absise | les bailleurs sociaux de l'Isère

CADRE PARTAGE SUR LES ATTRIBUTIONS EN ISERE

Réglementation et pratiques recommandées aux CALEOL

Préambule

Ce document est issu du projet lutte contre les discriminations d'Absise. Il vise à améliorer l'égalité de traitement des demandeurs de logement social en dressant un cadre partagé sur les pratiques d'attributions. Il s'agit d'un document évolutif, qui essaie de suivre les modifications législatives sur les sujets abordés.

Dans la première partie, on trouvera une simple reprise des éléments réglementaires (législation sur les étrangers, pièces justificatives pour les situations de divorce et de victimes de violence, par exemple), qui ont le seul mérite d'être rassemblés par thématiques.

La deuxième partie reprend les sujets qui tout en s'appuyant sur la législation existante a nécessité un partage entre bailleurs de l'Isère pour arriver à une pratique commune (reste pour vivre par exemple).

Les recommandations sont diffusées à toutes les CALEOL des organismes membres d'Absise et aux partenaires pour information. Selon la décision du bailleur, elles pourront être reprises dans les règlements intérieurs des CALEOL. Néanmoins, il est important de rappeler que les CALEOL restent souveraines et sont amenées à prendre des décisions qui vont parfois à l'encontre de l'interprétation ou des recommandations des services instructeurs.

I - RAPPEL DE LA REGLEMENTATION

Traitement des situations de divorce et des victimes de violences

Selon **l'article L-441-1 du CCH**, le plafond de ressources du demandeur est celui du ménage ou, par dérogation, celui du seul demandeur avec les justificatifs suivants :

i. le jugement de divorce ou la convention homologuée en cas de divorce par consentement mutuel
~~ii. une ordonnance de non conciliation (MAJ 20/4/2022)~~
iii. l'acte de saisine du juge aux affaires familiales
iv. un justificatif d'un avocat attestant que la procédure pour consentement mutuel est en cours
v. pour les couples pacsés, récépissé d'enregistrement de la déclaration de rupture à l'officiel de l'état civil ou au notaire instrumentaire.
vi. En cas de situation d'urgence, décision du juge prise en application de l'article 257 du code civil ou ordonnance de protection délivrée par le juge aux affaires familiales en application du titre XIV du livre Ier du code civil.
vii. En cas de violences familiales, récépissé du dépôt de plainte par la victime.

NB : précisons que depuis le 01 janvier 2021, l'article L 441.1 du CCH ne fait plus mention de l'ordonnance de non-conciliation et de la décision du juge prise en application de l'article 257 du code civil. Ces deux documents ont été supprimés par la loi du 23 mars 2019**.**

Prise en compte des droits de visite pour le choix de la typologie

Sont considérées comme personnes vivant au foyer au titre des articles L. 441-1, et L. 441-4 les enfants qui font l'objet d'un droit de visite et d'hébergement.
La Loi ELAN permet ainsi de prendre en compte le nombre d'enfants en droit de visite pour la détermination des typologies adaptées.

Justification des ressources dans le cadre d'une demande de logement social

Le revenu fiscal de référence des personnes appelées à vivre dans le logement (au sens de l'article L.442-12 CCH) est une pièce obligatoire à l'instruction et l'attribution du logement.

Le RFR est utilisé pour déterminer le respect des plafonds de ressources du logement concerné.

Pour justifier du RFR, le demandeur doit produire :

- L'avis d'imposition N-2 pour toutes les personnes appelées à vivre dans le logement
- A défaut l'avis de situation déclarative à l'impôt sur le revenu (ASDIR) : l'ASDIR est obtenu automatiquement suite à déclaration en ligne des revenus. Il est utilisable, à défaut d'avis d'imposition **uniquement si le demandeur n'est pas imposable**
- *Pour les Français établis à l'étranger rentrés en France en situation d'indigence attestée, l'attestation de situation d'indigence visée par le Ministère des Affaires Etrangères.*
- *Pour les titulaires d'une protection internationale ou d'une protection subsidiaire (par l'OFPRA ou la CNDA), les ressources seront évaluées depuis les 12 derniers mois ou depuis leur entrée en France par tous moyens de preuve à l'exception d'attestation sur l'honneur.*
- Pour toutes les autres situations, le RFR est exigible
- Attention, **en cas de baisse d'au moins 10%,** les revenus imposables perçus au titre de la dernière année civile ou au cours des 12 derniers mois précédant la date de la signature du contrat de location, sont pris en compte **sur justificatifs**
- Attention, certaines personnes ne sont pas tenues de faire une déclaration de revenus. Il s'agit :

