



RÈGLEMENT D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS

JUIN 2026

 habitat-drouais.fr

SOMMAIRE

PREAMBULE.....	3
ARTICLE 1 : COMPETENCE.....	3
ARTICLE 2 : BENEFICIAIRES.....	4
ARTICLE 3 : CADRE REGLEMENTAIRE.....	4
ARTICLE 4 : POLITIQUE D'ATTRIBUTION.....	7
4-1 : LES OBJECTIFS D'ATTRIBUTION SUR LE TERRITOIRE DE L'AGGLOMERATION DU PAYS DE DREUX.....	8
4-2 : LA GESTION EN FLUX.....	10
4-3 : LES RÉSERVATAIRES.....	10
4-4 : LA COTATION DE LA DEMANDE.....	12
4-5 : LES SITUATIONS PARTICULIERES.....	12
ARTICLE 5 : LA DEMANDE DE LOGEMENT ET SON ENREGISTREMENT.....	14
ARTICLE 6 - LE PROCESSUS D'ATTRIBUTION.....	15
6-1 : LA DÉSIGNATION DES CANDIDATURES, L'INSTRUCTION ET LA PRÉSENTATION DES CANDIDATS.....	15
6-2 : L'INSTRUCTION DES DOSSIERS DE CANDIDATURES.....	16
6-3 : CONDITIONS D'EXAMEN DE LA DEMANDE DE LOGEMENT.....	16
6-4 : LES CRITÈRES D'ATTRIBUTION.....	18
ARTICLE 7 : LE PROCESSUS D'ATTRIBUTION.....	22
7-1 : LE LOGEMENT À ATTRIBUER COMPREND LES INFORMATIONS SUIVANTES.....	22
7-2 : LE(S) DOSSIER(S) DE CANDIDATURE.....	23
ARTICLE 8 : LES DECISIONS DE LA COMMISSION DE LA CALEOL.....	24

PREAMBULE

L'attribution des logements conventionnés d'Habitat Drouais est de la compétence de la Commission d'Attribution et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL) dont la composition et les modalités de fonctionnement sont décidées par le Conseil d'Administration en application de son règlement intérieur approuvé le 1er juin 2026.

La politique d'attribution de l'OPH doit répondre aux objectifs définis par la législation en vigueur et s'inscrire dans les orientations intercommunales d'attribution arrêtées dans la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) de la Communauté d'Agglomération du Pays de Dreux :

- Favoriser la mixité sociale à l'échelle de l'intercommunalité,
- Garantir l'accès du parc de logements sociaux conventionnés aux publics prioritaires,
- Faciliter l'accès au logement des travailleurs essentiels,
- Favoriser les parcours résidentiels pour les locataires du parc de logements sociaux conventionnés.

Le présent règlement d'attribution définit le cadre général dans lequel doivent s'inscrire les attributions de logements. Il ne prétend pas être exhaustif et est actualisable, notamment en fonction de l'évolution de la législation.

ARTICLE 1 : COMPÉTENCE

Le présent règlement définit le cadre général dans lequel doivent s'inscrire les attributions de logements. Il ne prétend pas être exhaustif et est actualisable, notamment en fonction de l'évolution de la législation.

ARTICLE 2 : BÉNÉFICIAIRES

Conformément à l'article R.441-1 et suivant du CCH, la CALEOL ne peut statuer que sur les dossiers des candidats ayant fait l'objet d'un enregistrement dans le système national d'enregistrement (SNE) étant précisé que l'accès au logement locatif social est réservé aux bénéficiaires suivants :

- A des personnes physiques de nationalité française ou admises à séjourner régulièrement sur le territoire français, et dont l'ensemble des personnes vivant au foyer justifie de ressources inférieures aux plafonds de ressources réglementaires,
- Aux organismes ou associations définies aux articles L.442-8-1 et suivants (sous-location à des personnes en difficulté ; sous-location à des personnes isolées, jeunes ménages, ainsi qu'au CROUS),
- A des étudiants, personnes de moins de trente ans ou personnes titulaires d'un contrat d'apprentissage ou de professionnalisation qui séjournent régulièrement sur le territoire dans des conditions définies à l'article L 442-8 -4 du CCH.

Les dossiers sont actualisés au minimum annuellement au moment du renouvellement de la demande, et actualisables à tout moment en fonction des modifications intervenant dans la situation professionnelle ou familiale.

ARTICLE 3 : CADRE REGLEMENTAIRE

- ✓ Vu le Code de l'Habitat et de la Construction (CCH),
- ✓ Vu la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR),
- ✓ Vu la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté (LEC),
- ✓ Vu la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN),
- ✓ Vu la loi n° 2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale (3DS),

- ✓ Vu le décret du 28 mars 2023 relatif à l'attribution de logements sociaux aux sapeurs-pompiers volontaires,
- ✓ Vu l'article L 441-1 du CCH sur l'accès au parc public des publics prioritaires,
- ✓ Vu l'article L 441-1-1 du CCH sur la mise en place de la convention intercommunale d'attribution (CIA),
- ✓ Vu l'article L 441-1-6 du CCH sur le contenu de la Convention Intercommunale d'Attribution,
- ✓ Vu le document cadre et la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) de la Communauté d'Agglomération du Pays de Dreux en date du mois de février 2024 fixant en son point V les orientations intercommunales d'attribution et leur mise en œuvre,
- ✓ Vu le règlement intérieur de la CALEOL approuvé par Conseil d'Administration du 1er juin 2026.

