



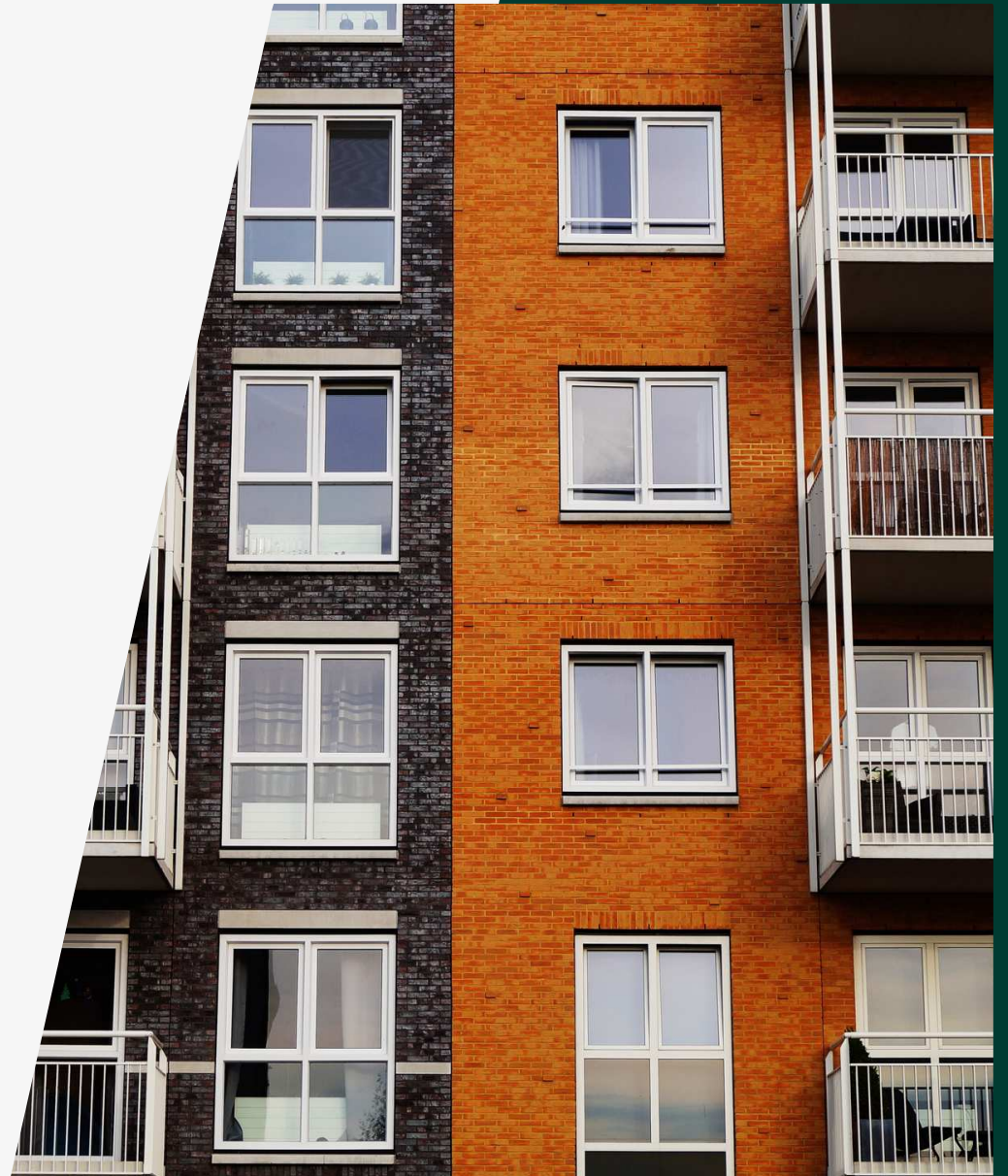
MINISTÈRE
CHARGÉ DU
LOGEMENT

*Liberté
Égalité
Fraternité*

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

Dispositions en matière d'attributions de logements sociaux

Sous-direction de la législation de l'habitat et des
organismes constructeurs
DGALN / DHUP
25 février 2022



Apports de la loi 3 DS

01

Favoriser la mixité sociale

02

Reporter les délais de mise en œuvre de la cotation et de la gestion en flux à fin 2023

03

Nouveau critère DALO : personne handicapée dans un logement inadapté à son handicap

04

Réunion dématérialisée des CALEOL et information des relogements ANRU

05

Accès au SNE pour les EPCI et les communes

06

Droits de réservation en cas de carence SRU

07

Personnes en perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap

Favoriser la mixité sociale

L'article 78 de la loi modifie l'article L. 441-1 du CCH :

1/ Ajustement du périmètre pour la mesure des objectifs d'attributions en dehors et dans les QPV (suppression des anciens alinéas 27 à 29)

Les ZUS et les quartiers qui étaient assimilés à des QPV sortent du périmètre de la géographie prioritaire. Ces quartiers ne sont plus pris en compte pour mesurer l'obligation d'attribuer 25 % de LLS à des ménages du 1er quartile hors QPV et 50 % aux autres ménages en QPV