- des personnes non domiciliées en France si elles ne disposent pas de revenus de source française = justificatifs des ressources depuis l'arrivée en France.
- des personnes domiciliées en France en dessous des barèmes (pour une personne seule, le revenu net imposable doit être inférieur à 9 807€ soit 817€/mois) : concrètement, un demandeur justifiant de 12 mois au RSA n'a pas d'autres justificatifs de ressources à fournir par rapport au plafond de ressources

Demande de logement social des personnes de nationalité étrangère (v 23112022)

L'*article R. 441-1 du Code de la construction et de l'habitation (CCH) prévoit que les bailleurs sociaux attribuent des logements aux personnes physiques séjournant régulièrement sur le territoire français dans des conditions de permanence définies par un arrêté (19 avril 2022) dont les ressources n'excèdent pas des limites fixées pour l'ensemble des personnes vivant au foyer.*

On distingue
1/ les ressortissants de l'Espace Economique Européen

Les ressortissants communautaires[i] (Union Européenne + Islande, Norvège, Liechtenstein, Suisse) obtiennent un droit au séjour (au-delà de 3 mois de présence sur le territoire) s'ils satisfont aux conditions prévues aux **articles L. 233-1 et L. 234-1 du Code de l'entrée et du séjour des étrangers**

et du droit d'asile (Ceseda)[1].
Ce droit au séjour n'est pas forcément attesté par un titre de séjour (non obligatoire) mais doit être délivré par la Préfecture si la personne en fait la demande.[2]

- ✓ **Les membres de famille**[3] **d'un ressortissant communautaire, qui sont eux-mêmes ressortissants communautaires,** bénéficient s'ils en font la demande d'une carte de séjour « membre de famille d'un citoyen de l'Union– Toutes activités professionnelles. ». Ils n'ont pas l'obligation de détenir un titre de séjour, mais doivent justifier d'un *droit au séjour* pour attester de la régularité de leur séjour.
- ✓ **Les membres de familles d'un ressortissant communautaire, qui sont ressortissants d'un pays tiers,** peuvent demander sous certaines conditions, la délivrance d'une carte mention « carte de séjour d'un membre de famille d'un citoyen de l'union » dans les 3 mois suivant leur entrée. Ils ont l'obligation de détenir un titre de séjour pour attester de leur régularité de séjour.

2/ Les ressortissants qui proviennent d'un pays hors Espace Economique Européen doivent être titulaires d'un des titres de séjour suivants :

1. Carte de résident
2. Carte de résident permanent
3. Carte de résident portant la mention « résident de longue durée -CE
4. Carte de séjour pluriannuelle
5. Carte de séjour portant la mention « Passeport Talent »
6. Carte de séjour temporaire.
7. Certificat de ressortissant algérien.
8. Récépissé de demande de renouvellement de l'un des titres numérotés de 1 à 7
9. Récépissé de demande de titre de séjour valant autorisation de séjour portant la mention « reconnu réfugié », ou a obtenu « le bénéfice de la protection subsidiaire » ou « bénéficiaire du statut d'apatride ».
10. Récépissé de demande de carte de résident délivrée aux conjoints de réfugiés ou bénéficiaires de la protection subsidiaire arrivés dans le cadre de la procédure de réunification familiale prévue aux articles **L561-2** et suivants du code de l'entrée et du séjour des étrangers et du droit d'asile.
11. Attestation de prolongation d'instruction d'une demande de renouvellement de titre de séjour ou attestation de décision favorable sur une demande de renouvellement de titre de séjour selon la procédure prévue à l'article **R 431-15-1, R 431-15-3 ou R 431-15-4** du code de l'entrée et du séjour des étrangers et du droit d'asile.