La politique d'attribution doit répondre aux objectifs définis par la législation et la réglementation en vigueur et notamment aux dispositions suivantes :

- La mise en œuvre du droit au logement afin de satisfaire les besoins des personnes de ressources modestes et des personnes défavorisées,
- La prise en compte de la diversité de la demande constatée localement afin de favoriser l'égalité des chances des demandeurs ainsi que la mixité sociale des villes et des quartiers,
- La prise en compte de L'article L.441-1 du CCH qui :
 - Précise les critères à prendre en compte pour procéder aux attributions :
 - La composition, le niveau de ressources, les conditions de logement actuelles du ménage, l'éloignement du lieu de travail, la proximité des équipements répondant aux besoins des demandeurs,
 - L'activité professionnelle des membres du ménage lorsqu'il s'agit d'assistant(e)s maternel(le)s ou d'assistants familiaux agréé(e)s,
 - L'activité professionnelle des sapeurs-pompiers en application du décret du 28 mars 2023.

- Détermine les personnes prioritaires et critères de priorité à prendre en compte dans les attributions tel que mentionnés ci-dessous :

En sus des logements attribués à des personnes bénéficiant d'une décision favorable mentionnée à l'article L 441-2-3 (Commission de médiation de DALO), les logements mentionnés au premier alinéa du présent article sont attribués prioritairement aux catégories de personnes suivantes :

- a) Personnes en situation de handicap, au sens de l'article L 114 du code de l'action sociale et des familles, ou familles ayant à leur charge une personne en situation de handicap,
- b) Personnes sortant d'un appartement de coordination thérapeutique mentionné att 9° de l'article L 312-1 du même code,
- c) Personnes mal logées ou défavorisées et personnes rencontrant des difficultés particulières de logement pour des raisons d'ordre financier ou tenant à leurs conditions d'existence ou confrontées à un cumul de difficultés financières et de difficultés d'insertion sociale,
- d) Personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition,
- e) Personnes reprenant une activité après une période de chômage de longue durée,
- f) Personnes exposées à des situations d'habitat indignes,
- g) Personnes mariées, vivant maritalement ou liées par un pacte civil de solidarité justifiant de violences au sein du couple ou entre les partenaires, sans que la circonstance que le conjoint ou le partenaire lié par un pacte civil de solidarité bénéficie d'un contrat de location au titre du logement occupé par le couple puisse y faire obstacle, et personnes menacées de mariage forcé. Ces situations sont attestées par une décision du juge prise en application de

l'article 257 du code civil ou par une ordonnance de protection délivrée par le juge aux affaires familiales en application du titre XIV du livre Ier du même code,

g bis) Personnes victimes de viol ou d'agression sexuelle à leur domicile ou à ses abords, lorsque l'autorité judiciaire a imposé à la personne suspectée, poursuivie ou condamnée et pouvant être à l'origine d'un danger encouru par la victime de l'effraction, une ou plusieurs des interdictions suivantes :

- Une interdiction de se rendre dans certains lieux, dans certains endroits ou dans certaines zones définies dans lesquels la victime se trouve ou qu'elle fréquente,
- Une interdiction ou une réglementation des contacts avec la victime.

h) Personnes engagées dans le parcours de sortie de la prostitution et d'insertion sociale et professionnelle prévue à l'article L 121-9 du code de l'action sociale et des familles,

i) Personnes victimes de l'une des infractions de traite des êtres humains ou de proxénétisme prévu aux articles 225-4-1 à 225-4-6 et 225-5 à 225-10 du code pénal,

j) Personnes ayant à leur charge un enfant mineur et logées dans des locaux manifestement sur occupés ou ne présentant pas le caractère d'un logement décent,

k) Personnes dépourvues de logement, y compris celles qui sont hébergées par des tiers,

l) Personnes menacées d'expulsion sans relogement,

m) Les mineurs émancipés ou majeurs âgés de moins de vingt et un ans pris en charge avant leur majorité par le service de l'aide sociale à l'enfance, dans les conditions prévues à l'article L.222-5 du code de l'action sociale et des familles, jusqu'à trois ans après le dernier jour de cette prise en charge.

Il est entendu que toute évolution de la réglementation s'intégrera de plein droit dans la politique d'attribution, en venant compléter ou modifier les dispositions ci-dessus, sans qu'il soit besoin d'une décision formelle d'Habitat Drouais.

ARTICLE 4 : POLITIQUE D'ATTRIBUTION

La politique d'attribution définie par le Conseil d'Administration dans le cadre des textes légaux et réglementaires est appliquée par la CALEOL.

