



POLITIQUE GENERALE D'ATTRIBUTION
APPLICABLE AUX LOGEMENTS
DU PATRIMOINE D'AXÉDIA

Table des matières

PREAMBULE	2
1 – POLITIQUE GENERALE D’ATTRIBUTION	3
1.1. DESIGNATION DES BENEFICIAIRES DE LA DEMANDE DE LOGEMENT SOCIAL : CONDITIONS D’ELIGIBILITE.....	3
1.2. CRITERES GENERAUX D’ATTRIBUTION DES LOGEMENTS : CANDIDATURES DE DROIT COMMUN	4
1.3. ATTRIBUTION PAR APPLICATION D’UN DROIT DE PRIORITE.....	8
1.3.1 Personnes prioritaires dans le cadre de l’article L.441-1 du CCH et de la loi Egalité Citoyenneté et de la loi 2018-1021 du 23 novembre 2018 (Loi ELAN)	8
1.3.2 Personnes prioritaires dans le cadre du contingent préfectoral	9
1.3.3 Personnes prioritaires dans le cadre du document cadre d’orientations sur les attributions et la convention d’équilibre territorial	11
1.4. ATTRIBUTION DE LOGEMENTS RESERVES.....	11
2 – MIXITE SOCIALE.....	12
2.1. MIXITE SOCIALE DES CONTINGENTS DE RESERVATION	12
2.2. MIXITE SOCIALE HORS QPV	13
2.3. MIXITE SOCIALE DANS LES QPV.....	13
3 – LES ORIENTATIONS INTERNES A AXÉDIA	14
3.1. TRAITEMENT DES DEMANDES DE LOGEMENT	15
4– COMMUNICATION ET MODIFICATION DE LA CHARTE.....	16

PREAMBULE

AXÉDIA se positionne comme un acteur incontournable du logement social. A ce titre, elle contribue à la mise en œuvre du droit au logement, développe des partenariats avec les acteurs du secteur, apporte son appui aux organismes HLM, produit des analyses du secteur du logement social et sensibilise les publics à la mission d'intérêt général.

AXÉDIA propose des solutions pérennes pour l'habitat dans la perspective de fluidifier l'accès au logement pour l'ensemble des ménages et notamment satisfaire les besoins des personnes aux ressources modestes et défavorisées en promouvant l'égalité des chances des demandeurs et la mixité sociale au sein des villes et des quartiers.

La politique d'attribution définie aux termes de la présente Charte s'applique à l'ensemble des logements locatifs sociaux du parc immobilier détenu et géré par AXÉDIA et pour lesquels la Commission d'Attribution et d'Examen de l'Occupation des Logements (« CALEOL ») est amenée à se prononcer.

Cette politique d'attribution participe à l'amélioration de l'information et de la transparence dans le cadre du processus d'attribution des logements au profit des demandeurs.

La bonne répartition spatiale et la diversité de l'offre de logement social sont désormais clairement inscrites dans les objectifs légaux définis par la Loi Egalité Citoyenneté.

Si la loi du 24 mars 2014, dite loi « ALUR » a réformé le dépôt des demandes de logements sociaux en vue d'une simplification et de davantage de transparence et de lisibilité pour les demandeurs, la loi Egalité Citoyenneté n° 2017-86 du 27 janvier 2017 est venue compléter le dispositif d'attribution des logements sociaux en réformant la politique d'attribution. Ainsi, elle clarifie les critères d'attribution des logements et confie également à l'EPCI compétent le pilotage de cette politique d'attribution.

En ce sens et afin de répondre efficacement à la mission de la coopérative dans le respect des impératifs légaux et réglementaires, le Conseil d'Administration d'AXÉDIA définit les orientations applicables à l'attribution des logements locatifs sociaux de son parc immobilier aux termes de la présente Charte en encadrant les modalités d'attribution et les critères de priorité et de gestion des demandes.

Corrélativement aux présentes, un règlement intérieur régit la composition et les modalités de fonctionnement de la CALEOL.

1 – POLITIQUE GENERALE D'ATTRIBUTION

Les procédures d'attribution de logement appliquées par AXÉDIA ont été établies conformément à la loi en vue de garantir l'impartialité et la transparence des attributions.