---

[1] S'il exerce une **activité professionnelle** en France ;
S'il dispose pour lui et pour les membres de sa famille tels que visés au 4° de **ressources suffisantes** afin de ne pas devenir une charge pour le système d'assistance sociale, ainsi que d'une assurance maladie ;
S'il est inscrit dans un établissement fonctionnant conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur pour y suivre à titre principal des **études ou, dans ce cadre, une formation professionnelle**, et garantit disposer d'une assurance maladie ainsi que de ressources suffisantes pour lui et pour les membres de sa famille tels que visés au 5° afin de ne pas devenir une charge pour le système d'assistance sociale ;
S'il est un descendant direct âgé de moins de vingt et un ans ou à charge, ascendant direct à charge, conjoint, ascendant ou descendant direct à charge du conjoint, accompagnant ou rejoignant un ressortissant qui satisfait aux conditions énoncées aux 1° ou 2°

[2] **Les titres de séjour sont les cartes de séjour** portant l'une des mentions suivantes :
UE – séjour permanent - toutes activités professionnelles
UE – toutes activités professionnelles
UE – toutes activités professionnelles sauf salariées
UE – non actif
UE – étudiant
CE – demandeur d'emploi.
UE – membre de famille - toutes activités professionnelles
UE – membre de famille - toutes activités professionnelles sauf salariées
ou le récépissé de renouvellement de telles cartes

[3]**Les membres de la famille sont :** le conjoint, le pacsé s'il prouve le caractère durable du partenariat d'une année, le concubin sous certaines conditions, les descendants de moins de 21 ans ou à charge et les ascendants à charge

12. Titre d'identité d'Andorran délivré à un ressortissant andoran ou à un ressortissant de pays tiers membre de sa famille mentionnant la convention signée le 4 décembre 2000 entre la République Française, le Royaume d'Espagne et la Principauté d'Andorre relative à l'entrée, à la circulation au séjour et à l'établissement de leurs ressortissants.
13. Passeport monégasque revêtu d'une mention du consul général à Monaco valant autorisation de séjour
14. Visa de long séjour valant titre de séjour dès lors qu'il a fait l'objet de la procédure prévue à l'article **R 431-17** du code de l'entrée et du séjour des étrangers et du droit d'asile
15. Autorisation provisoire de séjour prévue à l'article **L 425-4** du code de l'entrée et du séjour des étrangers et du droit d'asile.
16. Autorisation provisoire de séjour pour les personnes bénéficiaires de la protection temporaire délivrée en application des articles **L 581-3 et R 581-4** code de l'entrée et du séjour des étrangers et du droit d'asile.
17. . Attestation de prolongation d'instruction avec mention « A obtenu le statut de réfugié » ou « a obtenu la protection subsidiaire »
18. Pour les ressortissants du Royaume Uni et d'Irlande du Nord, titulaire du titre de séjour portant la mention

- « Article 50 TUE/article 18(1) Accord sur le retrait du Royaume Uni de l'UE
- « Séjour permanent « Article 50 TUE/article 18(1) Accord sur le retrait du Royaume Uni de l'UE
- Document de circulation portant la mention « « Article 50 TUE/ travailleur transfrontalier/Accord sur le retrait du Royaume Uni – non résident.

II – RECOMMANDATIONS ABSISE AUX CALEOL

CES RECOMMANDATIONS S'APPUIENT BIEN EVIDEMMENT SUR LA REGLEMENTATION EN VIGUEUR. ELLES SONT TIREES DE DISCUSSIONS SUR L'INTERPRETATION DE LA LOI, ET, QUAND LA REGLE N'EST PAS DEFINIE, DE NEGOCIATIONS DE SOLUTIONS LOCALES.

Motifs de non-attribution

Les attributions et les radiations d'une demande se font conformément à la loi (*cf.* Code de la Construction et de l'Habitat).

Il est rappelé que les décisions des CALEOL (attribution, attribution sous conditions suspensives [pièce justificative réglementaire manquante], non attribution) sont valables pour un logement donné.
Un demandeur ayant fait l'objet d'une non-attribution pourra être représenté sur un logement différent.