La politique d'attribution d'Habitat DROUAIS poursuit les objectifs suivants :

- Attribuer les logements disponibles en respectant la mixité sociale et le maintien des équilibres socio-économiques dans chaque résidence,
- Garantir la transparence des attributions en affichant des règles claires, objectives et opposables au travers notamment de la cotation de la demande de logement,
- Réaffirmer sa mission sociale pour répondre aux enjeux du logement social au sein de l'Agglomération du Pays du Dreux.

Les attributions d'Habitat Drouais se doivent de concilier l'accueil des ménages primo demandeurs et le parcours résidentiel des occupants du parc avec le maintien des équilibres socio-économiques de chaque résidence.

Sa politique d'attribution s'attache à répondre à la diversité de la demande et à favoriser l'égalité des chances en matière d'accès au logement.

ARTICLE 4-1 : LES OBJECTIFS D'ATTRIBUTION SUR LE TERRITOIRE DE L'AGGLOMERATION DU PAYS DE DREUX

La Communauté d'Agglomération du Pays de Dreux a rappelé dans la Convention Intercommunale d'attribution les principes de la Loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017.

La loi et les Plans Départementaux d'Action pour le Logement et l'Hébergement des personnes Défavorisées (PDALHPD) identifient des publics dont l'accès au logement public conventionné est prioritaire, au premier rang desquels les personnes bénéficiant d'une décision favorable de la commission de médiation Droit au Logement Opposable (DALO)

rappelé à l'article 3 du présent règlement.

La Convention Intercommunale d'Attribution rappelle que 100 % de la réserve préfectorale et 25 % du parc des autres réservataires doivent être consacrés à ce publics prioritaires.

L'objectif est exprimé en attributions suivies de baux signés pour le contingent préfectoral.

Pour les autres réservataires, l'objectif est suivi en désignation de candidat.

Pour appliquer ce principe de la loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017, la CALEOL veille au respect de ce principe :

- 25 % des attributions réalisées hors des quartiers prioritaires de la ville (QPV) suivies de baux signés devront bénéficier à des ménages appartenant au 1^{er} quartile des demandeurs, les ménages reconnus DALO, ainsi qu'aux ménages relogés dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain,
- 50 % des attributions annuelles de logements situés en Quartiers Prioritaires de la politique de la Ville (QPV) seront destinées aux ménages des trois autres quartiles des demandeurs,
- La Convention Intercommunale d'Attribution a introduit un objectif de 10 % des attributions annuelles consacrées aux demandeurs de logements sociaux conventionnés exerçant une activité professionnelle dont les missions doivent être assurées en continue alors même qu'elles ne peuvent s'exercer par le recours au télétravail.

Les métiers dits essentiels déterminés par la Communauté d'Agglomération du Pays de Dreux sont :

- **Dans le domaine de la santé, du médico-social et du social de proximité** : infirmiers, aides-soignants, aides à domicile, auxiliaires de vie, ambulanciers, personnel d'accueil de la petite enfance, assistants de service social, éducateurs, travailleurs sociaux,
- **Dans les commerces de produits essentiels** : caissiers, vendeurs dans les commerces alimentaires et des produits de premières nécessités,
- **Dans le domaine de l'éducation et de la petite enfance** : enseignants, surveillants, aides-éducateurs scolaires, petite enfance et périscolaire,

- **Dans le domaine de la sécurité et du secourisme** : Sapeurs-pompiers professionnels et volontaires,
- **Dans le domaine de l’approvisionnement et de la gestion de déchets** : employés de la logistique (caristes, manutentionnaires, magasiniers, routiers), livreurs, coursiers, éboueurs.

ARTICLE 4-2 – LA GESTION EN FLUX

La loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant Evolution du Logement, de l’Aménagement et du Numérique (ELAN) a généralisé la gestion en flux des réservataires de logements sociaux. Le décret n° 2020-145 du 20 février 2020 relatif à la gestion en flux des réservations de logements locatifs sociaux détermine les modalités de mise en œuvre de la gestion en flux et impose à chaque organisme de logement social de signer avec chaque réservataire une convention des réservations, fixant les modalités pratiques de la gestion en flux.

Habitat Drouais a signé le 01/07/2024 une convention de gestion en flux des réservations de logements sociaux avec l’Agglomération du Pays de Dreux, les communes de Dreux, Vernouillet, Tremblay les Villages, Tréon, Villemeux sur Eure, et Saint Rémy sur Avre. Cette convention détermine les modalités opérationnelles du décompte en flux des logements ainsi que les modalités de gestion des réservations.

Une convention de réservation du contingent préfectoral a été signée le 01/02/2024 entre Monsieur le Préfet du département d’Eure et Loir ainsi qu’Habitat Drouais. Cette convention fixe les modalités de mise en œuvre des réservations de logements par l’Etat ainsi que la gestion en flux.

