



FOYER MODERNE  
MEMBRE DU GROUPE **emha**

# CHARTRE D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS SOCIAUX



# HISTORIQUE

.....

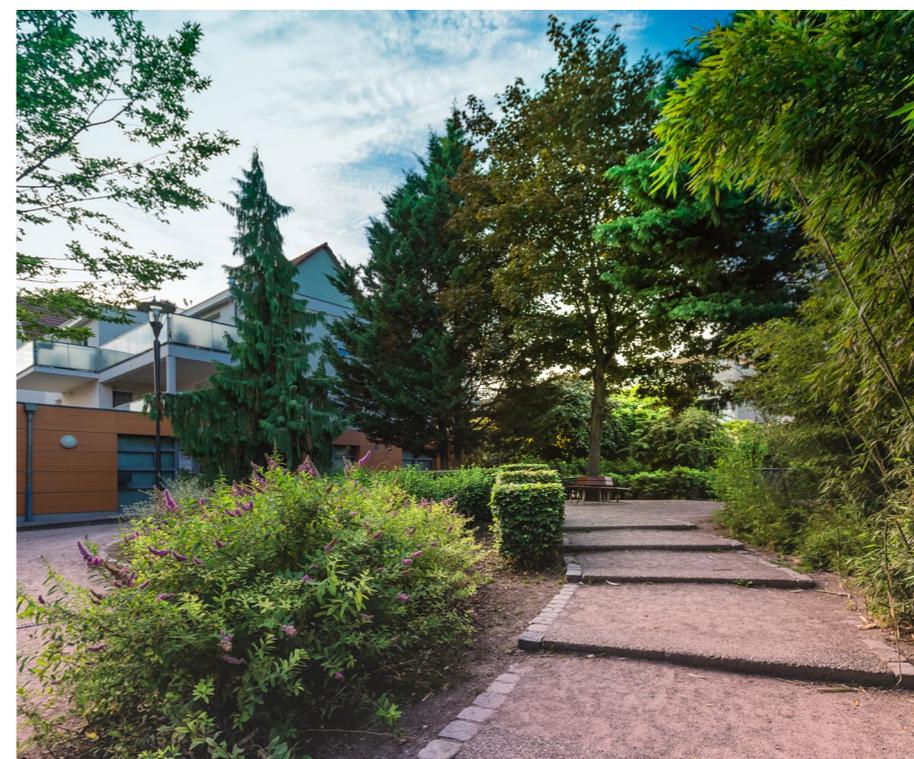
- ▶ Créée le 1er décembre 1953, la S.A.E.M.L, Le Foyer Moderne de Schiltigheim, est une **Entreprise Publique Locale**, qui associe dans son capital, la commune de Schiltigheim majoritaire, ainsi que d'autres partenaires économiques et financiers locaux d'importance.
- ▶ **Bailleur social historique**, le Foyer Moderne de Schiltigheim a construit sa **stratégie** de développement dans la seule optique de répondre au mieux et le plus rapidement aux attentes des demandeurs de logements sociaux.

# AMBITIONS

---

---

- Pour répondre à ses ambitions, le Conseil d'Administration du Foyer Moderne de Schiltigheim (F.M.S) a fait le choix de prendre en compte la qualité de la vie, et propose, des **lieux d'habitations familiaux** avec le souci d'adapter ses missions à l'évolution du mode de vie et des aspirations des demandeurs de logements sociaux.
- Pour ce faire, le **Conseil d'administration** du F.M.S a élaboré, avec ses **partenaires** institutionnels, et en toute **transparence**, une **politique d'attribution** équitable, dédiée pleinement à la satisfaction des demandeurs qu'il **accompagne** tout au long de leurs parcours.
- La publication de la présente Charte d'attribution participe à cette volonté d'insuffler de la transparence dans le **processus de décision** et contribue à la **qualité** des services rendus.





# SYNERGIE

- La **politique d'attribution** des logements sociaux du F.M.S est élaborée par son Conseil d'Administration.
- Ses orientations sont le fruit d'une **concertation** avec l'ensemble des acteurs du logement social œuvrant, tant au plan départemental qu'intercommunal.
- C'est ainsi que le F.M.S tisse des liens étroits avec les bénéficiaires de **droits de réservation** de logements locatifs sociaux, en contrepartie des financements accordés (Préfet, Action Logement) mais aussi avec l'**Eurométropole de Strasbourg**.