Les bailleurs pourront notifier une non-attribution sur la liste des critères suivants :
- Absence titre de séjour : R 441-1 du CCH et arrêté du 15/03/2010
- Dépassement plafond de ressources (sauf QPV ou résidences avec plus de 65 % du taux d'APL conformément à l'arrêté préfectoral du 14/05/2018). Pour mémoire, le plafond de ressources est précisé au R 441-1 du CCH et arrêté du 29/07/1987 – personnes vivant au foyer défini L 442-12 du CCH (les catégories de ménages sont précisées à l'arrêté du 28 décembre 2018)
- Être propriétaire d'un logement adapté à ses besoins et capacités L 441-2-2 du CCH,
- Dette sans plan d'apurement respecté (y compris locataires partis) ou plan d'apurement respecté depuis moins de 6 mois.
- Non-adaptation du logement aux besoins du demandeur (localisation, typologie).
- Capacité financière insuffisante du demandeur (après analyse du taux d'effort et du reste pour vivre).
- Éloignement du lieu de travail par rapport au logement
- Le ménage n'a pas rempli ses obligations locatives dans son parcours locatif (justifier les démarches engagées par le bailleur).
- Dossier incomplet (manque d'avis d'imposition, de la carte d'identité, de justificatif de ressources, de livret de famille, absence de mise en place de mesure de bail glissant ou d'accompagnement social, d'enquête sociale ou d'accord préalable de garantie financière, pièces irrégulières justifiant de la mauvaise foi du demandeur…).
- Agression envers le personnel attesté par dépôt de plainte.

Le taux d'effort et le reste pour vivre

Le taux d'effort

L'arrêté du 10 mars 2011 définit les modalités de calcul du taux d'effort mentionné à l'article R. * 441-3-1 du CCH.

$$\text{Taux} = \frac{\text{(loyer + charges) – aides au logement}}{\text{ressources des personnes vivant au foyer}}$$

Le taux d'effort du code de la construction et de l'habitation est égal au rapport suivant :

— numérateur : il convient de prendre en compte le loyer principal, mais aussi le loyer des annexes. Concernant les charges, il s'agit de celles récupérables au sens du décret du 9 novembre 1982. Lorsque les consommations d'eau et de chauffage sont individualisées, le bailleur intègre dans le calcul du taux d'effort, un forfait qui tient compte de la taille du logement et du nombre des personnes qui vivront au foyer. Si une contribution du locataire au partage des économies d'énergie (CCH : articles R. * 442-28 et R. * 442-29) est prévue, il faut en tenir compte, diminuée, le cas échéant, de l'aide personnalisée au logement ou des allocations de logement à caractère social ou familial ;

— dénominateur : il convient de prendre en compte la somme des ressources des personnes qui vivront au foyer (au sens de l'article L. 442-12 du CCH), figurant dans le formulaire de demande de logement locatif social (arrêté du 24 juillet 2013).

Forfait charges (MAJ 20/04/202)

Le forfait charges pour les logements à système de chauffage individuel a fait l'objet d'un travail interne à Absise pour plus d'équité dans les attributions. Il a fallu concilier volonté d'approcher la valeur au plus juste et souci de ne pas créer un outil trop complexe.

TYPOLOGIE	CHAUFFAGE	EAU FROIDE	EAU CHAUDE	EAU FROIDE ET CHAUDE
T1	**40**	9	9	18
T2	**60**	11	11	22
T3	**79**	15	15	30
T4	**101**	23	23	45
T5	**125**	27	27	54
T6	**140**	27	27	54

NB : pour le chauffage, cela correspond à environ 1 euro/m² SHAB.

Le reste pour vivre (MAJ 20/4/2022)

Pas de définition du reste pour vivre. Des tentatives de groupes de travail au niveau national n'ont pour l'instant pas abouti à une méthode de calcul communes.