Une convention de gestion en flux des logements sociaux a également été signée avec Action Logement le 05/04/2024, elle est renouvelable annuellement par avenant et organise le flux annuel de logements réservés par Action Logement. Cette convention a été précédée d’une convention d’inventaire et de conversion en flux des droits réservés entre Action Logement et Habitat Drouais qui a été signée le 17/01/2023.

ARTICLE 4-3-LES RÉSERVATAIRES

La politique d'attribution est tributaire de logements réservés conformément aux dispositions des articles L 441-1 et R 441-5, en contrepartie des aides, d'un apport de terrains, d'un financement ou d'une garantie d'emprunt apportés à la réalisation des opérations.

Les bénéficiaires de ces réservations sont notamment :

- L'État (contingent préfectoral),
- Les collectivités territoriales (communes, département, EPCI),
- Action Logement.

Ces réservations font l'objet de conventions librement négociées entre l'organisme et le réservataire.

Le total des logements réservés par le Préfet au bénéfice des personnes prioritaires ne peut représenter plus de 30 % du total des logements de chaque organisme, dont 5 % au bénéfice des agents civils et militaires de l'Etat.

Le total des logements réservés aux collectivités territoriales et aux établissements publics en contrepartie de l'octroi de la garantie financière des emprunts, des aides apportées...ne peut globalement représenter plus de 20 % des logements de chaque programme neuf.

Lorsque la garantie est apportée par plusieurs organismes, le pourcentage de réservations est calculé au prorata de l'engagement de chacun.

S'agissant des réservations des collectivités locales, elles portent sur un flux annuel de logements portant sur l'ensemble du patrimoine de logements locatifs d'Habitat Drouais.

Les dossiers de candidatures désignées par les réservataires sont soumis à la CALEOL dans les conditions prévues par le règlement intérieur de la CALEOL et le présent règlement des attributions.

Le bailleur prend l'initiative de compléter la liste des candidats en cas d'absence de dossiers pour le passage en CALEOL. En cas d'absence de présentation de candidats dans le délai imparti, le bailleur informera le réservataire de la reprise du logement.

ARTICLE 4-4- LA COTATION DE LA DEMANDE

La loi ELAN du 23 novembre 2018 a introduit la notion de la cotation dans le cadre de l'examen des candidatures présentées lors de la commission d'attribution. Le législateur apporte en cette nouveauté un outil d'aide à la prise de décision, tant dans la désignation de la candidature que dans l'attribution d'un logement social. En aucun cas le système de cotation donne un caractère automatique à l'attribution.

La cotation permet d'attribuer un nombre de points à la candidature selon plusieurs critères préalablement actés par l'EPCI. Les critères prennent en compte les caractéristiques du demandeur, le motif de la demande de logement, l'ancienneté de la demande et autres critères définis en fonction des priorités locales.

La grille de cotation jointe au règlement comprend des critères de cotation et de pondération permettant d'attribuer une cotation à la demande de logement.

La grille de cotation est publiée sur le site internet de l'OPH HABITAT DROUAIS avec le règlement intérieur de la CALEOL et le présent règlement des attributions.

La cotation de la demande est mentionnée sur la fiche individuelle présentée en commission d'attribution avec les commentaires qui la justifie.

ARTICLE 4-5 : LES SITUATIONS PARTICULIÈRES

➤ L'insertion par le logement

Afin de favoriser l'insertion sociale des ménages fragiles, l'organisme développe une politique de partenariat avec des structures ayant pour vocation l'insertion par le logement.

Dans cette perspective sont conclus avec lesdites structures des contrats de location leur permettant de sous-louer le logement objet du bail à une famille identifiée après validation par la CALEOL. Le sous-locataire bénéficie d'un accompagnement social par la structure, favorisant l'accès ou le retour à l'autonomie.

Après une période de 6 à 18 mois, suivant l'évolution de la situation appréciée par la structure, et les services d'Habitat Drouais, une demande de glissement de bail peut être présentée à la CALEOL qui statue en fonction des éléments portés à sa connaissance sous forme d'un bilan social. En cas d'avis favorable de la Commission, le sous-locataire devient titulaire du bail sur le même logement.

Le relogement des locataires concernés par les opérations de renouvellement urbain est considéré prioritaire en tant qu'ils bénéficient d'un droit au relogement par application et dans les conditions de l'article L 442-6 du CCH.

Ces ménages, au même titre que l'ensemble des ménages du parc social, peuvent ainsi relever d'une catégorie de publics prioritaires mentionnée à l'article 441-1 du CCH.

Enfin le relogement des locataires dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain de l'ANRU est comptabilisé au titre des attributions consacrées aux attributions hors QPV, au même titre que le relogement des ménages à bas revenus (article L 441.1 du CCH et article 4.1 du présent règlement).

Les attributions réalisées dans le cadre de l'ANRU sont portées à la connaissance des membres de la CALEOL

➤ **Les relogements d'urgence en situations exceptionnelles**

Aucun logement locatif social n'est attribué en dehors de la CALEOL sauf cas d'extrême urgence ou des programmes de travaux nécessitant un relogement.

