la séparation, mentionne l'autre membre du couple parmi les personnes à loger, l'ancienneté de cette demande est conservée lorsque celui-ci se substitue au demandeur initial. Il en est de même si le demandeur initial maintient sa propre demande et que l'autre membre du couple dépose une autre demande.

Les personnes victimes de violences conjugales au sein d'un couple

Lorsque la demande est formulée à la suite de violences conjugales au sein d'un couple, les revenus à prendre en compte sont ceux de la personne faisant effectivement acte de candidature au logement social. La situation est attestée par le récépissé du dépôt de plainte par la victime. Cette disposition ne vise que les couples mariés et les titulaires d'un Pacs car ils sont soumis à une imposition commune. La situation des concubins n'est pas envisagée car chaque membre du couple est imposé séparément.

Pour les personnes mariées ou pacsées, l'existence d'un bail au nom de l'un des membres du couple ne fait plus obstacle à l'attribution d'un logement.

Enfin, si une demande déposée par l'un des membres du couple avant la séparation, mentionne l'autre membre du couple parmi les personnes à loger, l'ancienneté de cette demande est conservée lorsque celui-ci se substitue au demandeur initial. Il en est de même si le demandeur initial maintient sa propre demande et que l'autre membre du couple dépose une autre demande.

Plafonds de ressources en 2023 :

Catégorie de ménages	Paris et communes limitrophes	PLAI	PLUS	
		Ile-de-France hors Paris et communes limitrophes	Paris et communes limitrophes	Ile-de-France hors Paris et communes limitrophes
1 - Une personne seule	13.845	12 845	25 165	25 165
2 - Deux personnes ne comportant aucune personne à charge à l'exclusion des jeunes ménages	22 567	22 567	37 611	37 611
3 - Trois personnes ou une personne seule avec une personne à charge ou jeune ménage sans personne à charge	29 581	27 126	49 303	45 210
4 - Quatre personnes ou une personne seule avec trois personnes à charge	32 380	29 784	58 865	54 154
5 - Cinq personnes ou une personne seule avec trois personnes à charge	38 518	35 261	70 036	64 108
6 - Six personnes ou une personne seule avec quatre personnes à charge	43 347	39 678	78 809	72 142
Personne supplémentaire	4 829	4 419	8 038	6 273

Les financements PLS et PLI ouvrent droit à d'autres plafonds de ressources :

<http://vosdroits.service-public.fr/particuliers/F869.xhtml>

Les dérogations aux plafonds de ressources

Plusieurs types de dérogations aux plafonds de ressources existent :

- La possibilité est ouverte aux bailleurs HLM et aux SEM de modifier les conventions APL pour adapter l'offre de logements aux ressources du locataire. Le bailleur peut loger dans des logements PLUS des locataires ayant des ressources de niveau PLAI avec une baisse de loyers. En contrepartie, une majoration de loyer pourra être appliquée dans des logements financés avec du PLAI et occupés provisoirement par des locataires ayant des ressources de niveau PLUS (CCH : R 353-70 et Flash DGALN n° 25-2011).
- Lorsqu'il y a une convention de délégation des aides à la pierre (loi du 13.08.2004), celle-ci peut prévoir des majorations aux plafonds de ressources dans la limite d'un dépassement de 30 %, afin de favoriser la mixité sociale.
- Les organismes HLM signataires d'une convention d'utilité sociale avec l'Etat peuvent déroger aux plafonds de ressources dans le respect des orientations du PLH, Programme Local de l'Habitat (L.445-3, R 445-8), notamment en vue de favoriser la mixité sociale.
- Afin de résoudre des problèmes graves de vacance de logement et favoriser la mixité sociale, le préfet peut fixer des règles dérogeant localement et temporairement aux plafonds de ressources, dans les grands ensembles et les quartiers des zones urbaines sensibles (ZUS).
- Afin de favoriser le développement d'une offre de logements en faveur des étudiants, les organismes HLM sont autorisés à louer leurs logements, meublés ou non, à un ou plusieurs étudiants sans condition de ressources.