En Isère, le reste pour vivre a fait l'objet d'un groupe de travail Absise en 2014 qui a abouti à un accord sur sa définition, partagée avec les partenaires.

$$\text{Reste pour vivre} = \frac{\text{(Ensemble des revenus connus par le bailleur) – ((Loyer-APL) + charges récupérables*)}}{\text{Nombre de part(s)}}$$

(* Définition identique que pour le taux d'effort y compris forfait)

Les bailleurs s'accordent sur le choix de la méthode de calcul INSEE servant pour le calcul des quartiles :

- Premier adulte : 1 part
- Autre adulte et enfant de plus de 14 ans : 0,5 part
- Chaque enfant de moins de 14 ans : 0,3 part
- La base de référence : 330 € par mois sauf pour les personnes isolées qui ont une base minimale fixée à 270€ ; 165€ par autre adulte et enfant de plus de 14 ans ; 99€ pour chaque enfant de moins de 14 ans ;

Pour exemple, le tableau ci-après reprend le RPV en fonction de chaque composition familiale avec le calcul suivant :

Ensemble des ressources - loyer + APL – charges (y compris forfait)

2022 RPV

Le reste à vivre est fixé à 330 € par personne **hormis pour les personnes isolées**

1er adulte : **1 part**	330
Autre adulte et enfant + de 14 ans: **0,5**	165
Chaque enfant de - de 14 ans: **0,3**	99

RPV = ensemble des ressources – loyer + APL – charges

Nbre part	COMPOSITION	Montant RPV	Plafond PLAI	Plafond PLUS	Plafond PLS
1	Un adulte sans enfant à charge	270 €	11 626 €	21 139 €	27 481 €
1	**Personne seule en situation de handicap**	270 €	**16 939 €**	**28 231 €**	**36 700 €**
1,5	Couple ou 2 adultes en colocation	495 €	16 939 €	28 231 €	36 700 €
1,5	**Jeune couple sans enfant à charge**	495 €	**20 370 €**	**33 949 €**	**44 134 €**
1,5	**deux personnes dont une au moins est en situation de handicap**	495 €	**20 370 €**	**33 949 €**	**44 134 €**
1,3	Monoparental avec 1 enfant - 14 ans	429 €	20 370 €	33 949 €	44 134 €
1,5	Monoparental avec 1 enfant + 14 ans	495 €	20 370 €	33 949 €	44 134 €
1,8	Couple avec 1 enfant - 14 ans	594 €	20 370 €	33 949 €	44 134 €
2	Couple avec 1 enfant + 14 ans	660 €	20 370 €	33 949 €	44 134 €
1,6	Monoparental avec 2 enfants - 14 ans	528 €	22 665 €	40 985 €	53 281 €
1,8	Monoparental avec 2 enf dont 1 - 14 ans	594 €	22 665 €	40 985 €	53 281 €
2	Monoparental avec 2 enfants + 14 ans	660 €	22 665 €	40 985 €	53 281 €
2	**3 personnes dont une au moins est en situation de handicap**	660 €	**22 665 €**	**40 985 €**	**53 281 €**
2,1	Couple avec 2 enfant - 14 ans	693 €	22 665 €	40 985 €	53 281 €
2,3	Couple avec 2 enfants dont 1 - 14 ans	759 €	22 665 €	40 985 €	53 281 €
2,5	Couple avec 2 enfants + 14 ans	825 €	22 665 €	40 985 €	53 281 €