2/ Notification des objectifs d'attribution par les EPCI de la réforme (ajout de 3 nouveaux alinéas, 29 à 31)

En l'absence de CIA, dans un délai de 8 mois à compter de la publication de la loi 3 DS (soit le 22 octobre 2022), les EPCI, qui sont le périmètre de la réforme au jour de la publication de cette loi, fixent, après consultation des maires, les objectifs d'attributions correspondant aux publics prioritaires et à la mixité sociale, aux bailleurs sociaux et aux réservataires, sous un délai de 4 mois (soit le 22 février 2023 au plus tard) [Attention : cette disposition n'est pas codifiée, elle n'apparaît que dans la loi]

A défaut de notification de ces objectifs ou de CIA, le taux de 25 % d'attributions hors QPV s'applique uniformément à chaque bailleur. Par la suite, les objectifs inscrits dans une CIA se substituent à ces objectifs ou taux

Le délai de 8 mois est porté à 2 ans pour les EPCI qui entrent dans le périmètre de la réforme des attributions à compter de la publication de la loi

Favoriser la mixité sociale

L'article 78 de la loi modifie l'article L. 441-1 du CCH :

3/ Obligation de reporting des bailleurs au préfet sur les attributions en dehors des QPV (ajout de 2 nouveaux alinéas, 33° et 34°) :

- information du préfet des attributions hors QPV, chaque semestre (données arrêtées au 30 juin et au 31 décembre, et transmises dans un délai de 15 jours). Un arrêté du ministre du logement définira les modalités de transmission de ces informations
- en cas de manquement du bailleur à son objectif d'attribution ou s'il ne transmet pas tout ou partie des données, le préfet, après avoir enjoint le bailleur social de l'informer des logements qui se libèrent hors QPV, procède aux attributions jusqu'à atteindre l'objectif assigné au bailleur social sur 12 mois. Ces attributions sont exclues de l'assiette du flux annuel de logements libérés

(Nb : cette disposition se substitue, afin de ne pas faire doublon, à l'ancien 32ème alinéa qui prévoyait la reprise des attributions par le préfet)

1

Favoriser la mixité sociale

L'article 78 de la loi modifie l'article L. 441-1 du CCH :

4/ Sur les territoires de la réforme des attributions, la CIA fixe des objectifs d'attribution aux demandeurs de logement social exerçant une activité professionnelle qui ne peut être assurée en télétravail dans un secteur essentiel pour la continuité de la vie de la Nation

La CIL fixe les modalités de mise en œuvre de cet objectif selon les besoins locaux

A noter que la loi du 25/11/2021 fixe un même objectif aux CIA pour les sapeurs-pompiers volontaires via l'ajout d'un nouvel alinéa 36° (un décret en CE doit préciser les modalités de mise en œuvre de cet alinéa)

Favoriser la mixité sociale

L'article 84 de la loi modifie les articles L. 441-1-6 et 441-2-2 du CCH :

5/ Définition de résidences à enjeu de mixité sociale et possibilité de refuser une attribution pour ne pas accentuer la fragilité de ces résidences (Art. 84)

- Résidences à enjeu de mixité sociale (modification de l'article L. 441-1-6)

La CIA définit, pour chaque bailleur social, une liste des résidences à enjeu prioritaire de mixité sociale. Cette liste, annexée à la CIA et adressée tous les trois ans, est établie en fonction des conditions d'occupation de ces résidences

- Motif de refus pour accentuation de la fragilité de la résidence à enjeu de mixité sociale (modification de l'article L. 441-2-2)

Possibilité pour la CALEOL de refuser l'attribution d'un logement social à un ménage qui accentuerait la fragilité en matière d'occupation sociale de la résidence à enjeu prioritaire de mixité sociale. Dans ce cas, ce ménage doit se voir proposer le premier logement social vacant adapté à sa situation et situé hors d'une résidence à enjeu prioritaire de mixité sociale et dans le périmètre de la CIA

- Un décret en Conseil d'État déterminera les critères pour établir la liste des résidences à enjeu de mixité sociale et les critères d'identification des ménages susceptibles d'accentuer la fragilité d'une résidence à enjeu de mixité sociale

Cotation et gestion en flux

L'article 78 de la loi modifie les dates butoir pour la mise en œuvre de la cotation et de la gestion en flux et ajoute une exception à la gestion en flux

1/ Mise en œuvre de la cotation de la demande de logement social

La date butoir pour que les EPCI de la réforme des attributions se dotent d'un système de cotation est reportée au 31 décembre 2023

2/ Mise en œuvre de la gestion en flux des droits de réservation

- La date butoir pour la mise en conformité des conventions de réservation en flux est reportée au 23 novembre 2023
- Ajout d'une catégorie de logements qui demeurent gérés en stock. Sont désormais exclus de la gestion en flux, au même titre que les logements consacrés aux services relevant de la défense nationale et de la sécurité intérieure, les logements destinés aux personnels de santé

3

Nouveau critère DALO : personne handicapée dans un logement inadapté

L'article 91 de la loi ajoute un critère pour la reconnaissance du DALO : personne handicapée logée dans un logement inadapté à son handicap

Le deuxième alinéa du II de l'article L. 441-2-3 du CCH est complété avec l'ajout d'une condition de saisie de la COMED « sans condition de délai » « lorsque le demandeur ou une personne à sa charge est logé dans un logement inadapté à son handicap » au sens de l'article L. 114 du code de l'action sociale et des familles (CASF)

La définition du handicap au sens de l'article L. 114 du CASF est : « *Constitue un handicap, au sens de la présente loi, toute limitation d'activité ou restriction de participation à la vie en société subie dans son environnement par une personne en raison d'une altération substantielle, durable ou définitive d'une ou plusieurs fonctions physiques, sensorielles, mentales, cognitives ou psychiques, d'un polyhandicap ou d'un trouble de santé invalidant* ».