1.1. DESIGNATION DES BENEFICIAIRES DE LA DEMANDE DE LOGEMENT SOCIAL : CONDITIONS D'ELIGIBILITE

Les articles R 441-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation (« CCH ») déterminent les bénéficiaires des logements appartenant aux organismes d'habitations à loyer modéré et conséquemment la conformité de la demande de logement.

Aux termes desdits articles, les attributions sont réservées aux bénéficiaires suivants :

➤ Aux personnes physiques :

- De nationalité française ou admises à séjourner régulièrement sur le territoire français dans certaines conditions de permanence ;
- Dont les ressources de l'ensemble du ménage n'excèdent pas les plafonds réglementaires ;

Le demandeur doit justifier d'un niveau de ressources n'excédant pas des limites fixées par arrêté interministériel pour l'ensemble des personnes vivant au foyer.

Les conditions de ressources et les cas particuliers sont définis à l'article L. 441-1 du CCH.

Les plafonds à respecter sont précisés aux termes de l'article R.441-1 du CCH. Ils sont révisés chaque année au 1^{er} janvier en tenant compte de la variation de l'indice de référence des loyers.

L'arrêté du 29 juillet 1987 relatif aux plafonds de ressources des bénéficiaires de la législation sur les habitations à loyer modéré et des nouvelles aides de l'Etat en secteur locatif détermine les ressources à prendre en compte. Il s'agit de « la somme des revenus fiscaux de référence (...) figurant sur les avis d'imposition de chaque personne composant le ménage établi au titre de l'avant-dernière année précédant celle de la signature du contrat de location ».

➤ Aux personnes morales mentionnées à l'article L. 442-8-1 du Code de la Construction et de l'Habitation :

- Certaines associations ou établissements publics ;

- Pour loger des personnes remplissant les conditions de ressources.

Les conditions d'éligibilité des demandeurs sont vérifiées lors de l'instruction de la demande de logement social par le pôle commercialisation locative.

1.2. CRITERES GENERAUX D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS : CANDIDATURES DE DROIT COMMUN

➤ Dépôt et enregistrement préalable de la demande de logement social

Le candidat devra faire une demande de logement social auprès du guichet national enregistreur et obtenir un numéro unique national d'enregistrement afin que la demande soit présentée devant la CALEOL.

Pour les locataires à reloger dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain, ces derniers doivent être détenteurs d'un numéro unique ANRU.

En effet, conformément aux dispositions de l'article L.441-2-1 du Code de la Construction et de l'Habitation aucune attribution de logement ne peut être décidée ni aucune candidature examinée par une commission d'attribution si la demande n'a pas fait l'objet d'un enregistrement assorti de la délivrance d'un numéro unique.

En vertu des dispositions de l'article R.441-2-7 du code précité, la demande de logement social a une durée de validité d'un an à compter de sa présentation initiale ou, le cas échéant, de son dernier renouvellement.

➤ Instruction de la demande à l'appui des critères généraux d'attribution

Le cadre des critères généraux d'attribution est défini aux termes des articles L.441 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation.

Ces critères sont destinés à organiser l'instruction des demandes formulées afin que le logement social attribué soit en adéquation avec la situation du demandeur.

Les dossiers de candidatures sont instruits par le pôle commercialisation locative en vue d'une présentation en CALEOL.

La CALEOL (et indirectement AXÉDIA ou le réservataire qui désigne le ménage candidat) doit notamment tenir compte, pour attribuer un logement :

- De la composition du ménage ;
- Des situations des personnes à mobilité réduite.
- De l'activité professionnelle des membres du ménage (type de contrat de travail et pérennité, particularité des assistants maternels ou assistants familiaux agréés) ;
- De l'éloignement du lieu de travail ;
- De la mobilité géographique liée à l'emploi ;
- Du niveau de ses ressources (salaires, indemnités chômage, invalidité, retraite, etc.)
- Des prestations complémentaires (montant de l'APL, ALS ou ALF auxquelles le ménage peut prétendre) ;
- Des dépenses engagées pour l'hébergement de l'un des conjoints ou partenaires en établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes ;
- Du taux d'effort et du reste à vivre par unité de consommation (Art L441-1CCH)
- Des conditions actuelles de logement ;
- Du patrimoine du ménage ;
- De la proximité des équipements répondant aux besoins des demandeurs ;