L'extrême urgence est caractérisée par l'impossibilité des personnes d'occuper leur logement du fait d'un incendie, explosion, dégâts des eaux, catastrophe naturelle, arrêté préfectoral ou municipal de péril irrémédiable, ou un déménagement d'urgence à la suite de menaces ou d'agressions avérées par les services de police.

Le caractère d'urgence est apprécié par le ou la Président(e) ou le Directeur Général dans le respect des dispositions légales et réglementaires des conditions d'attribution d'un logement.

Le Directeur Général, ou Directeur de la gestion locative, le Directeur de la clientèle, pourra donner provisoirement un accord par mail dans les plus brefs délais pour organiser l'accueil d'une personne ou d'une famille dans le logement.

Cet accueil d'urgence entraîne la signature d'une convention d'occupation précaire pour « procédure d'urgence » et une information en est faite à la CALEOL suivante.

En cas de nécessité de maintien durable dans le logement, la demande sera alors positionnée en CALEOL, seul organe décisionnaire après étude du dossier, pour attribuer le logement suivi de la signature d'un bail d'habitation.

ARTICLE 5 : LA DEMANDE DE LOGEMENT ET SON ENREGISTREMENT

L'OPH HABITAT DROUAIS est guichet d'enregistrement de la demande de logement social. Le formulaire (Cerfa-51423) peut être retiré et déposé complété au siège de l'OPH auquel est joint le justificatif d'identité ou d'une pièce attestant de son identité et le cas échéant de la régularité de son séjour.

La demande de logement ou sa mise à jour peut être déposée sur le portail <https://www.demande-logement-social.gouv.fr>

Dès que la demande est enregistrée dans le Système National d'Enregistrement (SNE), elle donne lieu à l'attribution d'un numéro unique qui comporte le mois et l'année de la réception de la demande. Ce numéro garantit le dépôt de la demande et la date de réception constitue le point de départ du délai au-delà duquel un demandeur peut saisir la commission de médiation en application du II de l'article L.441-2-3.

Une attestation d'enregistrement est adressée au demandeur sous un délai d'un mois à compter de la date de réception ou de dépôt de la demande.

Toute modification de la demande souhaitée par le demandeur peut être enregistrée par Habitat Drouais dans le système national d'enregistrement.

Le renouvellement de la demande effectuée par le demandeur, peut être déposé auprès d'Habitat Drouais. Une attestation de renouvellement de la demande est adressée au demandeur. Elle reprend les informations de l'attestation d'enregistrement, le numéro unique et la date de dépôt initial, la date du dernier renouvellement est indiquée.

Habitat Drouais a mis en place des permanences sur rendez-vous au sein du siège permettant d'accueillir les demandeurs de logement souhaitant avoir des informations sur le dépôt, suivi, modification ou renouvellement de leur demande de logement ou encore sur le processus d'attribution ou la complétude de leur dossier de candidature.

ARTICLE 6 – LE PROCESSUS D'ATTRIBUTION

ARTICLE 6-1 : LA DÉSIGNATION DES CANDIDATURES, L'INSTRUCTION ET LA PRÉSENTATION DES CANDIDATS

La désignation des candidats demandeurs de logement est effectuée :

- Dans le respect des droits de réservation des réservataires de logements,
- Dans le respect des priorités définies par les textes en vigueur et notamment en faveur des demandeurs reconnus comme publics prioritaires au titre du DALO l'article L. 441-2-3),
- En tenant compte prioritairement des catégories de personnes visées à l'article L.441.1 du CCH et énumérées à l'article 3 du présent règlement intérieur,
- En considération de l'impératif du relogement dans le cadre d'opérations d'aménagement, de rénovation urbaine, ou de résorption de l'insalubrité, ou encore de réhabilitation ou de restructuration,
- En tenant compte de la cotation attribuée à la demande de logement suivant la grille de cotation jointe au présent règlement et mentionnée à l'article 4.3 du présent règlement.

ARTICLE 6-2 : L'INSTRUCTION DES DOSSIERS DE CANDIDATURES

Les dossiers de candidatures complets sont instruits par Habitat Drouais qui recueille les justificatifs auprès des candidats, au cours d'entretiens téléphoniques ou physiques si nécessaire. L'adéquation de la demande avec le logement envisagé est vérifiée en même temps que la complétude et la cohérence des documents transmis.

ARTICLE 6-3 : CONDITIONS D'EXAMEN DE LA DEMANDE DE LOGEMENT

L'examen des dossiers ne sera réalisé que sous réserve du respect des conditions réglementaires d'accès au logement locatif social énoncées à l'article R.441-1 du CCH.

- Identité et respect de la régularité du séjour en France

La CALEOL doit être en mesure d'apprécier l'identité et la régularité du séjour en France du demandeur, en veillant au respect de la réglementation en vigueur, en particulier au regard de l'arrêté du 29 mai 2019 fixant la liste des titres de séjour prévue au 1° de l'article R.441-1 du CCH.

L'absence de pièces justifiant de l'identité ou de la régularité du séjour en France est un motif de rejet pour irrecevabilité de la demande au regard des conditions législatives et réglementaires d'accès au logement social.