- Ces principales orientations, s'inscrivent dans le cadre de l'**Accord Collectif Départemental**, sous l'égide du représentant de l'Etat conformément aux dispositions de l'article *L 441-1 -2 du Code de la Construction et de l'Habitat (CCH)*.
  - Par ailleurs le F.M.S veille à la compatibilité de sa politique avec les dispositions du **Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information des Demandeurs** prévu aux *articles L 441-2-8 et R 441-2 -10 du CCH*.
  - Enfin, sa stratégie répond également aux objectifs adoptés par la **Conférence Intercommunale du Logement** dont les modalités de fonctionnement relèvent des *articles L 441-1-5 et L 441-1-6 du CCH*.
-

La loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté fixe les obligations suivantes pour plus de mixité sociale.

En application de ces dispositions, nous avons pour obligation de réaliser :

- 25% des attributions de logements hors quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV), suivies de baux signés :
  - aux ménages ayant des revenus inférieurs au 1er quartile défini par arrêté
  - et/ou aux ménages relogés dans le cadre du renouvellement urbain.
  
- 50% des attributions de logements en QPV, à des demandeurs ayant des revenus supérieurs au 1er quartile défini par arrêté. Ces objectifs pourront être modifiés localement en fonction des orientations prises par la Conférence Intercommunale du Logement (CIL), via la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA).

.....

# LE SERVICE AUX DEMANDEURS

## ► Eligibilité

Les logements sociaux, dont le F.M.S assure la gestion, sont attribués aux **personnes physiques** :

- qui **séjournent régulièrement** sur le **territoire français** ;
- qui **louent** un logement en tant que **résidence principale** ;
- dont les **ressources n'excèdent pas des limites** fixées annuellement par arrêté.

Le montant des revenus pris en compte varie en fonction du **type** et de la **localisation** du logement ainsi que de la **situation familiale** du demandeur.



## ➤ Le dépôt de la demande de logement social

L'ensemble des bailleurs sociaux du département du Bas-Rhin ont mis en oeuvre un **dispositif de gestion des demandes** de logements sociaux commun.

Les demandes s'effectuent **en ligne** à l'adresse suivante [www.demandedelogement-alsace.fr](http://www.demandedelogement-alsace.fr).

A coté de cette démarche simplifiée qui permet d'améliorer l'**efficacité de la gestion** des demandes et de **renforcer l'information** des demandeurs, les personnes pourront également s'adresser directement à l'accueil du F.M.S sis 45 Rte du Général de Gaulle, pour y faire enregistrer leur demande et obtenir tous les renseignements escomptés.

Les demandes sont ensuite enregistrées auprès du Service National National d'Enregistrement qui délivre un **numéro unique** pour chacune d'entre elle.

Les demandes sont **valables un an** et renouvelables.



## ► L'attribution du logement social

Seules les demandes disposant d'un **numéro unique** et comprenant l'**ensemble des pièces** dont la liste est consultable à l'adresse [www.demandedelogement-alsace.fr](http://www.demandedelogement-alsace.fr), pourront être instruites.

Les orientations d'attribution définies par le Conseil d'Administration du F.M.S répondent à des **objectifs** destinés à favoriser l'**égalité des chances** des demandeurs et la **mixité sociale** dans la ville et les quartiers.

Elles se doivent de respecter des **critères d'attribution** déterminés par le législateur et précisés au plan départemental et intercommunal.



## Les critères nationaux :

Le demandeurs désignés par une **commission de médiation** établie selon les modalités de l'article *L 441-2-3 du CCH*, ainsi que ceux visés en application du **Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées** de l'article *L 441-1-2 du CCH* sont **prioritaires**.

Par ailleurs l'article *L 441-1 du CCH* impose au F.M.S d'attribuer prioritairement les demandes faites notamment par les personnes en situation de **handicap**, reprenant une activité après une période de **chômage de longue durée**, exposées à des situations d'**habitat indigne**, victimes de **viol** ou d'agression sexuelle, dépourvues de logement, menacées d'**expulsion** sans relogement...

.....



