



Charte d'Attribution des Logements

Préambule	3
1. Garantir la transparence des désignations et des attributions.....	3
1.1. Les désignations de candidats.....	3
1.1.1. Logements réservés.....	3
1.1.2. Logements non réservés	3
1.2. La Commission d'Attribution des Logements.....	4
1.2.1. La composition de la Commission	5
1.2.2. Le fonctionnement de la Commission.....	6
1.2.3 Présentation des dossiers.....	6
1.2.4. Les décisions de la Commission.....	7
1.2.5. Étude des candidatures	9
1.2.6. Recours contre une décision de la commission d'attribution.....	10
1.3. La communication avec les demandeurs	10
1.3.1. Communiquer et informer le demandeur.....	10
1.3.2. Rendre le demandeur acteur de sa demande.....	11
2. Les axes prioritaires de la politique d'attribution d'Aximo	12
2.1. Des critères de priorités clairs et objectifs	12
2.2. Le rôle des réservataires	13
2.3. La cotation des demandes de logement sur le contingent propre d'Aximo.....	13
3. Dynamiser le parcours résidentiel des locataires du parc social	14
3.1. Les chartes de mutations locales	14
3.2 Les mutations au sein du parc d'Aximo.....	14
4. Promouvoir la mixité sociale	15
4.1. Evaluation, contrôle et communication	15
ANNEXE 1.....	16
GRILLE DE COTATION.....	16

Préambule

En 2017, plus de 709.000 ménages sont inscrits comme demandeurs de logement social en Ile de France dont près d'un quart sont locataires du parc social. Aximo participe à relever le défi de leur logement notamment par sa politique d'acquisitions de logements diffus au sein de copropriétés.

Cette charte décrit le cadre qu'Aximo se fixe pour remplir sa mission, en complément de la réglementation. Elle affiche de nouvelles ambitions, crée de nouvelles pratiques, sur les bases déjà mises en œuvre depuis la première charte d'attribution de la société adoptée en 2012.

Elle a pour objet d'afficher les engagements d'Aximo dans le domaine des attributions de logements :

1. Garantir la transparence des désignations et des attributions en affichant des règles claires, compréhensibles, objectives et opposables ;
2. Affirmer la vocation sociale en assurant l'accès au logement des ménages prioritaires, en situation de mal logement et / ou de précarité économique ;
3. Soutenir les parcours résidentiels des ménages au sein du parc social ;
4. Veiller aux équilibres sociaux dans son parc.

1. Garantir la transparence des désignations et des attributions

1.1. Les désignations de candidats

Conformément à la loi Egalité et Citoyenneté Aximo souhaite rendre les critères de désignation et d'attribution plus transparents.

1.1.1. Logements réservés

Pour tout congé d'un locataire ou de lors des mises en service de nouveau patrimoine, un avis de vacance est adressé au réservataire concerné. Les réservataires disposent d'un délai d'un mois pour désigner les candidats qu'ils souhaitent voir proposer sur le logement. Conformément à la réglementation le réservataire doit proposer au moins trois candidats. En cas d'insuffisance de candidats, il doit attester de cette carence.

Les réservataires peuvent désigner des candidatures uniques dans les conditions prévues par la législation (notamment dans le cadre du dispositif du DALO).

1.1.2. Logements non réservés

Pour chaque logement à commercialiser qui ne relève d'aucune convention de réservation, Aximo procède à la recherche de candidats en tenant compte des objectifs fixés par la législation et par les orientations de la société :

- **Le relogement de publics prioritaires**

Aximo s'engage aux côtés des acteurs de la gestion de la demande à favoriser l'accès au logement des ménages prioritaires. Pour Aximo ainsi que pour les bailleurs sociaux, 25 % des attributions annuelles doivent être réservées aux candidats issus des dispositifs prioritaires suivants :

- Les ménages qui ont fait valoir la reconnaissance de leur droit au logement opposable (DALO) ;
- Les ménages labellisés au titre de l'accord collectif départemental. Les objectifs sont fixés par bailleur et par départements dans le cadre du PDALHPD ;
- Les ménages sortant d'hébergement ou de logement adapté, afin de créer une fluidité dans ces structures et la concrétisation d'un parcours de l'hébergement vers le logement ;
- Les ménages en situation de handicap figurent au premier rang des priorités fixées par l'article L.441-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH). En particulier en réservant les logements adaptés aux situations de handicap, ou en priorisant ces demandes dans le traitement des changements de logement, notamment sur le parc neuf.