2. L'enregistrement de la demande

■ Le numéro d'enregistrement unique

La demande

Toutes les demandes sont enregistrées dans le système national d'enregistrement (SNE), qu'elles soient présentées par une personne à un service enregistreur (voir ci-dessous «Lieux et systèmes d'enregistrement»), ou enregistrées directement par le demandeur par voie électronique (<http://www.demande-logement-social.gouv.fr>)

Chaque demande donne lieu à la délivrance d'un numéro unique d'enregistrement. Cette demande est déposée au moyen d'un formulaire entré en vigueur le 1er octobre 2010. Depuis le 28 mars 2011, la demande de logement social est devenue régionale en Ile-de-France. Une seule inscription suffit auprès d'un guichet enregistreur.

Elle fait ensuite l'objet d'un enregistrement dès lors que le demandeur est en mesure de fournir les informations prévues dans le formulaire. Aucune condition de résidence préalable dans la commune ne peut être opposée au demandeur pour le dépôt de sa demande.

La loi ALUR prévoit que les pièces justificatives associées au dossier de demande et servant à son instruction soient déposées en un seul exemplaire. Elles sont enregistrées dans le SNE et accessibles aux personnes ayant accès aux données nominatives du système. L'attestation d'enregistrement de la demande est délivrée dans le délai d'un mois à compter de son dépôt. Elle comporte désormais la liste des bailleurs de logements sociaux et des organismes agréés disposant d'un patrimoine sur les communes demandées. Il en est de même à l'occasion de tout renouvellement ou toute modification de la demande. L'attestation comporte notamment le numéro d'enregistrement, la durée de validité, les modalités de renouvellement et de radiation de la demande.

La durée de validité de la demande

La durée de validité de la demande est d'un an à compter de sa présentation initiale ou le cas échéant de son dernier enregistrement. Un mois au moins avant la date d'expiration de la validité de la demande, le demandeur reçoit une notification l'informant de la date à laquelle sa demande cessera d'être valide, de la nécessité de la renouveler avant l'expiration de ce délai, et précisant que le défaut de renouvellement vaut radiation. Cette notification peut être effectuée par voie électronique si le demandeur a accepté cette modalité, ou par tout autre moyen permettant d'attester de sa remise.

Le renouvellement est effectué à partir du formulaire de demande en actualisant les informations fournies lors du dépôt initial de la demande, ou lors du précédent renouvellement. Il est réalisé auprès de tout lieu d'enregistrement de la demande. Toute mise à jour ou correction éventuelle est effectuée en conservant la date de dépôt initial de la demande, ou lors du précédent renouvellement. L'attestation du renouvellement de la demande est remise au demandeur dans les mêmes conditions que la demande initiale.

La gratuité de la demande

A l'occasion de la demande d'attribution d'un logement social, le bailleur ne peut réclamer au demandeur le paiement de frais à quelque titre que ce soit.

Le droit à information des demandeurs

Toute personne susceptible de demander un logement social bénéficie d'un droit à l'information sur :

- les modalités de dépôt de la demande ;
- les pièces justificatives pouvant être exigées ;
- les caractéristiques du parc social dans les secteurs qui l'intéressent ;
- le niveau de satisfaction des demandes exprimées sur ces secteurs.

L'information sur les données le concernant et qui sont enregistrées dans le système national, ainsi que sur les principales étapes du traitement de sa demande.

Le plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs

Toute intercommunalité dotée d'un PLH devra élaborer un Plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs (PPGDLSID). En l'absence de plan, le préfet de département pourra se charger de son élaboration. Ce plan, auquel sont associés les communes et un représentant des organismes bailleurs, définit les orientations destinées à assurer la gestion partagée des demandes de logement

social et à satisfaire au droit à l'information des demandeurs. Il fixera le délai maximal dans lequel tout demandeur qui le souhaite doit être reçu après l'enregistrement de sa demande de logement social. Ce délai ne peut excéder un mois, sauf dans les zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants (CGI : art 232), où il peut être porté à 2 mois.

Un décret en Conseil d'Etat précisera les modalités d'application de ce dispositif.