Une adéquation entre les ressources du ménage et le loyer du logement est recherchée : dans la perspective d'identifier des solutions de logement pérennes pour le locataire et d'éviter une mise en difficulté financière, une analyse de la capacité financière du ménage par rapport au coût du logement proposé est opérée au moyen d'indicateurs tels que :

- Le taux d'effort calculé conformément à la méthode visée à l'article R.441-3-1 du Code de la construction et de l'habitation et aux termes de l'arrêté du 10 mars 2011 :

$$\text{Soit : } [(\text{loyer} + \text{charges récupérables} - \text{allocation logement}) / \text{ressources}]$$
- Le reste à vivre.

➤ **Examen des candidatures en CALEOL : nombre de candidatures présentées**

La CALEOL apprécie, de manière objective et sans discrimination, la situation de chaque demandeur au regard des caractéristiques des logements à attribuer.

Conformément aux dispositions de l'article R.441-3 du Code de la construction et de l'habitation, les commissions d'attribution prévues à l'article L.441-2 du même code examinent au moins trois demandes pour un même logement à attribuer.

Il peut être dérogé à cette obligation dans certains cas. En effet, une exception peut être faite :

- En cas d'insuffisance du nombre de candidats
- Quand les commissions examinent les candidatures de personnes désignées par le Préfet à la suite d'une décision de la commission de médiation les jugeant prioritaires au titre du

DALO comme en application du 7^{ème} alinéa du chapitre II de l'article L.441-2-3 du CCH, ou les candidatures présentées pour l'attribution de logements ayant bénéficié de la subvention « PLAI adapté » (R331-25-1 du CCH).

➤ **Examen des candidatures en CALEOL : complétude des dossiers présentés**

L'instruction et la complétude du dossier doivent permettre à la CALEOL de prendre une décision quant à l'attribution d'un logement.

➤ **Examen des candidatures en CALEOL : Respect des plafonds de ressources**

Les dossiers soumis à la CALEOL doivent respecter les plafonds de ressources. Il peut être dérogé à cette obligation dans certains cas. En effet, une exception peut être faite :

1. Disposition au titre de financements spécifiques :

- La majoration des PLUS en contrepartie d'un dépassement de plafonds :

La loi permet d'attribuer des logements PLUS aux ménages dépassant les ressources à condition que le loyer soit majoré « PLUS MAJORE ». Pour être conforme à la réglementation et mise en œuvre, cette disposition doit être prévue dans la convention APL.

Ainsi, tel que précisé dans la convention APL de l'ensemble immobilier, 10 % des logements financés en PLUS peuvent être attribués à des candidats dont les ressources sont au plus égales à 120% des plafonds.

2. Dérogation au titre de la mobilité :

Il peut être dérogé à la condition du respect des plafonds de ressources :

- En cas de mutation dans le parc social des locataires qui sous-occupent leur logement (Art. L442-3-1 du CCH)
- En cas de mutation dans le parc social de locataires qui occupent un logement adapté au handicap dès lors que le ou les occupants présentant un tel handicap n'occupent plus le logement (L442-3-2 du CCH)
- En cas d'échange de droits de logements entre locataires (art. 9 de la loi du 6 juillet 1989).
- En cas de relogement NPNRU, ce dernier ne relevant pas du cadre de l'attribution.

3. Abaissement des ressources du demandeur :

Il existe une dérogation aux plafonds de ressources lorsque le demandeur a subi une diminution de ses revenus d'au moins 10 %. Si le ménage requérant a subi une baisse de revenus d'au moins 10 % et qu'il peut produire des documents attestant cette baisse, les ressources N-1 ou celles des derniers 12 mois pourront être prises en compte pour l'attribution du logement (Article 4 Arrêté du 29 juillet 1987)

4. Les dérogations aux plafonds de ressources relevant de la compétence du Préfet :

Le préfet peut fixer par arrêté des règles dérogeant localement et temporairement aux conditions de ressources mentionnées au 1° de l'article R. 441-1 pour :

- Résoudre des problèmes graves de vacance de logements
- Faciliter les échanges de logements dans l'intérêt des familles,
- Permettre l'installation d'activités nécessaires à la vie économique et sociale des ensembles d'habitations,
- Favoriser la mixité sociale dans les grands ensembles et les quartiers mentionnés au I de l'article 1466 A du code général des impôts (QPV).