Le cas échéant, Aximo mobilise en tant que de besoin les partenaires de l'accompagnement social afin d'assurer un suivi de ces ménages et leur bonne intégration dans le logement. Cette mise en relation peut se faire dès l'instruction de la demande, par exemple dans le cas de l'accord collectif départemental avec le travailleur social référent, ou encore lors de la sortie de structures d'hébergement ou du DALO.

En lien avec les départements ou l'Etat, Aximo peut également mobiliser les dispositifs de droit commun de l'Accompagnement Social Lié au Logement (ASLL) ou de l'Accompagnement Vers et Dans le Logement (AVDL) à l'entrée dans les lieux.

- **Les parcours résidentiels**

Lors de la commercialisation de logements non réservés, un rapprochement avec les locataires demandeurs est fait afin de vérifier la possibilité de réaliser une mutation.

- **Les candidatures de droits communs**

Les candidatures sont extraites à partir du Serveur National d'Enregistrement (SNE) en sélectionnant les critères correspondant aux caractéristiques du logement et de la résidence. Une grille de cotation est appliquée aux candidatures extraites et les bons de visite sont adressés aux ménages cumulant le plus de points (cf. annexe 1).

En outre, Aximo s'engage pour les logements qui ne sont pas dédiés au relogement de publics prioritaires, à progressivement mettre en ligne auprès de plateformes spécialisées, les logements disponibles afin de permettre aux demandeurs de logement de se positionner en tant que candidats.

1.2. La Commission d'Attribution des Logements

Toutes les attributions réalisées sur le patrimoine d'Aximo relèvent exclusivement d'une décision de la Commission d'Attribution des Logements dans le respect du cadre réglementaire et des critères de priorité retenus dans la présente charte. Ces critères sont appliqués quel que soit le contingent de réservation du logement par le biais duquel le candidat est proposé.

La décision d'attribution en application de l'article L 441-2 du code de la construction et de l'habitation est de la compétence de la Commission d'Attribution des Logements d'Aximo, les commissions de désignation des réservataires ayant vocation à présenter des propositions de candidats.

1.2.1. La composition de la Commission

De par la dispersion géographique de son patrimoine et afin de prendre en compte les spécificités de chaque territoire, Aximo peut choisir de se doter de deux commissions d'attribution des logements.

Afin de garantir une collégialité gage de transparence dans ses décisions, chaque Commission d'Attribution d'Aximo est composée de :

Avec voix délibérative :

- Cinq (5) membres désignés par le conseil d'administration plus des éventuels suppléants.
- Un (1) administrateur représentant les locataires en qualité de titulaire et un suppléant désignés par le conseil d'administration.
- Des maires des communes ou leurs représentants sur lesquelles sont situés les logements à attribuer, pour l'attribution de leurs logements.
- S'il y a lieu, pour l'attribution des logements faisant l'objet d'un mandat de gérance conclu en application de l'article L.442-9 du CCH et comprenant l'attribution des logements, du ou de la président(e) de la commission d'attribution de l'organisme mandant ou son ou sa représentant(e).
- Les Préfets des départements concernés ou leurs représentants.
- Les présidents des établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de programme local de l'habitat, les présidents du conseil de territoire des établissements publics territoriaux de la métropole du Grand Paris ou leurs représentants pour l'attribution des logements situés sur le territoire où ils sont territorialement compétents.

Lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou l'établissement public territorial de la métropole du Grand Paris sur le territoire duquel se situent les logements à attribuer a créé une conférence intercommunale du logement prévue à l'article L. 441-1-5 et a adopté le plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs prévu à l'article L. 441-2-8, son président dispose d'une voix prépondérante en cas d'égalité des voix.

