

La Lettre de l'habitat

LES COMMISSIONS D'ATTRIBUTION DE LOGEMENT (CAL)

LE DROIT DE RESERVATION

La Communauté d'agglomération s'implique depuis de nombreuses années dans le soutien à la production de logements sociaux. En revanche, jusqu'aujourd'hui, elle influe peu sur l'attribution de ces logements (qu'ils soient neufs ou non). Cet élément est en train de changer du fait de la création de la Conférence intercommunale du logement (p.2) et des évolutions législatives qui engendrent que :

- le Président de l'agglomération (ou son représentant) prend désormais part aux Commissions d'attribution de l'ensemble des logements sociaux attribués sur le territoire (p.2) ;

- les bailleurs sociaux vont bientôt être tenus de respecter les critères fixés dans la Convention intercommunale d'attribution (CIA), en cours de finalisation en Conférence intercommunale du logement (CIL). Ce sera à la Communauté d'agglomération de s'assurer que les attributions correspondent bien aux critères définis (p.2) ;

- la création d'une « commission transversale trimestrielle » permettra de procéder à une possible présélection des demandeurs, sur la base des priorités fixées dans la Convention intercommunale d'attribution (p.2-3).

Par ailleurs, la Communauté d'agglomération peut décider d'activer son droit de réservation de logements sociaux, ce qui lui permettrait de directement proposer les ménages de son choix sur une partie du parc social (p.3-4).

I. Les Commissions d'attribution de logement (CAL)

Composition des CAL.....p.2

Les « pré-CAL » imposées par la loi.....p.2

II. Le droit de réservation de logements sociaux

Quel nombre de logements réservés ?.....p.3

Pour qui exercer le droit de réservation ?.....p.4

La composition des Commissions d'attribution de logement

Le président de la Communauté d'agglomération ou son représentant

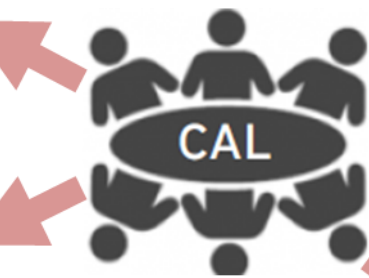
Membre de droit
- Voix prépondérante en cas d'égalité des votes

Les bailleurs sociaux

6 administrateurs membres du conseil d'administration ou du conseil de surveillance

Le maire de la commune

concerné par l'attribution
- Voix prépondérante en cas d'absence du Président de l'EPCI et en cas d'égalité des votes



Le préfet

ou son représentant

Un représentant

d'organisme d'insertion ou de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement
- voix consultative
- désigné par le bailleur social

Autres réservataires non membres de droit

- voix consultative concernant l'attribution des logements relevant de leur contingent

Le Président de l'agglomération ou son représentant est membre de droit des CAL, avec voix prépondérante en cas d'égalité des votes

LE CONFERENCE INTERCOMMUNALE DU LOGEMENT (CIL)

Coprésidée par le Président de la Communauté d'agglomération et par le préfet, elle est désormais obligatoire. Elle a pour mission de développer et de mettre en œuvre des dispositifs afin d'améliorer la mixité sociale dans l'ensemble des communes et des quartiers de l'agglomération.

I/ LES COMMISSIONS D'ATTRIBUTION DE LOGEMENT (CAL)

Le président de l'agglomération ou son représentant est membre de droit des CAL pour l'attribution des logements sur le territoire de la communauté d'agglomération.

Le président de la Communauté d'agglomération dispose d'une voix prépondérante en cas d'égalité de voix. A défaut, c'est le maire de la commune où se situent les logements à attribuer qui dispose d'une voix prépondérante.

L'objectif des CAL est d'attribuer nominativement chaque logement locatif social. Il y a autant de CAL qu'il y a de bailleurs sociaux. Elles se tiennent généralement de façon hebdomadaire pour l'OPAL et pour Logivam.