Cet arrêté détermine les plafonds de ressources dérogatoires applicables. Il désigne les immeubles ou les secteurs qui font l'objet de la dérogation ainsi que la durée de celle-ci. Dans les mêmes conditions, les dérogations aux plafonds de ressources peuvent également être accordées, en dehors des grands ensembles et des quartiers mentionnés au I de l'article 1466 A du code général des impôts, pour les logements d'un même immeuble ou ensemble immobilier lorsque ceux-ci sont occupés à plus de 65 % par des ménages bénéficiant de l'aide personnalisée au logement prévue au 1° de l'article L. 821-1.

➤ Examen des candidatures en CALEOL : cas du défaut de solvabilité du demandeur

Il est précisé que le défaut d'une solvabilité suffisante peut être compensé via un :

- Partenariat financier avec le FSL ;
- Partenariat financier avec le dispositif LOCAPASS ;
- Partenariat dans l'accompagnement social des ménages avec le FSL et l'ensemble des services sociaux
- Partenariat avec les Associations disposant d'un agrément pouvant prendre le relais des ménages par le biais de baux glissants.

➤ **Ancienneté de la demande**

Le critère d'ancienneté de la demande doit également être pris en compte pour départager les candidatures.

➤ **Décisions de la CALEOL en matière d'attribution**

Dans le cadre de ses missions, la CALEOL prendra une des décisions réglementaires conformément à l'article R.441-3 du Code de la construction et de l'habitation, pour chaque candidat présenté.

1.3. ATTRIBUTION PAR APPLICATION D'UN DROIT DE PRIORITE

Certains candidats respectant les critères d'éligibilité ont droit à ce que leur demande soit examinée en priorité en vue de l'attribution d'un logement.

1.3.1 Personnes prioritaires dans le cadre de l'article L.441-1 du CCH et de la loi Egalité Citoyenneté et de la loi 2018-1021 du 23 novembre 2018 (Loi ELAN)

Les caractéristiques des personnes prioritaires sont fixées par les textes législatifs et réglementaires et notamment l'article L.441-1 du CCH.

Outre les personnes bénéficiant d'une décision favorable au titre du DALO qui peuvent désormais être logées sur l'ensemble des contingents, les attributaires prioritaires dans le cadre de la loi Egalité et Citoyenneté et de la loi 2018-1021 du 23 novembre 2018 (Loi ELAN) sont les 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 ;
- Personnes sortant d'un appartement de coordination thérapeutique mentionné au 9° de l'article L. 312-1 du Code de l'action sociale et des familles ;
- 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 ;
- Hébergées ou logées temporairement dans des établissements ou logements de transition ;
- Reprenant une activité après une période de chômage de longue durée ;
- Exposées à des situations d'habitat indigne ;
- 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 ordonnance de protection délivrée par le juge aux affaires familiales ;

- 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'infraction, une ou plusieurs des interdictions suivantes :
 - une interdiction de se rendre dans certains lieux, dans certains endroits ou dans certaines zones définis dans lesquels la victime se trouve ou qu'elle fréquente ;
 - une interdiction ou une réglementation des contacts avec la victime ;
- Engagées dans le parcours de sortie de la prostitution et d'insertion sociale et professionnelle prévu à l'article L.121-9 du Code de l'action sociale et des familles ;
- 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 ;
- Ayant à leur charge un enfant mineur et logées dans des locaux manifestement suroccupés ou ne présentant pas le caractère d'un logement décent ;
- Dépourvues de logements, y compris celles qui sont hébergées par des tiers ;
- Menacées d'expulsion sans relogement ;
- 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.

Cette liste de personnes prioritaires est applicable à tous les acteurs, à savoir aux réservataires et aux bailleurs sociaux lorsqu'ils procèdent à la désignation de candidat ainsi qu'à la CALEOL lors des attributions des logements locatifs sociaux.

Les personnes bénéficiant d'une décision favorable au titre du DALO sont relogées prioritairement avant que ne s'appliquent les autres critères de priorité énoncés ci-dessus.