A défaut, le maire de la commune où se situent les logements à attribuer dispose d'une voix prépondérante en cas d'égalité des voix. En l'absence du maire de la commune ou de son représentant, le Président de séance dispose d'une voix prépondérante en cas d'égalité.

Avec voix consultative :

- Un(e) représentant(e) des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'ingénierie sociale, financière et technique prévue à l'article L. 365-3 du CCH désigné dans les conditions prévues par décret ;
- A Paris, les maires d'arrondissement ou leurs représentant(e)s pour ce qui concerne les logements à attribuer dans leur arrondissement ;
- Les réservataires non membres de droit participent aux décisions de la commission d'attribution qui concernent 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.

1.2.2. Le fonctionnement de la Commission

Le règlement intérieur de la Commission définit ses règles de fonctionnement.

Afin de garantir une fluidité maximale dans le traitement des candidatures, la Commission d'Attribution se réunit au moins une fois par mois au siège d'Aximo, selon un calendrier fixé semestriellement remis à chaque membre de droit et valant convocation.

La Commission d'Attribution peut augmenter ou diminuer la fréquence de ses séances en cas de besoin, les modifications éventuellement apportées étant communiquées à chacun dans un délai raisonnable.

Au moins deux jours avant la Commission d'Attribution, sont adressés par courrier électronique l'ordre du jour pour les logements à attribuer sur les territoires les concernant aux :

- Maires des communes ou leurs représentants
- Pour Paris, maires d'arrondissement ou leurs représentants
- Les Préfets des départements ou leurs représentants,

L'ordre du jour est adressé dans les mêmes conditions pour les logements relevant de leur contingent aux réservataires non membres de droit.

L'ordre du jour comprend les références, adresses, typologies, financements, réservataires des logements à attribuer ainsi que l'heure approximative de début d'examen des candidatures correspondantes.

Une feuille de présence est signée, à l'ouverture de la séance, par les membres permanents et, en cours de séance, par les autres participants.

1.2.3. Présentation des dossiers

Avant toute attribution, il est procédé à l'exposé des caractéristiques principales du logement précisant notamment le montant du loyer net, le montant des charges locatives, l'adresse, le type, la surface, l'étage, le réservataire ainsi que le financement.

Chaque dossier de candidature fait l'objet d'une présentation individuelle. Les dossiers présentés seront anonymisés dans le courant de l'année 2019.

Les membres connaissent ainsi la situation et la composition familiale, la situation économique, la situation actuelle avec adresse et type du logement, les revenus imposables de l'année N-2 comparés au plafond de ressources et éventuellement revenus imposables de l'année N-1, les trois premiers motifs de sa demande ainsi que leur éligibilité éventuelle à un dispositif d'aide à l'accès au logement.

Si les candidats relèvent d'un dispositif particulier, l'information est communiquée à la CAL.

Il est également précisé aux membres une estimation de l'APL ou de l'AL à laquelle les candidats pourraient prétendre s'ils devenaient locataires du logement proposé. Pour les logements conventionnés, le montant de la RLS est indiqué.

L'estimation d'un «forfait charge» pour les logements dont les charges de chauffage et d'eau sont supportées directement par le locataire est calculé sur la base suivante :

Forfait eau	4m ³ /pièce
Forfait chauffage eau	6€/pièce
Forfait chauffage	1€/m ² SH

* valeur 2018

Ces données permettent de calculer le montant du loyer résiduel, le taux d'effort et le «reste à vivre» de chaque candidat.

Le nombre de point issu de la grille de cotation d'Aximo après instruction, est indiqué aux membres de la Commission pour tous les dossiers complets.

Ces indications permettent aux membres de comprendre la situation, de juger de la pertinence de la proposition du logement, et de statuer sur la proposition soumise.

L'ensemble de pièces justificatives constituant les dossiers de candidatures est à la disposition des membres de la Commission d'Attribution pour toute précision nécessaire.

Un procès verbal (PV) des décisions est dressé en séance et signé par le président ou le vice-président. Le PV est conservé par Aximo et mis à disposition pour contrôle par tout membre permanent de la CAL ainsi que par les services de l'Etat. Ce PV est également transmis aux Préfets.

Il comprend pour chaque candidature la nature de la décision et le rang de classement en cas de présentation de plusieurs candidats sur un même logement.