Les pièces obligatoires à produire pour l'instruction de la candidature, par le demandeur et tout autre personne majeure ou mineure appelée à vivre dans le logement sont mentionnées par arrêté ministériel.

- Respect des plafonds de ressources

La CALEOL attribue les logements aux personnes dont les ressources sont inférieures ou égales aux plafonds de ressources fixés par la réglementation en vigueur, sauf dérogation réglementaire.

Le dépassement des plafonds est un motif d'irrecevabilité de la demande au regard des conditions législatives et réglementaires d'accès au logement social.

Le revenu fiscal de référence (RFR) est pris en compte pour déterminer le respect des plafonds de ressources applicables pour l'accès au logement social.

Pour justifier des ressources, il est indispensable que le dossier comprenne l'avis d'imposition ou de non-imposition de l'année N-2.

Pour les personnes en cours de séparation, parmi lesquelles les femmes en situation de violence conjugale, qui ne disposent que de l'avis d'imposition du couple,

L'article L. 441-1 du CCH permet la prise en compte des seules ressources d'une personne mariée en instance de séparation, sous réserve d'attester de cette situation.

Ce texte liste les justificatifs admis. Sont ainsi visés :

- Une ordonnance de non-conciliation,
- Une copie de l'acte de saisine du juge aux affaires familiales,
- Une autorisation judiciaire à résidence séparée,
- En cas de violences conjugales : une ordonnance de protection délivrée par le juge aux affaires familiales ou le récépissé du dépôt de plainte.

Enfin, pour les autres situations particulières comme l'évolution de la composition du ménage postérieure à l'édition de l'avis d'imposition ou de non-imposition, l'impossibilité justifiée de se procurer un avis d'imposition, les titulaires d'une protection internationale, les demandeurs récemment entrés sur le territoire, il convient de se référer à la législation en vigueur.

- Prise en compte du statut de propriétaire

La CALEOL peut attribuer un logement à une personne propriétaire si l'analyse de sa situation le justifie.

L'article L441-2-2 du CCH précise à cet égard que le fait pour l'un des membres du ménage candidat à l'attribution d'un logement social d'être propriétaire d'un logement adapté à ses besoins et capacités ou susceptible de générer des revenus suffisants pour accéder à un logement du parc privé peut constituer un motif de refus pour l'obtention d'un logement social, sauf lorsque le membre du ménage candidat à l'attribution bénéficie ou a bénéficié

d'une ordonnance de protection délivrée par le juge aux affaires familiales en application du titre XIV du livre Ier du code civil.

- Refus des candidats

Habitat Drouais se réserve la possibilité après 3 refus du candidat à la suite de propositions répondant aux critères de sa demande de ne plus présenter le dossier en CALEOL après avoir recueilli l'avis deux membres de la CALEOL et la Direction Générale ou la Directrice de la clientèle.

ARTICLE 6-4 : LES CRITÈRES D'ATTRIBUTION

Dans le cadre des critères généraux fixés par le Code de Construction et de l'Habitation, la CALEOL attribue les logements en tenant compte des priorités mentionnées à l'article L 441.1 du CCH et de l'article 2 du présent règlement, de la cotation de la demande de logement suivant la grille de cotation annexée au présent règlement ainsi que des critères ci-après qui peuvent se cumuler.

- **La motivation de la demande de logement** au regard notamment des éléments suivants :
 - L'absence de logement (sans domicile, hébergement chez des tiers ou en structure d'hébergement),
 - L'occupation d'un logement insalubre, indécent, indigne,
 - La recherche d'un logement à la suite d'un changement de situation familiale,
 - La demande d'un rapprochement familial, professionnel ou médical,
 - L'inadéquation des ressources au loyer en cours,
 - La décohabitation pour remédier à une situation de sur occupation manifeste,
 - La recherche d'un premier logement pour les jeunes,
 - Logement inadapté au handicap ou à la perte d'autonomie,
 - Logement repris ou mis en vente par son propriétaire.

- L'adéquation de l'offre de logement à la demande :

La commission d'Attribution des Logements examine l'adéquation de l'offre à la demande correspondant notamment :

- A la composition familiale avec la typologie du logement,
- A la situation de handicap justifié pour les logements adaptés aux personnes à la mobilité réduite,
- A l'adéquation des ressources disponibles avec le montant du loyer résiduel et des charges (moins l'APL) permettant de déterminer la solvabilité du ménage :

La CALEOL tient compte de la nature et des montants des revenus du demandeur. Elle analyse en fonction du coût du logement proposé, les futures capacités du demandeur à s'acquitter du paiement de son loyer.

Pour ce faire il est tenu compte du taux d'effort du ménage, c'est-à-dire du niveau des ressources qu'il consacre aux dépenses de logement par rapport à l'ensemble de ses ressources.

Le taux d'effort est égal au rapport entre la dépense pour le logement d'un ménage et son revenu. L'article R.441-3-1 du CCH et l'arrêté du 10 mars 2011 précisent la méthode de calcul du taux d'effort pour l'attribution d'un logement social.