1.3.2 Personnes prioritaires dans le cadre du contingent préfectoral

La convention de réservation, conclue entre l'Etat et AXÉDIA, fixe les modalités pratiques de gestion des logements du contingent préfectoral destinés aux ménages prioritaires. Le public prioritaire identifié, fait l'objet d'un classement :

Priorité 1 : les publics DALO sont les ménages reconnus par la commission de médiation comme prioritaires et devant être logés en urgence.

Priorité 2 : les publics prioritaires non DALO :

- 1.** Les ménages qui relèvent du plan pour le Logement d'abord (LDA) et la lutte contre le sans-abrisme, dont les ménages dans ces situations :
 - Sans abri ou en habitat de fortune (rue, tente, voiture, bidonville...) ;
 - Hébergés dans des structures d'hébergement (CHU, CHRS, hôtel, RHVS, CADA) ;
 - Menacés d'expulsion ;
 - Les jeunes en voie d'insertion sociale et professionnelle, en décohabitation ou en risque d'exclusion.
- 2.** Les ménages qui connaissent certaines difficultés sociales, dont :
 - Les femmes victimes de violence ;
 - Les personnes mal logées (habitat indigne) ;
 - Les personnes en situation de handicap ou atteintes de problèmes de santé.
- 3.** Les autres ménages relevant de l'une des autres situations mentionnées à l'article L.441-1 du CCH.

Le public préfectoral fonctionnaire identifié fait l'objet d'un classement en trois catégories selon les territoires :

- 1** : les agents publics de la fonction publique d'État : le contingent préfectoral « fonctionnaires » est ouvert aux agents titulaires sous statut de la fonction publique et également aux agents sous contrat, dont les revenus sont inférieurs aux plafonds de ressources annuelles applicables à l'attribution des logements sociaux selon leurs modes de financement.
- 2** : les agents publics de la fonction publique des collectivités territoriales sous réserve qu'ils ne soient pas logés par le contingent de la collectivité concernée.
- 3** : les travailleurs essentiels : le contingent préfectoral « fonctionnaires » est élargi aux travailleurs essentiels dans l'objectif de l'atteinte du taux de réservation de 5% au titre du contingent préfectoral « fonctionnaires ». Le bailleur peut reloger dans ce contingent « fonctionnaires » des demandeurs d'un logement social correspondant aux critères des travailleurs essentiels qui effectuent, en priorité, des métiers dans les domaines de la santé (aides-soignants en EHPAD ou autres structures, personnel fonctionnaire ou contractuel de la fonction publique hospitalière...) et de l'agriculture (salariés agricoles permanent...).

La Loi 3DS relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration du 21 février 2022 définit la notion de travailleur essentiel avec 3 conditions cumulatives : exercer une activité professionnelle, une activité non télétravaillable, une activité qui relève d'un secteur essentiel pour la continuité de la nation. Sur la base notamment d'une liste établie par l'INSEE de 35 métiers-clés, qui permettent de répondre aux besoins fondamentaux ou vitaux des habitants (santé, sécurité, transports, énergie, approvisionnement alimentaire de la population), la loi impose la prise en compte des travailleurs essentiels dans le cadre des conférences intercommunales du logement (CIL), afin d'arrêter localement une liste de professions en fonction des besoins des territoires et de fixer dans les conventions

intercommunales d'attribution (CIA) des objectifs à atteindre en matière d'attribution au profit des travailleurs essentiels.

1.3.3 Personnes prioritaires dans le cadre du document cadre d'orientations sur les attributions et la convention d'équilibre territorial

Dans le respect des obligations du Code de la Construction et de l'Habitation sur les attributions, et en prenant en compte ses objectifs propres de lutter contre la vacance, AXÉDIA veille à attribuer les logements en prenant en compte l'équilibre social au sein de l'immeuble et des entrées d'immeuble.

Cette vigilance est renforcée dans les nouveaux Quartiers de la Politique de la Ville (QPV).

1.4. ATTRIBUTION DE LOGEMENTS RESERVES

La réservation de logement peut également entrer dans le cadre d'une politique sociale du logement. Ainsi, la mise en œuvre de la politique d'attribution est en grande partie déterminée par les désignations effectuées par les réservataires.

L'Etat, les collectivités territoriales, leurs établissements publics, les EPCI, les employeurs, Action Logement Services et les organismes à caractère désintéressé peuvent, en contrepartie d'un apport de terrain, d'un financement ou d'une garantie financière, obtenir un droit à réservation sur les logements de la société.