Les candidatures pour lesquelles les conditions de recevabilité de la demande ne sont pas attestées (défaut de justificatif de régularité de présence sur le territoire national pour toutes les personnes à reloger, défaut d'avis d'imposition, demande de logement radiée) ne sont pas instruites ni présentées en commission. Les membres de la CAL peuvent néanmoins consulter le dossier en séance.

Les dossiers des ménages ayant refusé la proposition de logement avant la présentation du logement en commission d'attribution ne sont pas présentés.

1.2.4. Les décisions de la Commission

Sauf exceptions prévues par les textes, la Commission d'Attribution des Logements (CAL) doit examiner au moins trois dossiers pour un même logement. En cas d'insuffisance de candidats les réservataires doivent attester de cette carence ou désigner d'autres candidats, faute de quoi la Commission d'Attribution se réserve le droit d'examiner en complément un ou plusieurs candidats issu(s) du fichier régional des demandeurs et soumis par les services d'Aximo.

Pour chaque dossier examiné, la Commission d'Attribution fonde sa décision (attribution, différé, non attribution ou rejet pour irrecevabilité) en s'appuyant prioritairement sur les dispositions légales, réglementaires et conventionnelles suivantes :

- Article L 441 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation et R 441-1 et suivants de ce même code relatifs aux conditions d'attribution des logements et plafonds de ressources ;
- Charte d'attribution des logements d'Aximo validée par le Conseil d'Administration ;
- Charte des mutations pour les communes et établissements publics de coopération intercommunale concernés ;
- Plans Départementaux d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) ;

Dans le cas de baux d'habitation à des personnes morales agréées au titre de l'intermédiation locative, la Commission d'Attribution statue quant à l'attribution à la personne morale.

Outre ses prérogatives réglementaires, la Commission d'Attribution a également compétence pour examiner certaines situations particulières, notamment :

- Droit au relogement du locataire prévu par une disposition législative (article 13 de la Loi du 1er septembre 1948) ;
- Maintien dans les lieux ou relogement d'un occupant de bonne foi ne pouvant bénéficier d'un transfert ou d'un droit au bail suite au départ ou décès du locataire en titre.

La Commission d'Attribution des Logements est souveraine dans ses décisions et indépendante des services d'Aximo.

Nature de décision de la Commission d'Attribution des Logements

La Commission peut prononcer :

- **Une attribution :**
 - Accepter les dossiers avec ou sans réserve.
 - Dans le cas d'acceptation de plusieurs candidatures, un ordre de priorité est fixé : 1 étant le candidat qui se verra proposé le logement en premier, et qui sera ensuite proposé au candidat de rang 2 en cas de désistement, etc.
 - Dans le cas d'une attribution avec réserve, cette dernière devra être levée par le candidat dans un délai fixé.
- **Un différé :**
 - Différer l'examen de la candidature dans l'attente d'un complément d'information. La commission peut demander des compléments d'informations que devra apporter le demandeur ou le réservataire du logement afin de permettre un nouvel examen lors de la commission suivante.
 - En cas d'insuffisance de candidats présentés par le réservataire la CAL peut différer l'examen du dossier si elle estime la carence non fondée.
- **Une non attribution :**
 - La non attribution peut être motivée notamment par :
 - Un dépassement du plafond de ressources auquel est soumise l'attribution du logement ;
 - Une inadéquation entre le niveau du loyer et les capacités financières du ménage ;
 - Une inadéquation de la typologie du logement à la composition familiale ;
 - Dossier incomplet ;

- Le fait de disposer d'un bien immobilier adapté à la situation financière et familiale ou générant des revenus locatifs ;
 - Une inadéquation du profil du ménage pour le logement proposé au regard des difficultés économiques présentes sur le groupe immobilier conformément à l'article 4
- **Un refus définitif**
 - Un rejet pour irrecevabilité entraînant une radiation de la demande de logement peut être prononcé en cas de dépassement de tous les plafonds de ressources réglementaires

Toutes les décisions de la CAL sont notifiées par écrit au demandeur ainsi qu'au réservataire. En cas de non attribution le motif de la décision est mentionné.

