



La politique d'attribution des logements locatifs sociaux

Les missions des commissions d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements (Caleol)

→ L'essentiel

Avec la loi Elan, les missions des commissions d'attribution de logements sociaux, créées dans chaque organisme de logement social, désormais dénommées « commissions d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements » (Caleol), évoluent.

- Dans les zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande (zones tendues : A bis, A et B1), le bailleur social examine les conditions d'occupation des logements tous les trois ans à compter de la date de signature du contrat de location.
- Le bailleur transmet à la Caleol les dossiers des locataires qui se trouvent dans l'une des situations suivantes : suroccupation, sous-occupation, dépassement du plafond de ressources, besoin d'un logement adapté au handicap ou logement quitté par l'occupant présentant un handicap lorsque ce logement est adapté.
- La Caleol émet un avis dans lequel elle définit les caractéristiques d'un logement adapté aux besoins du locataire. Sur la base de cet avis, le bailleur social procède à un examen avec le locataire de sa situation et des possibilités d'évolution de parcours résidentiel.

→ Objectifs

- Accroître la fluidité et la mobilité en recherchant la meilleure allocation possible entre les logements et leurs occupants.
- Mieux répondre aux besoins des locataires et les accompagner dans leur parcours résidentiel, au sein du parc social comme en dehors : vers le locatif intermédiaire ou l'accession sociale à la propriété par exemple.

Pour cela, un point périodique sur la situation des locataires est nécessaire. La mesure s'applique en zones tendues, là où les demandes sont les plus nombreuses et la nécessité d'optimiser l'occupation du parc la plus aiguë.

1 ◦ Les évolutions législatives

→ La loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (Elan) vise à renforcer la mise en œuvre du droit au logement, l'égalité des chances des demandeurs et la mixité sociale des villes et des quartiers notamment par l'examen, tous les trois ans, par la commission d'attribution des logements, de la situation des locataires du parc social dans les zones tendues. Le bailleur devra travailler avec le locataire pour lui proposer un logement plus adapté à ses souhaits et ses capacités.

Les principes de la politique d'attribution des logements locatifs sociaux

L'attribution des logements sociaux participe à la mise en œuvre du droit au logement.

- Elle doit permettre l'accès au logement social des plus fragiles, favoriser l'égalité des chances des demandeurs et la mixité sociale des villes et des quartiers. L'objectif est de favoriser l'accès à l'ensemble des secteurs d'un territoire pour tous les ménages éligibles au parc social, en facilitant l'accès des personnes handicapées à des logements adaptés et en favorisant l'accès des ménages dont les revenus sont les plus faibles notamment dans les secteurs situés en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV).
- Les collectivités territoriales et les réservataires de logements locatifs sociaux concourent à la réalisation des objectifs en fonction de leurs compétences : logement des publics prioritaires, au premier rang desquels les ménages reconnus au titre du droit au logement opposable (Dalo).

2 ◦ Le processus d'attribution

• La demande et son enregistrement

Le processus d'attribution débute par l'expression d'une demande qui fait obligatoirement l'objet d'un enregistrement assorti de la délivrance d'un numéro unique. L'enregistrement peut se faire par l'intermédiaire d'un guichet enregistreur auprès duquel la demande a été déposée (principalement les organismes HLM, mais aussi les collectivités et services de l'État s'ils l'ont décidé), mais aussi directement par le demandeur sur Internet (<https://www.demande-logement-social.gouv.fr>).

• L'instruction des dossiers

L'attribution se fait sous conditions de ressources, dans le respect de plafonds, fixés par arrêté, et liés à la composition du ménage, à la géographie (Paris / Île-de-France / reste du territoire) et à la catégorie de logements (par type de financements – PLAI/PLUS/PLS).

• L'examen en Caleol

Les bailleurs ou les réservataires de logements présentent des candidats en Caleol, après instruction de leur dossier, afin de s'assurer que leurs ressources sont en adéquation avec le plafond d'accès au logement qui se libère. Pour l'appréciation des ressources du demandeur, les processus de désignation des candidats et d'attribution des logements sociaux prennent en compte le montant de l'aide personnalisée au logement ou des allocations de logement à caractère social ou familial auxquelles le ménage peut prétendre, et appliquent la méthode de calcul du taux d'effort (fixée par arrêté du 10 mars 2011).

Qui sont les réservataires ?

Plusieurs acteurs disposent du statut de réservataire : l'État, les collectivités territoriales, leurs établissements publics, les EPCI, les employeurs, Action Logement Services, les organismes à caractère désintéressé. Les droits de réservation s'exercent sur un flux annuel de logements libérés.



3 ◦ La Caleol

• Composition

La commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements (Caleol) est composée :

- de six représentants de l'organisme bailleur, dont un représentant des locataires ;
- du préfet ou de son représentant ;
- du président de l'EPCI ou du président du conseil de territoire de l'EPT de la MGP ;
- du maire de la commune d'implantation du logement qui a voix prépondérante en cas d'égalité des voix.

Peuvent également participer, sans voix délibérative :

- un représentant des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'ingénierie sociale, financière et technique ;
- à Paris, Marseille et Lyon, les maires d'arrondissement ou leurs représentants, pour ce qui concerne les logements à attribuer dans leur arrondissement ;
- les réservataires qui ne seraient pas membres de droit pour l'attribution des logements relevant de leur contingent.