Textes de loi : L.441-2 et R.441-9 du Code de la construction et de l'habitation

LES « PRÉ-CAL » IMPOSÉES PAR LA LOI

Le Président de la Communauté d'agglomération et les maires des communes concernées par les attributions seront sollicités pour siéger à de nouvelles commissions imposées par la loi Egalité-Citoyenneté :

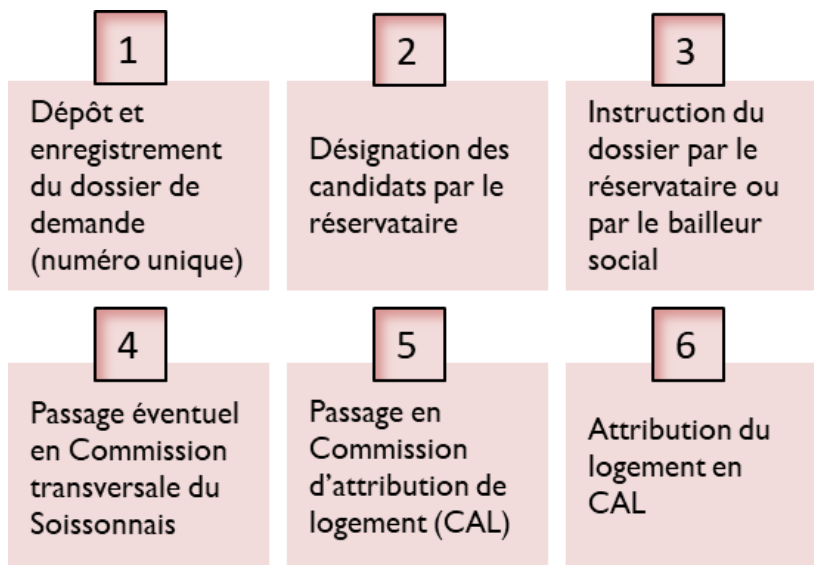
- la « commission de coordination », afin d'examiner les dossiers des demandeurs identifiés comme prioritaires dans la Convention intercommunale d'attribution. Cette commission est présidée par le Président de la Communauté d'agglomération. Elle est composée : du préfet, de l'ensemble des maires, de représentants des bailleurs sociaux, du département, des titulaires des droits de réservation et des associations dont l'objet est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées ;

- La « pré-commission QPV », chargée de désigner les candidats pour l'attribution des logements disponibles en QPV. L'objectif du législateur est d'éviter le développement du phénomène de « ghettoïsation ».

Les membres de la Conférence intercommunale du logement (CIL) ont proposé d'adapter la loi au contexte local en faisant le choix de créer une « **commission transversale trimestrielle** » du Soissonnais, répondant à la fois aux rôles de l'instance de coordination et à celui de l'instance spéciale QPV.

En tant que pilote de la stratégie d'attribution, la Communauté d'agglomération du Soissonnais est en charge de l'organisation de cette instance. Elle en préparera l'ordre du jour, le soumettra à validation des partenaires dont la présence est requise et récoltera les données chiffrées nécessaires pour travailler.

Textes de loi : L.441-1-5, L.441-1-6 et L.441-2



Les étapes du processus d'attribution des logements locatifs sociaux

II/ LE DROIT DE RESERVATION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

Aujourd'hui, la Communauté d'agglomération du Soissonnais n'utilise son droit de réservation avec aucun des bailleurs sociaux du territoire.

La réservation offre la possibilité à la Communauté d'agglomération de soumettre des candidats de son choix aux bailleurs sociaux lorsqu'un logement locatif social se libère. Ce droit est la contrepartie des aides financières accordées aux bailleurs sociaux.

Textes de loi : L.441-1 ; R.441-5 ; R.441-6 du Code de la construction et de l'habitation.

QUEL NOMBRE DE LOGEMENTS RÉSERVÉS ?

Les financeurs de logements sociaux peuvent prétendre exercer leur droit de réservation sur :

- jusqu'à 20 % des logements dans les programmes (neufs ou en réhabilitations) qui bénéficient d'une garantie d'emprunt. Lorsque l'emprunt est intégralement remboursé par le bailleur social, les droits de réservation sont prorogés de 5 ans.
- 10% supplémentaires sur les logements des programmes qui bénéficient d'un apport de subventions ou de terrain.