Ce droit de réservation sera géré en stock lors de la mise en location initiale et comptabilisé dans le flux qui lui est propre dans la continuité.

Ces droits sont précisés dans une convention de réservation.

Celle-ci précise les modalités pratiques de mise en œuvre de la réservation, notamment les délais dans lesquels AXÉDIA est tenu de signaler la mise en service et les logements mis à disposition dans le cadre du flux.

Cette convention est communiquée au Préfet du département d'implantation des logements.

Le Préfet peut exercer un droit de réservation au profit de personnes prioritaires, notamment mal logées ou défavorisées au titre du DALO ou des personnes prioritaires au titre de l'article L.441-1 du CCH.

La réservation donne lieu à convention et le total des logements réservés :

- Ne peut dépasser 30% du total des logements de chaque organisme ;
- Dont au plus 5% au bénéfice des agents civils et militaires de l'Etat.

Cette limite peut toutefois être écartée par arrêté du Préfet afin de permettre le logement des personnels chargés de mission de sécurité publique ou de répondre à des besoins d'ordre économique.

2 – MIXITE SOCIALE

La recherche de mixité sociale fait partie des orientations d'AXÉDIA conformément aux objectifs fixés par la loi.

En effet, désormais, les attributions doivent être équilibrées sur les territoires.

Aussi, des objectifs quantifiés légaux, adaptables localement ou non selon les territoires concernés ont été définis.

Il est à noter que l'atteinte de ces objectifs n'est possible qu'avec le concours actif de l'ensemble des réservataires qui restent les premiers responsables des désignations réalisées sur leur contingent.

L'atteinte de ces objectifs doit se faire dans un souci de préservation d'un équilibre peuplement.

Pour cela, AXÉDIA s'assure que les attributions soient de nature à maintenir une cohabitation aussi harmonieuse que possible entre les habitants.

2.1. MIXITE SOCIALE DES CONTINGENTS DE RESERVATION

La loi Egalité et Citoyenneté est venue fixer des quotas d'attribution sur différents contingents en vue de plus de mixité sociale.

Ces objectifs concernent tous les logements.

La commission d'attribution des logements locatifs sociaux est garante du respect de la réglementation en vigueur et attentive aux objectifs d'attribution de mixité sociale.

Ainsi, trois quotas s'imposent désormais pour les attributions annuelles :

- Sur le contingent des collectivités territoriales ou des groupements de collectivités territoriales : 25% minimum des attributions annuelles doivent être destinées aux ménages DALO ou, à défaut aux personnes prioritaires de l'article L.441-1 du CCH listées précédemment ;

- Sur le contingent des bailleurs sociaux (logements non réservés ou pour lesquels l'attribution à un réservataire a échoué) : 25% minimum des attributions annuelles doivent être destinées aux ménages DALO ou, à défaut aux personnes prioritaires listées ci-avant ;
- Sur le contingent d'Action Logement Services comme celui de l'Association Foncière Logement ou l'une de ses filiales : 25% des attributions annuelles doivent être destinées aux salariés et aux demandeurs d'emploi bénéficiant d'une décision favorable au titre DALO ou à défaut aux personnes prioritaires du L.441-1 du CCH.

2.2. MIXITE SOCIALE HORS QPV

AXÉDIA doit consacrer au moins 25% de ses attributions annuelles, suivies de baux signés, de logements situés en dehors des Quartiers prioritaires de la Politique de la Ville (QPV) :

- Au premier quartile des demandeurs les plus modestes (niveau de ressources par unité de consommation constaté annuellement par arrêté du Préfet) ;
- Ou aux personnes relogées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain (NPNRU).

Les territoires hors QPV concernent les EPCI tenus de se doter d'un PLH, les EPCI compétents en matière d'habitat et ayant au moins un QPV.

Il est impossible de moduler ce taux à la baisse, au niveau local, l'objectif de 25% des attributions hors QPV en faveur des personnes les plus modestes (ressources correspondant au premier quartile) et des personnes relogées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain.

La loi inclut désormais aussi dans le calcul des 25%, les personnes relogées dans le cadre d'opération de requalification des copropriétés en difficultés.