■ Les lieux et systèmes d'enregistrement

Les organismes compétents pour enregistrer les demandes

Les organismes HLM et les Sociétés d'Economie Mixte disposant d'un patrimoine locatif, les services de l'Etat désignés par le préfet, ainsi que le Département, les communes ou les établissements publics de coopération communale (EPCI) lorsqu'ils ont pris une délibération à cet effet sont des lieux d'enregistrement des demandes de logement locatif social.

La liste des acteurs ayant la possibilité d'être service enregistreur des demandes est élargie par la loi ALUR à tout service commun d'enregistrement placé sous la responsabilité des personnes morales désignées jusqu'ici comme service d'enregistrement (bailleurs sociaux, collectivités territoriales ou EPCI) ainsi qu'à tout Service intégré d'accueil et d'orientation (SIAO).

Les organismes collecteurs d'Action Logement (CIL), lorsqu'ils disposent de réservations de logements deviennent services d'enregistrement des demandes qui leur sont adressées.

Les services chargés d'enregistrer les demandes doivent passer convention avec un ou plusieurs bailleurs pour leur adresser les demandes afin de s'assurer qu'elles soient traitées.

La radiation d'une demande du fichier d'enregistrement

La radiation ne peut intervenir que pour l'un des motifs suivants :

- attribution d'un logement au demandeur.
La signature du bail entraîne de plein

droit la radiation de la demande ;

- renonciation écrite du demandeur ;
- irrecevabilité de la demande au regard des conditions législatives et réglementaires d'accès au logement social ;
- absence de réponse du demandeur à un courrier envoyé à la dernière adresse indiquée par l'intéressé ;
- non renouvellement de la demande après un délai d'un an constaté par le gestionnaire.

Dans les deux derniers cas, un avertissement est effectué par lettre recommandée avec accusé de réception ou tout autre moyen permettant d'attester de la remise. La radiation intervient un mois après cet avertissement, sans réponse de la part du demandeur.

3. Les modalités d'attribution

■ Les critères d'attribution

Les critères généraux

(CCH : L.441 et R.441-3 et arrêté du 10.3.11)

Pour l'attribution de logements locatifs sociaux, il est tenu compte du patrimoine, de la composition, du niveau de ressources et des conditions de logement actuelles du ménage, de l'éloignement des lieux de travail et de la proximité des équipements répondant aux besoins des demandeurs. Est ajoutée à cette liste un nouveau critère de priorité : la mobilité géographique liée à l'emploi (EC : art. 70, I). Il est également tenu compte de l'activité professionnelle des membres du ménage lorsqu'il s'agit d'assistants maternels ou d'assistants familiaux agréés. Les ressources font, dans certaines situations, l'objet d'une appréciation particulière

Les critères de priorité

(ELAN : art. 114 / CCH : L.441-1 et R.441-4)

La liste des personnes prioritaires est modifiée. Les critères de priorité font l'objet d'une réécriture en incluant ceux prévus par la loi DALO (loi n° 2007-290 du 5.3.07) et la loi Besson (loi n° 90-449 du 31.5.90). Cette liste vaut pour les attributions, les accords collectifs, la convention intercommunale d'attribution et le PDALHPD.

Les logements sont attribués prioritairement à des personnes bénéficiant d'une décision favorable au titre du DALO, ainsi qu'aux catégories de personnes suivantes :

- en situation de handicap telle que définie à l'article L.114 du Code de l'action sociale et des familles, ou aux familles ayant à leur charge une telle personne ;
- mallogées ou défavorisées et rencontrant des difficultés particulières de logement pour des raisons d'ordre financier ou tenant à leurs conditions d'existence. Les personnes confrontées à un cumul de difficultés financières et de difficultés d'insertion sociale sont ajoutées à cette catégorie ;
- hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition ;
- reprenant une activité après une période de chômage de longue durée (la condition

liée au fait qu'elles soient mal logées n'étant plus nécessaire) ;

- vivant maritalement ou liées par un PACS et justifiant de violences au sein du couple ou entre les partenaires, sans que la circonstance que le conjoint ou le partenaire lié par un PACS bénéficie d'un contrat de location au titre du logement occupé par le couple puisse y faire obstacle. Les personnes menacées de mariage forcé sont ajoutées à cette catégorie ;
- engagées dans le parcours de sortie de la prostitution et d'insertion sociale et professionnelle (CASF : L.121-9) ;
- victimes de l'une des infractions de traite des êtres humains ou de proxénétisme (CP : 225- 4-1 à 225-4-6 et 225-5 à 225-10).