Une doctrine est en cours d'élaboration. Le cerfa, la documentation et les SI évolueront ensuite.

A noter : ce nouveau critère ne se substitue pas aux 2 autres critères suivants prévus par le L. 441-2-3 du CCH :

- requérant en suroccupation avec un enfant mineur ou une personne handicapée
- requérant occupant un logement non décent avec un enfant mineur ou une personne handicapée

4

CALEOL

Les articles 83 et 79 modifient l'article L. 441-2 : réunion dématérialisée des commissions d'attribution (CALEOL) et leur information des relogements ANRU

1/ La CALEOL peut se réunir sous format dématérialisé dans les conditions du droit commun (article 83)

Les CALEOL bénéficient du régime de droit commun instauré par l'ordonnance n°2014-1329 du 6 novembre 2014 relative aux délibérations à distance des instances administratives à caractère collégial

Une modification du règlement intérieur demeure nécessaire, mais l'accord du préfet n'est plus requis

Les règles de droit commun en matière de concomitance du vote, d'accès sécurisé aux données, de confidentialité des échanges et du respect de la vie privée (RGPD) s'appliquent

2/ La CALEOL est informée des relogements effectués dans le cadre du nouveau programme de rénovation urbaine (article 79)

Le bailleur social informe la CALEOL des éléments sur la situation familiale et financière des ménages occupants relogés ainsi que de l'offre de relogement acceptée

5

Accès au SNE

L'article 79 modifie l'article L. 441-2 pour permettre l'accès aux données du SNE aux communes réservataires et aux EPCI compétents en matière d'habitat et comprenant au moins 1 QPV

- Auparavant, seuls les communes « guichet enregistreur » et les EPCI disposant d'une CIA avaient accès aux données du SNE. Cette situation constituait un frein aux réflexions que les EPCI et les communes mènent dans l'élaboration des politiques d'attribution
- Cette mesure entre en vigueur 1 an après la promulgation de la loi

Droits de réservation en cas de carence SRU

L'article 70 modifie l'article L. 302-9-1 du CCH : Droits de réservations d'une commune carencée SRU

- En cas de constat de carence, le transfert à l'Etat des droits de réservation dont dispose la commune sur les logements sociaux existants ou à livrer est abrogé
- Les dispositions prévoyant la suspension ou la modification des conventions de réservation passées par la commune avec les bailleurs gestionnaires, ainsi que l'obligation de la commune de communiquer au préfet de département la liste des bailleurs et logements concernés sont également abrogées
- Il convient le cas échéant de faire le nécessaire dans SYPLO pour revenir sur ce transfert dans le SI

Personnes en perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap

L'article 134 modifie l'article L. 281-1 du CASF (locaux collectifs résidentiels) et crée les articles L. 442-8-1-2 au sein du CCH (sous-location et colocation en sous-location) et L. 433-2 au sein du CASF (salariés cohabitant)

- Dans le cadre de la dérogation existante aux règles d'attribution de logements sociaux en faveur des **personnes en perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap** mentionnée au III de l'article L. 441-2 du CCH, la **sous-location** et la **colocation en sous-location** sont désormais autorisées sous réserve que les organismes qui sous-louent disposent de l'**agrément « intermédiation locative »** de l'article L. 365-4 du CCH.
- Toujours dans le cadre de la **dérogation précitée** et lorsqu'il s'agit d'**habitat inclusif**, la location des logements concernés peut s'accompagner de la **mise à disposition non exclusive de locaux collectifs résidentiels** situés dans le même immeuble ou groupe d'immeubles, pour la **mise en œuvre du projet de vie sociale et partagée**.
- Les dispositions sur les lieux de vie et d'accueil (qui sont de petites structures sociales ou médico-sociales) qui concernent les **salariés cohabitant** (qui y résident à titre principal pour accompagner quotidiennement les personnes avec lesquelles ils partagent leur résidence) sont étendues à l'**habitat inclusif**. Toutefois, cette mesure **ne peut pas s'appliquer dans le parc social**. De fait, dans le parc social, il n'est pas possible de lier contrat de travail et contrat de bail du fait notamment du droit au maintien dans les lieux.



Pour nous contacter : reforme-des-attributions@developpement-durable.gouv.fr

Retrouvez les infos sur la réforme des attributions sur :
<http://extranet.reformedesattributions.logement.gouv.fr>

Identifiant : reformedesattributions

MDP : extr@net