2.3. MIXITE SOCIALE DANS LES QPV

La politique d'attribution tendant à favoriser la mixité sociale dans les Quartiers prioritaires de la Politique de la Ville (QPV) suppose que 50% des attributions annuelles dans de tels quartiers soient réalisées au profit des demandeurs autres que ceux appartenant au 1^{er} quartile des plus modestes.

3 – LES ORIENTATIONS INTERNES A AXÉDIA

Outre les orientations légales que AXÉDIA s'engage à respecter, la coopérative souhaite développer une politique d'attribution interne qui vient s'ajouter aux priorités et objectifs définis précédemment.

AXÉDIA s'engage en sus des obligations législatives et réglementaires à favoriser la mixité, le parcours résidentiel et fidéliser les locataires.

➤ **Examen des demandes de mutations et d'échanges de logements :**

Pour toutes les demandes de mutations et d'échanges de logements, les situations suivantes seront examinées prioritairement :

- Relogement dans le cadre des programmes de démolition ;
- Les ménages faisant l'objet d'une obligation d'étude dans le cadre de la loi ELAN et de la mise en place des CALEOL, à savoir les situations :
 - De sur-occupation ou sous-occupation du logement ;
 - De dépassement de plafond ;
 - D'inadéquation à une situation de handicap ;
 - Logement adapté occupé par une personne valide.
- L'inadéquation liée au vieillissement ;
- Logement qui n'est plus adapté aux ressources financières (taux d'effort et reste à vivre) et dans le cadre d'un suivi social interne ou externe.
- Occupants de logements mis en vente

➤ **Conditions d'instruction des demandes de mutations et d'échanges de logements :**

Les demandes de mutation et d'échange de logement ne seront instruites que si les candidats respectent les conditions suivantes :

- Justifier d'un bail minimum d'un an, sauf situation exceptionnelle évaluée par les membres de la CALEOL ;
- Être à jour du paiement de leurs loyers et charges. Dans la négative, la dette devra être soldée entièrement avant d'engager le processus de mutation. Les cas de mutation pour inadéquation aux ressources financières ne sont pas concernés par cette disposition
- User d'un logement en bon état de réparations locatives. Dans tous les cas, une visite-conseil sera effectuée obligatoirement afin de connaître l'état dans lequel se trouve le logement et de définir avec le locataire les réparations devant être effectuées à sa charge

avant d'instruire sa demande de logement ;

- Ne pas être à l'origine de troubles de voisinage.
- Avoir assuré le logement

➤ **Pour tous les types de demandes :**

- Ne pas être à l'origine d'agressions verbales ou physiques ni de menaces envers le personnel;
- Ne pas avoir un comportement pouvant se rapprocher du harcèlement en vue d'obtenir une mutation ;
- Les conditions d'entrée dans le logement suite à une mutation sont les mêmes que celles définies pour les autres logements ;
- Versement d'un nouveau dépôt de garantie (hors relogement dans le cadre d'une démolition) ;
- Présentation d'une attestation d'assurance locative.

3.1. TRAITEMENT DES DEMANDES DE LOGEMENT :

Dans les hypothèses ci-dessous, les dossiers pourront être regardés avec vigilance par la CALEOL :

- Demande d'un ancien locataire ayant une dette non soldée ou ayant causé des troubles de voisinage avérés.
- Demande d'un ancien locataire, auteur de dégradations majeures.
- Demande comportant de fausses déclarations de la part du ménage, sur une ou plusieurs pièces du dossier
- Comportement agressif, menaçant ou violent envers les salariés.
- Reste pour vivre insuffisant déterminé suite au calcul réglementaire du taux d'effort, tenant compte de la composition du ménage demandeur
- Demande de mutation d'un locataire :
 - Ne couvrant pas le montant de ses échéances résiduelles
 - Ou sans solution d'apurement de ses impayés
 - Ou causant des troubles de voisinage
 - Ou ayant dégradé ou non entretenu son logement

- Situation où l'un des membres du ménage candidat est 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 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 - article L441-2-2 CCH.

4– COMMUNICATION ET MODIFICATION DE LA CHARTE

La présente charte d'attribution est accessible publiquement et mise en ligne sur le site internet d'AXéDIA.

Toute modification sera soumise à l'approbation du Conseil d'Administration.