■ Les accords collectifs relatifs aux attributions

Les accords collectifs départementaux

Le préfet conclut tous les trois ans un accord collectif avec les organismes HLM disposant d'un patrimoine locatif social dans le département. Les représentants des organismes titulaires de droits de réservation sur des logements inclus dans ce patrimoine peuvent être signataires de l'accord.

Cet accord définit pour chaque organisme un engagement annuel quantifié d'attribution de logements aux personnes connaissant des difficultés économiques et sociales, et prévoit les moyens d'accompagnement et les dispositions nécessaires à la mise en œuvre et au suivi de ces objectifs.

Il doit respecter la mixité sociale des villes et des quartiers, et tenir compte des capacités d'accueil et des conditions d'occupation des immeubles constituant le patrimoine des différents organismes par secteur géographique.

Une commission chargée d'examiner les dossiers des demandeurs de logement social concernés par l'accord collectif départemental est créée. Sans se substituer aux décisions des commissions d'attribution, la commission de coordination émet un avis quant à l'opportunité d'attribuer un logement dans le parc social situé dans le ressort du territoire de l'établissement public.

Les accords collectifs intercommunaux

Les EPCI compétents en matière d'habitat et disposant d'un Programme local de l'habitat adopté ont désormais la possibilité de proposer aux organismes disposant d'un patrimoine locatif social dans leur ressort territorial, de conclure pour trois ans un accord collectif intercommunal.

■ Les réservations

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.

Le préfet dispose d'un droit de réservation au profit des personnes prioritaires, mal logées ou défavorisées, notamment au titre du DALO, sans contrepartie.

Ce droit de réservation ne peut pas porter, sauf dérogation, sur plus de 30 % du total des logements de chaque organisme, dont 5 % maximum au bénéfice des agents civils et militaires de l'Etat.

Une convention entre l'Etat et l'organisme HLM précise les conditions de réservation.

Le préfet peut déléguer tout ou partie de son droit de réservation de logements sociaux, au maire de la commune où sont implantés les logements, ou avec l'accord de ce dernier, au président d'EPCI compétent en matière d'habitat.

Sur demande de la métropole du Grand Paris et par convention d'une durée de six ans, l'Etat peut déléguer sans les dissocier certaines compétences liées au logement parmi lesquelles la gestion de tout ou partie des réservations de logements.

Les communes, groupements de communes, départements et chambres de commerce et d'industrie peuvent contracter un contingent à hauteur de 20 % des logements de chaque programme en contrepartie de l'octroi de la garantie financière des emprunts souscrits auprès de la Caisse des Dépôts. De plus, l'Etat ou les collectivités territoriales peuvent bénéficier de réservations supplémentaires

en contrepartie d'un apport de terrain ou d'un financement.

En contrepartie de la participation des employeurs à l'effort de construction, les CIL, Comités Interprofessionnels du Logement, souscrivent également des conventions de réservation.

Une convention de réservation doit obligatoirement être conclue entre tout bénéficiaire de réservations et l'organisme bailleur. Celle-ci doit indiquer les modalités pratiques de leur mise en œuvre, notamment les délais dans lesquels le bailleur est tenu de signaler la mise en service et la vacance de l'intégralité des logements réservés. Elle précise comment les candidats au logement social sont proposés par les réservataires à l'organisme HLM ainsi que les modalités d'affectation des logements à défaut de proposition.

Les réservataires peuvent faire des propositions de candidats à l'attribution d'un logement dans un délai fixé par la convention. Les demandes sont traitées dans les conditions du droit commun (numéro d'enregistrement préalable, passage en commission d'attribution).

Si la convention de réservation est conclue au bénéfice de l'Etat, elle doit, en plus, définir la nature et les modalités des échanges d'informations nécessaires à sa mise en œuvre.

■ La procédure d'attribution

La compétence de la commission d'attribution

Chaque organisme HLM doit créer une ou plusieurs commissions d'attribution émanant de leur conseil d'administration.