Il est calculé, mensuellement, en prenant en compte :

Le loyer chargé (loyer du logement + loyer des annexes + provisions sur charges du logement et des annexes) diminué du montant prévisionnel de l'APL

La totalité des ressources des personnes vivant au foyer (salaires ou retraites... + prestations familiales ou sociales + autres ressources régulières +/- pension alimentaire).

La solvabilité du ménage sera appréciée à travers du taux d'effort qui dans la mesure du possible est de :

- L'ordre de 25 % lorsque les charges ne sont pas comprises dans le loyer (chauffage, eau, eau chaude),
- L'ordre de 30 % lorsque les charges sont comprises dans le loyer.

Ce taux d'effort est à corrélérer avec le reste à vivre.

Le reste à vivre mesure les ressources restantes disponibles pour le ménage, une fois ses dépenses de logement acquittées. Cet indicateur, calculé par unité de consommation, est particulièrement intéressant dans le contexte d'une fragilisation économique accrue des demandeurs.

Son utilisation permet de légitimer les décisions d'attribution, de donner des garanties sur l'égalité de traitement.

En tout état de cause, l'insolvabilité peut constituer un motif de non-attribution. Toutefois, à défaut d'une solvabilité suffisante, il pourra être proposé au candidat un autre logement plus en rapport avec ses capacités contributives.

Il pourra également être proposé au candidat à la location des solutions sous une des formes suivantes :

- Aide du Fonds de Solidarité Logement (FSL) – Accès et/ou premier loyer,
- Avance et/garantie VISALE d'Action Logement Service,
- Accompagnement social, bail glissant, sous-location.

- **Le critère d'ancienneté de la demande :**

La CALEOL tient compte du critère d'ancienneté notamment pour déterminer l'ordre de priorité des candidatures dont la situation est semblable.

- Les attaches locales du demandeur avec le territoire de l'Agglomération du Pays de Dreux

Une attention particulière est apportée aux demandeurs qui ont des attaches sur le territoire de L'AGGLOMERATION DU PAYS DE DREUX : domicile, famille, emploi...

Etant précisé que conformément à l'article L441 du CCH, « *l'absence de lien avec la commune d'implantation du logement ne peut constituer à soi seul le motif de la non-attribution d'un logement adapté aux besoins et aux capacités du demandeur* ».

- Les demandes de mutation de logements à l'intérieur du parc d'habitat drouais

La Convention Intercommunale d'Attribution de la Communauté d'Agglomération du Pays de Dreux a fixé l'objectif de favoriser le parcours résidentiel des locataires du parc social conventionné.

➤ Conditions d'examen

La CALEOL veillent à favoriser le parcours résidentiel des locataires d'Habitat Drouais, lorsque les demandes de mutation sont légitimes et justifiées, et prioritairement lorsqu'il s'agit :

- De sur-occupation quand le logement est devenu trop petit,
- De sous-occupation quand le logement est devenu trop grand,
- D'une diminution importante des revenus ne permettant plus le paiement des loyers et/ou en vue de la réduction d'une dette locative en raison d'un logement devenu trop cher,
- De l'existence d'une situation de handicap, de perte de mobilité ou de problème de santé dûment justifié.

Les demandes de mutation répondant à ces motifs seront traitées en fonction des disponibilités correspondant aux besoins, des priorités exposées dans la demande et de l'ancienneté de celle-ci.

➤ Critères d'examen

Pour répondre aux demandes de mutation la CALEOL tient compte de l'ensemble des conditions et des critères d'attributions énoncés dans le présent règlement.

En sus, la CALEOL vérifiera notamment :

- Le bon entretien du logement,
- Être locataire d'Habitat Drouais depuis au moins 2 ans dans le même logement,
- Le paiement des loyers et des charges est à jour et régulier,
- Le demandeur n'est pas à l'origine de troubles de voisinage et n'a fait l'objet d'aucune plainte,
- Avoir souscrit une assurance multirisque habitation.

L'état du logement devra être attesté par une visite conseil réalisée par les services d'Habitat Drouais.

ARTICLE 7 : LE PROCESSUS D'ATTRIBUTION

ARTICLE 7-1 : LE LOGEMENT À ATTRIBUER COMPREND LES INFORMATIONS SUIVANTES :

Tous les logements libres ou en libération (en période de préavis) sont proposés à la CALEOL pour attribution, exception faite :

- Des logements « gelés » (politique de vente, démolition),
- Des logements réservés pour les relogements à réaliser dans le cadre de l'ANRU,
-
- Des logements affectés temporairement aux locataires ayant subi un sinistre et dont le relogement s'est avéré nécessaire sans délai.

Les logements présentés en CALEOL comportent les informations suivantes :

- L'adresse du logement,
- Le quartier et le numéro du lot,

- Les références du logement,
- Le nom du réservataire,
- La catégorie de financement dont relève le logement,
- La typologie, l'étage, la surface habitable,
- La date de disponibilité,
- Le loyer brut, les charges et le total.