1.2.5. Étude des candidatures

L'adéquation typologie composition familiale

L'adéquation de la typologie du logement à la composition familiale du ménage est appréciée au cas par cas, en fonction notamment de l'âge et du sexe des occupants, de la surface du logement, selon le tableau indicatif suivant :

	T1	T2	T3	T4	T5
1 adulte seul	oui	oui	non	non	non
couple	oui	oui	cas par cas	non	non
2 adultes (enfant majeur, ascendant,...)	non	cas par cas	cas par cas	non	non
1 adulte et 1 jeune enfant (moins de 8 ans)	non	oui	oui	non	non
1 adulte et 1 adolescent de même sexe	non	cas par cas	oui	non	non
1 adulte et 1 adolescent de sexe différent ou 1 couple et 1 enfant	non	non	oui	non	non
1 adulte ou 1 couple, et 2 enfants de même sexe	non	non	oui	oui	non
1 adulte ou un couple, et 2 enfants de sexe différent	non	non	cas par cas	oui	non

La Capacité financière

La capacité financière du ménage par rapport au logement proposé est analysée en tenant compte du loyer, des charges facturées par le bailleur, et d'une estimation des charges d'eau et d'énergie le cas échéant.

Deux notions sont présentées dans la fiche de synthèse :

- Le taux d'effort : calculé conformément aux dispositions du code de la construction et de l'habitation.

$$\frac{(\text{loyer} + \text{charges} - \text{allocation logement} - \text{RLS})}{\text{Ressources mensualisés}}$$

Ressources mensualisés

- Le reste à vivre

ressources – loyer – charges + allocation logement – RLS

30 * nombre d'unités de consommation (UC)

Le calcul des unités de consommation se fait sur la base de l'échelle OCDE (également utilisée par l'INSEE), à savoir :

- ✓ 1 UC pour le premier adulte du ménage ;
- ✓ 0.5 UC pour les autres personnes de 14 ans ou plus ;
- ✓ 0.3 UC pour les personnes de moins de 14 ans.

Lorsque le taux d'effort est supérieur à 33 % la commission apprécie la situation au regard du reste à vivre. Lorsque le reste à vivre est inférieur à 10 € par jour et par unité de consommation, la commission examine la pertinence de la proposition. Si nécessaire elle peut demander au réservataire de rechercher un logement plus adapté à la situation du candidat.

1.2.6. Recours contre une décision de la commission d'attribution

Les recours contre des décisions d'attribution ou de non attribution relèvent du tribunal administratif.

1.3. La communication avec les demandeurs

Aximo s'engage, aux côtés de l'ensemble des acteurs de la gestion de la demande de logement social, dans les évolutions tendant à mieux faire comprendre le fonctionnement de cette gestion, à la simplifier et la rendre plus lisible.

1.3.1. Communiquer et informer le demandeur

- **Sur le dépôt de sa demande**

Afin d'éviter aux demandeurs les démarches multiples, Aximo travaille depuis de nombreuses années avec l'outil Serveur National d'Enregistrement (SNE) de la demande. Ce fichier permet en outre de disposer des pièces justificatives de manière partagée. Aximo contribue à cette mise en commun.

- **Sur la gestion de sa demande**

L'utilisation par Aximo d'un dispositif transparent de cotation permet au demandeur de situer son caractère de priorité, sous réserve de la bonne actualisation des informations le concernant. Cette mise à jour peut se faire simplement par le demandeur via le site internet dédié :

www.demande-logement-social.gouv.fr

○ **Sur la gestion d'une proposition**

Dès qu'un candidat est désigné ou sélectionné, Aximo prend contact avec le demandeur par tous moyens afin de mettre à jour sa situation le plus complètement possible. Le nom et des coordonnées de la personne en charge de son dossier lui sont transmis.

Dans un souci de mieux informer et de manière plus réactive quant aux suites de l'instruction du dossier de candidature, Aximo s'est fixé comme objectif les modalités de communication suivantes à destination :

Des candidats :

L'objectif est d'informer le candidat à chaque étape :

- Courrier de notification d'attribution avec ou sans ordre de classement, ou assortie d'une réserve dans les trois jours calendaires ;
- Courrier de notification de non-attribution exposant le ou les motifs dans les trois jours calendaires ;
- Courrier d'information quant à la signature du bail par le candidat de rang inférieur.