UN CONTEXTE MODIFIÉ PAR LA LOI RELATIVE À L'ÉGALITÉ ET À LA CITOYENNETÉ DU 27 JANVIER 2017

Ce long texte de loi (244 articles) porte sur un champ très vaste. Elle fut voulue comme la loi qui répond aux attentats de janvier 2015, « dans le but de réaffirmer les valeurs de la République et de faire en sorte que celles-ci s'incarnent dans le quotidien de tous les Français » (présentation de la loi sur le site du Sénat).

Elle comprend trois titres intitulés :

- Emancipation des jeunes, citoyenneté et participation ;
- Mixité sociale et égalité des chances dans l'habitat ;
- Pour l'égalité réelle.

Le titre 2, sur l'habitat, est composé de cinq chapitres :

- Améliorer l'équité et la gouvernance territoriale des attributions de logements sociaux ;
- Favoriser la mobilité dans le parc social et l'accès des ménages défavorisés aux quartiers attractifs ;
- Renforcer la démocratie dans le parc social ;
- Mieux répartir l'offre de logement social dans les territoires et favoriser le développement des stratégies foncières ;
- Mesures de simplification.

COMMENT S'EXERCE LE DROIT DE RÉSERVATION ?

La gestion des contingents réservés ainsi que l'exercice du droit de désignation de candidatures varient selon les contextes locaux, la politique des bailleurs et le type de réservataires.

Le droit de réservation s'exerce soit :

- sur le stock de logements des bailleurs sociaux : les logements qui font l'objet de la réservation sont clairement identifiés dans le patrimoine du bailleur ;
- sur le flux annuel d'attributions : le bailleur social a la responsabilité de choisir les logements proposés ;
- sur un mix entre le stock de logements et le flux d'attribution, donc sur un pourcentage d'attribution qui porte sur une partie du patrimoine du bailleur social.

Une convention est obligatoirement signée entre le réservataire et le bailleur social. Elle indique les modalités pratiques de la mise en œuvre du droit de réservation : adresse précise des logements réservés (gestion en stock) et/ou le pourcentage de logements réservés dans les différents programmes du bailleur social (gestion en flux) ; le délai dans lequel le bailleur social est tenu de signaler la vacance des logements réservés ; les modalités de proposition de candidats par le réservataire.

Il existe aussi des contingents communaux de réservation qui ne sont pas utilisés aujourd'hui. Dans certaines intercommunalités, l'EPCI et les communes réalisent une mise en commun des contingents de réservation. Le droit de réservation peut alors concerner une grande part des attributions, surtout dans les programmes récents.

POUR QUI EXERCER LE DROIT DE RESERVATION ?

En activant son droit de réservation, le réservataire doit choisir les profils des demandeurs à prioriser, par exemple :

- les salariés modestes d'entreprises de moins de 11 salariés (qui ne peuvent pas demander un logement via « Action Logement ») ;
- jeunes démarrant leur vie professionnelle ;
- des situations familiales particulières : divorce, taille du ménage...
- etc.

Quels que soient les choix de priorité décidés, la loi impose qu'au moins 25 % des attributions annuelles s'adressent :

- aux demandeurs reconnus au titre du Droit au logement opposable (DALO) ;
- aux demandeurs « prioritaires » au titre par l'article L.441-I du CCH : personnes handicapées, sortants d'hébergement, en difficulté d'insertion sociale, exposées à des situations d'habitat indigne ou dépourvues de logement, victimes de traite des êtres humains ou de proxénétisme, menacées d'expulsion sans relogement, en reprise d'activité après une période de chômage de longue durée.

Avec cette règle, le législateur sous-entend que les communes et les EPCI se sentent trop souvent non concernés par l'application du Droit au logement pour l'ensemble des concitoyens, sous prétexte que, selon la loi du 5 mars 2017, c'est l'Etat qui est garant de l'application du droit au logement opposable.

Communauté d'agglomération du
Soissonnais

Service Territoire—Habitat

habitat@agglo-soissonnais.com