Le président de la commission peut appeler à siéger, à titre consultatif, un représentant des centres communaux d'action sociale ou un représentant du service chargé de l'action sanitaire et sociale du département du lieu d'implantation des logements. La Caleol peut se réunir de façon dématérialisée après accord du préfet.

• L'examen des candidatures

La commission examine, pour un logement, au moins trois candidatures. Ces candidatures sont proposées par le réservataire en cas de gestion directe, ou par le bailleur pour le compte du réservataire en cas de gestion déléguée ou sur son contingent propre, sauf exception (insuffisance du nombre de candidats, ou lorsque le demandeur est reconnu Dalo).

Elle exerce sa mission d'attribution dans le respect des priorités nationales et locales. Elle est informée de la cotation des candidats, lorsque celle-ci est mise en place, afin de l'éclairer dans sa décision.

• La décision

Pour chaque candidat, la commission prend l'une des décisions suivantes :

- a) Attribution du logement proposé à un candidat.
- b) 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 par le ou les candidats classés devant lui.
- c) Attribution du logement proposé à un candidat sous condition suspensive, lorsqu'une pièce justificative est manquante au moment de l'examen de la demande (emporte 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).
- d) Non-attribution au candidat du logement proposé.
- e) Rejet pour irrecevabilité de la demande au regard des conditions législatives et réglementaires d'accès au logement social.

La commission attribue nominativement chaque logement locatif. Lorsqu'elle prononce un refus d'attribuer un logement, celui-ci doit être motivé.

4 ◦ L'extension des missions de la Caleol à l'examen de l'occupation des logements et le rôle du bailleur social

• Une enquête sur l'occupation des logements

Tous les deux ans, le bailleur social mène auprès de ses locataires une enquête lui permettant d'informer l'État dans le cadre du rapport sur l'occupation sociale du parc. Sur la base de ces informations, et selon les situations, le bailleur est soumis à plusieurs obligations prévues par la réglementation : proposer un logement adapté, soumettre le locataire à un surloyer, avertir le locataire qu'il va perdre son droit au maintien dans les lieux, étudier le parcours résidentiel possible.

• L'action de l'État pour favoriser la fluidité du dispositif

Le gouvernement a souhaité encourager la fluidité et la mobilité dans le parc social. C'est pourquoi la loi Elan prévoit plusieurs dispositifs en faveur de cette mobilité :

- la généralisation de la gestion en flux annuel des droits de réservation de logements sociaux, qui permettra de mieux répondre à la demande et de faciliter la mobilité au sein du parc (voir fiche dédiée);

- la cotation de la demande, avec la possibilité de prendre en compte au sein du système de cotation les besoins de mobilité (ex. : demande de mutation pour le rapprochement du lieu de travail) (voir fiche dédiée);

Comme par ailleurs, il apparaît que les ménages qui pourraient libérer des logements pour des motifs de confort (sous-occupation, dépassement des plafonds de ressources) n'en expriment pas souvent la demande, la recherche d'une meilleure adéquation entre l'offre et la demande de logement et entre la situation du ménage et le type de logement occupé constitue un enjeu majeur pour fluidifier les parcours résidentiels.

• L'évolution des missions des Caleol

Pour répondre à cet objectif, les missions de la commission d'attribution des logements créée dans chaque organisme de logement social, désormais dénommée « Caleol », ont évolué. Ainsi, l'article L. 442-5-2 du CCH prévoit que les bailleurs sociaux doivent désormais procéder à un examen tous les trois ans à compter de la date de signature du bail des conditions d'occupation des logements situés en zone tendue (A bis, A et B1).

La Caleol se voit communiquer par le bailleur la situation des locataires dans l'une des cinq situations suivantes :

- suroccupation ;
- sous-occupation ;

- logement quitté par une personne handicapée quand ce logement est adapté au handicap ;
- reconnaissance d'un handicap ou d'une perte d'autonomie nécessitant l'attribution d'un logement adapté ;
- dépassement du plafond de ressources.

La Caleol émet un avis dans lequel elle définit les caractéristiques d'un logement adapté aux besoins du locataire. Sur la base de cet avis, le bailleur examine avec le locataire les possibilités de parcours résidentiel et lui propose, le cas échéant, un logement plus adapté.

Cette mesure vise à instaurer un rendez-vous pour permettre au bailleur et à son locataire de dialoguer sur les projets résidentiels et de vie du locataire. Ce dernier a l'occasion d'exprimer ses souhaits de mobilité au sein du parc social ou en dehors, vers le logement locatif intermédiaire ou l'accession sociale à la propriété par exemple. La libération du logement vient ainsi répondre aux besoins soit d'un autre locataire du parc social, soit d'un demandeur entrant dans le parc social.

La possibilité de réunir des Caleol par voie dématérialisée est une souplesse qui permet d'accroître le volume de situations examinées.

La loi relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique (dite 3DS) renvoie au droit commun les conditions de réunion des CALEOL par voie dématérialisée.

2,6 M

de demandes de LLS étaient enregistrées au 1^{er} janvier 2024, dont un tiers de demandes de mutation dans le parc social.

389 000

attributions ont été prononcées au cours de l'année, dont un tiers concerne des mutations.