Par ailleurs, dans le courant de l'année 2019, les candidats seront informés par SMS ou courriel de l'examen de leur dossier par la CAL et du résultat.

Auprès des réservataires et partenaires à l'issue des commissions d'attribution :

- aux réservataires : envoi par courriel des décisions concernant les candidats relevant de leur contingent
- aux maires d'arrondissement de Paris, maires, présidents d'établissements publics de coopération intercommunale, présidents du conseil de territoire des établissements publics territoriaux de la métropole du Grand Paris et représentants de l'Etat du département : envoi par courriel de toutes les décisions relevant de leur territoire.

1.3.2. Rendre le demandeur acteur de sa demande

L'ambition est de rendre l'accès au logement social plus compréhensible, en proposant une démarche dans laquelle le demandeur peut agir, tant sur sa demande que sur son choix de logement.

Aximo s'appuie donc sur les évolutions réglementaires qui permettent de rendre le demandeur acteur de sa démarche, notamment en relayant la communication autour des nouveaux outils de dépôt et de mise à jour de la demande.

Afin de franchir un cap supplémentaire, Aximo s'engage aux côtés des différents dispositifs de mise en ligne de logements sur lesquels demandeurs de logements pourraient se positionner. Ces dispositifs doivent permettre aux demandeurs de consulter les logements disponibles et de postuler directement (site internet Aximo, LOCANNONCES pour Paris et Bienvéo).

Aximo pourra également mettre à disposition une partie de son offre dans un outil de « bourse d'échanges », à destination des locataires de logements sociaux demandeurs d'un changement, afin de favoriser la mobilité résidentielle.

2. Les axes prioritaires de la politique d'attribution d'Aximo

2.1. Des critères de priorités clairs et objectifs

Conformément à la loi Égalité et Citoyenneté, les logements sont attribués prioritairement à des personnes bénéficiant d'une décision favorable au titre du DALO, ainsi qu'aux catégories de personnes suivantes citées dans l'article L 441-1 du code de la construction et de l'habitation :

- a) Personnes en situation de handicap, au sens de l'article ayant à leur charge une personne en situation de handicap ;
- b) Personnes sortant d'un appartement de coordination thérapeutique ;
- 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 indigne ;
- 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 1er du même code ;
- h) Personnes engagées dans le parcours de sortie de la prostitution et d'insertion sociale et professionnelle ;
- i) Personnes victimes de l'une des infractions de traite des êtres humains ou de proxénétisme ;
- 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 ;

Aximo, dans un contexte de tension extrême entre l'offre et la demande de logement social, doit pouvoir répondre de la pertinence et de l'équité de chaque attribution prononcée par sa commission. La présente charte fixe donc les critères qui guident les choix de cette commission.

La commission d'attribution des logements a la responsabilité de classer les candidats proposés sur un même logement. Elle se fonde sur les éléments les plus à jour possibles apportés par les demandeurs lors de l'instruction de leur dossier par les services d'Aximo. Ces éléments peuvent être différents de ceux exposés initialement par les demandeurs (évolution de la situation familiale, économique, de logement, erreur de déclaration,...).

Afin d'opérer ce classement, la commission s'appuie prioritairement sur les critères suivants, non hiérarchisés et cumulables :

- Tous les critères définis par la loi sur le droit au logement opposable (DALO) :
 - Ne pas avoir reçu de proposition adaptée à leur demande dans un délai fixé par arrêté préfectoral ;
 - Être dépourvues de logement ;
 - Être logées dans des locaux impropres à l'habitation, ou présentant un caractère insalubre ou dangereux ;
 - Avoir fait l'objet d'une décision de justice prononçant l'expulsion du logement ;
 - Être hébergées dans une structure d'hébergement de façon continue depuis plus de 6 mois ou logées dans un logement de transition depuis plus de 18 mois ;
 - Être handicapées, ou avoir à leur charge une personne en situation de handicap, ou avoir à leur charge au moins un enfant mineur, et occuper un logement ne répondant pas aux critères à la réglementation relative au logement décent ou dont la surface habitable est inférieure aux surfaces prévues au code de la sécurité sociale ;
- Les violences conjugales ou familiales ;
- Le handicap ;
- La maladie lorsqu'elle a pour conséquence une perte d'autonomie ;
- L'occupation d'un logement sinistré.