Si la dispersion géographique de son parc le justifie, plusieurs commissions d'attribution peuvent être créées.

Chaque commission doit se réunir au moins une fois tous les deux mois.

La commission, sous l'autorité du conseil d'administration de l'organisme, est composée de six membres qui élisent en leur sein un président. Dans tous les cas, le maire de la commune concernée par les attributions est membre de droit des commissions d'attribution. Il participe aux séances avec voix délibérative pour ce qui concerne les logements à attribuer sur la commune et dispose d'une voix prépondérante en cas d'égalité de voix.

La commission est compétente pour attribuer nominativement chaque logement locatif de l'organisme.

Les demandes de mutation au sein d'un organisme sont également soumises à la commission. Aucune attribution ne peut être prononcée si la demande n'a pas été enregistrée selon la procédure du numéro d'enregistrement unique.

En l'état actuel du droit, il est obligatoire de réunir les membres de la commission d'attribution pour décider de l'octroi d'un logement.

Néanmoins, dans les communes non assujetties à la taxe sur les logements vacants, la tenue de commissions virtuelles (accord des membres de la commission par échanges de mails par exemple) est désormais autorisée expressément à titre expérimental et pour une durée de 3 ans, avec accord du préfet (loi ALUR).

L'examen des demandes et l'offre d'attribution

La commission d'attribution examine au moins trois demandes pour un même logement à attribuer, sauf en cas d'insuffisance du nombre de candidats.

Cette règle d'examen ne s'applique pas aux candidatures des personnes reconnues prioritaires et à loger d'urgence par la commission de médiation DALO et désignées par le préfet au bailleur aux fins d'attribution d'un logement.

La commission attribue nominativement chaque logement locatif. Toute offre qui en résulte doit indiquer le délai de réponse accordé au bénéficiaire pour faire connaître

son acceptation ou son refus. Ce délai ne peut être inférieur à 10 jours. Le défaut de réponse dans le délai imparti équivaut à un refus.

La commission peut classer les candidats par ordre de priorité. L'attribution du logement sera prononcée en faveur du candidat suivant en cas de refus par celui classé devant lui.

Lors de la signature du bail, le bailleur ne peut réclamer au preneur le paiement de frais à quelque titre que ce soit. En revanche, s'il confie à un tiers l'établissement du contrat de location, les frais demeurent partagés par moitié entre le bailleur et le locataire en application de l'article 5 de la loi du 6 juillet 1989.

Le refus d'attribution

Tout rejet d'une demande d'attribution doit être notifié par écrit au demandeur dans un document qui expose le ou les motifs de refus d'attribution.

Depuis la loi du 25 mars 2009, 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.

En revanche, le tribunal administratif de Melun, dans un jugement du 6 juillet 2001, a considéré que face à une demande prioritaire d'attribution d'un logement social, une commission d'attribution ne pouvait pas fonder son refus en invoquant uniquement l'insuffisance des ressources du ménage.

L'obligation d'information

Les bailleurs sociaux rendent compte une fois par an de l'attribution des logements locatifs sociaux au préfet, aux présidents des EPCI, et aux maires des communes concernées. Les informations transmises permettent notamment de connaître, pour chaque bailleur, le nombre total de logements locatifs gérés, le nombre total de logements réservés par l'Etat, des collectivités territoriales et d'autres réservataires, le nombre de logements mis en service ou remis en location dans l'année et le nombre de logements restés vacants plus de trois mois pendant l'année.

Elles indiquent également le nombre de demandes de logement reçues directement ou indirectement dans l'année et les objectifs quantifiés annuels d'attribution en vertu de l'accord collectif départemental ou intercommunal et le nombre d'attributions prononcées en application de ces objectifs.



**AGENCE DÉPARTEMENTALE D'INFORMATION
SUR LE LOGEMENT DU VAL-DE-MARNE**

Président : Mathias Levy-Noguères
Directrice : Hélène Le Gall
Conception graphique : Ludovic Bouliol

La note juridique n°39 Août – 2023
*Cette note juridique est rédigée sous réserve de l'appréciation
souveraine des tribunaux.*