1,9	Monoparental avec 3 enfants - 14 ans	627 €	26 519 €	48 214 €	62 678 €
2,1	Monoparental avec 3 enf. dont 2 - 14 ans	693 €	26 519 €	48 214 €	62 678 €
2,3	Monoparental avec 3 enf. dont 1 - 14 ans	759 €	26 519 €	48 214 €	62 678 €
2,5	Monoparental avec 3 enfants de + 14 ans	825 €	26 519 €	48 214 €	62 678 €
2,5	**4 personnes dont une au moins est en situation de handicap**	**825 €**	**26 519 €**	**48 214 €**	**62 678 €**
2,4	Couple avec 3 enfants - 14 ans	792 €	26 519 €	48 214 €	62 678 €
2,6	Couple avec 3 enf. dont 2 - 14 ans	858 €	26 519 €	48 214 €	62 678 €
2,8	Couple avec 3 enf. dont 1 - 14 ans	924 €	26 519 €	48 214 €	62 678 €
3	Couple avec 3 enfants de + 14 ans	990 €	26 519 €	48 214 €	62 678 €
2,2	Monoparental avec 4 enfants - 14 ans	726 €	29 886 €	54 338 €	70 639 €
2,4	Monoparental avec 4 enf. dont 3 - 14 ans	792 €	29 886 €	54 338 €	70 639 €
2,6	Monoparental avec 4 enf. dont 2 - 14 ans	858 €	29 886 €	54 338 €	70 639 €
2,8	Monoparental avec 4 enf. dont 1 - 14 ans	924 €	29 886 €	54 338 €	70 639 €
3	Monoparental avec 4 enfants de + 14 ans	990 €	29 886 €	54 338 €	70 639 €
3	**5 personnes dont une au moins est en situation de handicap**	990 €	**29 886 €**	**54 338 €**	**70 639 €**
2,7	Couple avec 4 enfants - 14 ans	891 €	29 886 €	54 338 €	70 639 €
2,9	Couple avec 4 enf. dont 3 - 14 ans	957 €	29 886 €	54 338 €	70 639 €
3,1	Couple avec 4 enf. dont 2 - 14 ans	1 023 €	29 886 €	54 338 €	70 639 €
3,3	Couple avec 4 enf. dont 1 - 14 ans	1 089 €	29 886 €	54 338 €	70 639 €
3,5	Couple avec 4 enfants de + 14 ans	1 155 €	29 886 €	54 338 €	70 639 €
	Par personne supplémentaire		*3 333 €*	*6 061 €*	*7 879 €*

Application du délai d'un mois par réservataire en zone tendue

En Isère, les bailleurs appliquent strictement la loi : respect d'un mois strictement avant de récupérer le logement. Ensuite, quand il existe un préavis de plus d'un mois, les bailleurs peuvent donner des marges de manœuvre aux réservataires au cas par cas.

Information après passage en CALEOL

Les trois demandeurs positionnés en CALEOL auront une information quand le module de gestion partagée du SNE sera livré et interfacé avec les SI des organismes de l'Isère.

Visites de logements avant passage en CALEOL

Volonté des bailleurs d'Absise d'évoluer vers une visite systématique. Pour chaque bailleur, la mise en œuvre dépendra des choix de gestion de l'organisme, des territoires.

Dépôt de garantie.

La restitution doit se faire dans le mois s'il n'y a pas de différence entre les états des lieux d'entrée et de sortie.

Attribution en cas de sous-occupation

Définition de la sous-occupation (art. 89 de la loi E&C et art. L. 621-2 du CCH).

La définition des logements comme en état de sous-occupation figure désormais dans le second alinéa de l'article L. 621-2 du CCH.

La notion de local insuffisamment occupés est définie comme un local comportant un nombre de pièces habitables, au sens de l'article 28 de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel et instituant des allocations de logement, 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 prévues au présent article, peuvent seuls être compris au nombre des personnes ayant effectivement leur résidence principale dans le local considéré :

- 1° L'occupant et son conjoint ;
- 2° Leurs parents et alliés ;
- 3° Les personnes à leur charge ;
- 4° Les personnes à leur service et affiliées de ce fait à une caisse d'assurances sociales et de compensation d'allocations familiales ;
- 5° Les personnes titulaires d'un contrat de sous-location.

Si l'on prend la lettre de la loi, il n'est pas possible d'attribuer un T3 à une personne seule, mais par courrier en date du 12 juin 2017 le Ministère de la Cohésion Sociale a précisé **qu'il appartient localement, en fonction de la structure de l'offre et de la demande, mais également de la vacance constatée, d'apprécier la pertinence de l'attribution d'un logement à un ménage donné**.

Ainsi, les bailleurs raisonnent en termes d'adéquation entre la typologie et la spécificité de la demande justifiée, en tenant compte de la tension de la demande sur le territoire concerné ou de l'existence d'un QPV, de l'accueil des enfants en droit de visite, et en cas de garde alternée ou partagée, de raisons de santé ou regroupement familial.

Enfin, pour des raisons d'attractivité, les Conventions Intercommunales d'Attribution peuvent venir préciser cette occupation.

---

i