D'autres critères peuvent être appréciés :

- La recherche d'un logement plus grand ;
- 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 confrontés au coût de l'immobilier privé.

L'ancienneté de la demande est également prise en compte pour arbitrer entre des candidatures présentant des caractéristiques similaires.

2.2. Le rôle des réservataires

Une large part des logements gérés par Aximo fait l'objet de droits de réservation. Ce droit consiste, pour le réservataire, en la faculté, lors de la relocation ou de la mise en service d'un logement, de sélectionner et de proposer à la Commission d'Attribution des Logements, les candidats. Ces réservataires sont principalement l'Etat, les collectivités locales, les collecteurs d'Action Logement. L'exercice de ce droit de réservation sur leur contingent contribue donc de manière essentielle à la réalisation des axes prioritaires de la présente charte et à l'atteinte des objectifs.

Ces partenaires sont donc invités à partager les pratiques et axes prioritaires définis par la présente charte dans les propositions d'attribution qu'ils formulent : par exemple, la présentation de candidatures multiples sur un même logement, le respect des typologies ou catégories de financement les mieux adaptées à la demande proposée, etc.

2.3. La cotation des demandes de logement sur le contingent propre d'Aximo

Les propositions de candidatures soumises à la commission d'attribution des logements sur le contingent non réservé ou sur les logements remis à disposition pour une désignation sont établies à partir d'une grille de cotation propre à Aximo. Le nombre de points de chaque dossier permet de

situer les demandeurs au regard de cette grille. Cette grille s'appuie sur les conditions de logements actuelles, situation familiale, poids du logement dans le budget, motifs de la demande, l'ancienneté, etc. Une cotation est réalisée en amont et en aval de l'instruction du dossier de candidature.

3. Dynamiser le parcours résidentiel des locataires du parc social

Aximo mène et amplifiera une politique dynamique de changement de logement pour ses locataires et entre bailleurs. Cette ambition forte doit permettre de répondre à la demande des locataires et à créer du mouvement dans le parc social.

Cette politique également qualitative prend en compte des priorités spécifiques :

- Situations de handicap, nécessité d'aménagements liés à la santé et à l'âge, lorsque le logement occupé ne peut être adapté ;
- Adéquation du logement à la composition familiale, notamment pour libérer les grands logements sous occupés ;
- Recherche d'un logement moins cher pour les ménages bénéficiant d'une aide du Fonds Solidarité Logement ou Banque de France.
- Prévention de l'impayé ;
- Relogement dans le cadre de programmes de requalification ou de travaux ;
- Les locataires en mutation professionnelle, ou ayant trouvé un emploi éloigné suite à une période de chômage.

Elle s'appuie sur une connaissance fine des locataires demandeurs et une relation de proximité. Afin de rendre une qualité de service optimale, ces propositions sont présentées en candidature unique sur le logement proposé.

3.1. Les chartes de mutations locales

Les chartes de mutations sont un outil central favorisant cette politique. Aximo, signataire de ces chartes, met en œuvre dans le respect des critères de priorité, ces mesures destinées à dynamiser le parcours résidentiel des locataires du parc social.

Dans le même esprit, Aximo participera activement à la mutualisation de la demande et de l'offre entre bailleurs et réservataires.

3.2. Les mutations au sein du parc d'Aximo

- **Les conditions de validité de la demande de mutation :**

Les locataires souhaitant bénéficier d'une mutation doivent avoir une demande de logement en cours de validité.

Par ailleurs, certaines conditions s'imposent au candidat :

- Le logement occupé doit être dans un état conforme à celui dans lequel il se trouvait au moment de l'attribution, une visite de contrôle du logement sera effectuée en se basant sur l'état des lieux d'entrée et en tenant compte de la « vétusté » due à l'usure normale ;

- Les locataires ne doivent pas faire l'objet de rappel à leur obligation d'occuper paisiblement les lieux²;
- Les locataires doivent être à jour dans le paiement des loyers et charges du logement, le relevé de compte du locataire met en évidence le paiement régulier.