ARTICLE 7-2 : LE(S) DOSSIER(S) DE CANDIDATURE :

- **Les informations contenues dans le dossier de candidature sont les suivantes :**

- L'identité de ou des demandeurs,
- La composition du ménage,
- L'âge de ou des demandeurs,
- Le motif de la demande exposé dans le mémoire,
- Le niveau et la nature des ressources, les justificatifs des ressources,
- Le détail des prestations familiales,
- L'avis d'imposition N-2,
- La situation professionnelle de ou des demandeurs (nature du contrat de travail, le lieu de l'employeur),
- Une estimation de l'APL, le calcul du taux d'effort et du reste à vivre,
- Une estimation du loyer résiduel,
- Le nombre de points attribués sur la base de la grille de cotation,
- Appartenance ou pas au Q1.

- **Les justificatifs du dossier de candidature**

Le dossier de candidature est complété par les justificatifs transmis par le candidat lors de l'instruction de son dossier par les services d'Habitat Drouais et en application de l'article R. 441-2-4 du CCH et à l'arrêté du 24 juillet 2013 et son annexe.

Il comprend également la fiche individuelle descriptive de la situation du candidat et la fiche justificative de la cotation de la demande.

- **La recevabilité du dossier de candidature :**

Les candidatures soumises à la CALEOL doivent respecter les conditions réglementaires suivantes :

- Être pourvues d'un numéro unique d'enregistrement (article L 442-2-1 du CCH),
- Respecter les plafonds de ressources légaux au sens de l'article L 441 du CCH en tenant compte des dérogations éventuelles,
- Avoir fourni la pièce d'identité ou le titre de séjour valable pour le demandeur, le co- demandeur.

ARTICLE 8 : LES DECISIONS DE LA COMMISSION DE LA CALEOL

Les décisions de la CALEOL sont prononcées selon la législation et la réglementation en vigueur, des objectifs et des priorités déterminées par l'article L 441.1 du CCH.

Elle est attentive à l'équilibre social des groupes d'immeubles particulièrement ceux pour lesquels l'occupation sociale révèle une fragilité sociale certaine.

La CALEOL attribue nominativement chaque logement locatif en veillant à la mixité sociale des quartiers et des résidences selon les critères définis dans le présent règlement d'attribution et son règlement intérieur.

Conformément à l'article R 441-3 du CCH, la CALEOL prend pour chaque candidat l'une des décisions suivantes :

- **Attribution du logement proposé à un candidat**

Le logement proposé est transmis au candidat retenu, qui dispose d'un délai de réflexion fixé à 10 jours. La signature du bail donne lieu à la radiation de la demande.

- **Attribution du logement proposé en classant les candidats par ordre de priorité**

L'attribution du logement étant prononcée au profit du candidat suivant en cas de refus de l'offre faite dans les conditions de l'article R.441-10 du CCH par le ou les candidats classés devant lui.

Le logement proposé est transmis par voie postale au candidat retenu en rang 1.

Si le 1^{er} candidat désigné pour l'attribution ne donne pas suite à l'offre de logement, par refus ou absence de réponse à l'expiration du délai de réflexion réglementaire de 10 jours, le logement est proposé au candidat placé au rang suivant et ainsi de suite, dans l'ordre de désignation prononcé par la CALEOL.

- **Attribution du logement proposé à un candidat sous condition suspensive,**

Lorsqu'une pièce justificative, définie par l'arrêté du 19 avril 2022, est manquante au moment de l'examen de la demande (emporte pour l'obligation pour le bailleur de signer un bail avec l'attributaire sur le logement objet de l'attribution si la fourniture de la pièce dans le délai fixé par la décision d'attribution ne remet pas en cause le respect des conditions d'accès à un logement social du candidat).

Si la pièce n'est pas transmise, la décision de non-attribution sera automatiquement appliquée.

Lorsque la condition est remplie, le délai de réflexion de 10 jours commence à compter de la notification de l'attribution.

- **Non attribution au candidat du logement proposé**

Différents motifs peuvent être invoqués pour fonder une décision de non-attribution à un demandeur sur un logement donné, à un moment donné ; cette décision réserve la possibilité d'un réexamen du dossier en vue d'une attribution ultérieure sur un autre logement ou quand la situation du ménage aura évolué.

En aucun cas l'absence de lien avec le territoire ne peut constituer un motif de non-attribution.

- **Rejet pour irrecevabilité de la demande dans les cas de non-respect des conditions d'attribution d'un logement social**

La décision de rejet reconnaît que le candidat est non éligible au logement social et doit être motivé par :

- Dépassement des plafonds de ressources,
- Irrégularité de séjour.

La décision est notifiée par courrier et la demande de logement social sera radiée après un délai d'un mois.

Après chaque séance, il est dressé un procès-verbal signé par le Président de la CALEOL.

Les décisions de la CALEOL peuvent faire l'objet d'un recours par les personnes intéressées auprès du Tribunal Administratif dans un délai de 2 mois à la suite de la décision.