Toutefois, dans le cadre de notre politique de prévention des expulsions, des mutations sociales peuvent être envisagées pour les locataires dont le poids du logement et des charges locatives dans le budget familial est devenu trop important notamment suite à des baisses durables de ressources (perte d'emploi, retraite, ...).

- **Présentation de candidatures à la Commission d'Attribution des Logements sociaux**

Dans le cadre d'une mutation sur un logement non réservé, une seule candidature est présentée à la Commission.

4. Promouvoir la mixité sociale

La recherche de la mixité sociale fait partie des enjeux majeurs et orientations souhaitées d'Aximo conformément aux objectifs fixés par la loi. Les L.441-1 et R.441-3 du CCH, stipulent que l'attribution des logements sociaux doit notamment prendre en compte la diversité de la demande constatée localement et doit favoriser l'égalité d'accès au logement des demandeurs et la mixité sociale des villes et des quartiers.

Dans cette perspective, pour les immeubles situés dans la nouvelle géographie prioritaire de la politique de la ville et des contrats de ville, Aximo informe les réservataires du niveau de revenu médian de l'immeuble. La commission d'attribution des logements veille à ce que les attributions contribuent à réduire la fragilité économique existante des groupes pour ceux dont le revenu médian serait particulièrement bas.

4.1. Evaluation, contrôle et communication

Un rapport annuel est remis au conseil d'administration, conformément aux dispositions de l'article R.441-9 du Code de la Construction et de l'Habitation. Le service Gestion Locative et Sociale d'Aximo est chargé de rendre compte du bilan d'activité de l'attribution des logements au conseil d'administration de la société.

Il est présenté et commenté devant le conseil d'administration. Il rend compte de l'atteinte des objectifs de la présente charte.

Ce rapport permet également de veiller sur les objectifs de mixité sociale au sein du parc.

Après adoption, il fait l'objet d'une communication publique sur le site d'Aximo.

ANNEXE 1

GRILLE DE COTATION

La grille de cotation sera mise en place dès adoption de la Charte d'Attribution, une évaluation sera réalisée après 6 mois et la grille sera adaptée le cas échéant.

NOMBRE DE PERSONNES		
	Parc social	Parc privé
Sous-occupation	1	0
Sur-occupation	2	2
CONDITIONS DE LOGEMENT		
Repris ou mise en vente par son propriétaire		1
Procédure d'expulsion (jugement d'expulsion, commandement de quitter les lieux)		2
Concours de la force publique		3
Expulsé		1
Logement non décent, insalubre ou dangereux		2
LOGEMENT ACTUEL		
Structure d'hébergement		2
Sans abri ou habitat de fortune, camping, caravanning, hôtel		3
Hébergement chez un particulier		2
Hébergement familial		1
Logement dans le parc social		0
Logement au sein d'Aximo		5
Logement dans le parc privé		0
Logement de fonction		0
Propriétaire occupant		0
TAUX D'EFFORT		
33%		0
34% à 50%		1
51% à 75%		2
plus de 75 %		3
RAISON DE LA DEMANDE		
Divorce, séparation		2
Mariage, décohabitation		1
Assistant(e) maternel(le)		1
Rapprochement du lieu de travail, des équipements, de la famille		1
Problèmes d'environnement ou de voisinage		1
Handicap/raisons de santé/violences familiales		2
Accédant à la propriété en difficulté		0
ANCIENNETE DE LA DEMANDE		
1 an		0
2 ans		1
3 ans		2
4 ans		3
5 ans		4
SORTANT DE DISPOSITIFS DE PRIORITE : DALO, PDALHPD, CCH		1
EVENEMENTS GRAVES (personnes/biens)		10
DÉJÀ ACCEPTE POUR UN LOGEMENT SOCIAL		
RANG 2		0.5
RANG 3		0,5
RANG 4		0,5
RANG 5		0,5