## Les critères intercommunaux :

Au plan intercommunal, la politique d’attribution du F.M.S s’articule avec les orientations adoptées par la **Conférence Intercommunale du Logement (C.I.L)** où siège notamment les maires des communes concernées, un représentant de l’Eurométropole de Strasbourg, le Préfet, les représentants des bailleurs sociaux présents sur le territoire ainsi que ceux des associations de locataires et des réservataires.

Lieu de concertation, la C.I.L **définit** après négociation entre les partenaires, **la politique d’attribution des logements.**

La mise en oeuvre de ces orientations fait l’objet d’une **convention** qui fixe les objectifs quantifiés des bailleurs sociaux conformément aux dispositions de l’article *L 441-1-6 du CCH.*

Cette convention permet d’affiner les **objectifs quantifiés** découlant de la législation.





FOYER MODERNE  
MEMBRE DU GROUPE emha



## Critères du Foyer Moderne de Schiltigheim :

- La **cotation** des demandes : Le système de cotation des demandes constitue une **aide à la décision** pour la désignation des candidatures et l'attribution des logements sociaux.

**Toutes les demandes de logements sociaux situés sur le territoire du F.M.S** font l'objet d'une cotation sur la base de critères partagés par l'ensemble des bailleurs sociaux et mis en oeuvre conformément aux dispositions des articles *L 441-2 8 et R 421-2 10 du CCH*.

Les points de cotation sont calculés selon un système basé sur des coefficients multiplicateurs. Le point de départ est l'ancienneté de la demande avec 1 point par mois d'ancienneté. Les coefficients multiplicateurs sont ensuite calculés en cumulant les coefficients de chaque critère suivant :

- Critères sociaux (labellisation ACD, taux d'effort du logement actuel supérieur à 33%, reste à vivre sur le logement actuel inférieur à 10€, situation de logement précaire ou critique, situation professionnelle précaire, santé ou handicap)
- Critère de parcours résidentiels (sur et sous occupation, mobilité professionnelle, désunion et décohabitation),

Le demandeur peut consulter les points de cotation de sa demande de logement sur sa fiche demandeur accessible via son espace demandeur sur [www.demandedelogement-alsace.fr](http://www.demandedelogement-alsace.fr).

Ainsi, ce système de cotation a pour objectif de permettre à tous les demandeurs d'avoir une proposition plus rapidement et que les bailleurs puissent remplir leur mission d'utilité sociale à l'égard de ménages peinant à se loger du fait de leur situation économique, sociale ou professionnelle.



## Autres critères

En outre le F.M.S a décidé de porter une attention particulière aux demandes de logement émanant des demandeurs :

- Sollicitant une **mutation interne** justifiée par les changements de la composition familiale, des ressources ou de santé ;
- Recherchant un **logement adapté à leur handicap** et ne trouvant pas de possibilité par ailleurs ;
- Résidant dans le parc privé dont l'**insalubrité** et/ou le coût élevé justifie l'obtention d'un logement locatif social ;
- Dont le **taux d'effort** de la quittance résiduelle ne dépasse pas 30 % de l'ensemble de leur revenu ;
- Pris en charge par des associations d'insertion par le logement **ne disposant pas de domicile fixe** et n'étant pris par aucune structure d'insertion.

.....

# TRANSPARENCE & ÉQUITÉ

## ► Le passage en C.A.L.E.O.L

L'attribution des logements gérés par le F.M.S se fait par une **Commission**.

Cette formation est **seule compétente** pour **attribuer** nominativement les logements vacants mis ou remis en location par le F.M.S dans le respect de ses **orientations stratégiques**.

La **collégialité** de cette formation est la garantie pour les demandeurs d'un **traitement équitable** de leur demande.

Par ailleurs, **tout membre de la Commission** qui aura, directement ou indirectement, un intérêt financier, économique ou tout autre intérêt personnel qui **pourrait compromettre son impartialité ou son indépendance** dans le cadre de la procédure d'attribution d'un logement, **s'interdit de participer au vote de la décision** le concernant.



## ► L'optimisation du parc des logements sociaux

Afin d'encourager la **mobilité** au sein de son parc, et d'**adapter au mieux l'offre à la demande de logements sociaux**, le F.M.S examine régulièrement les **conditions d'occupation** des logements attribués.

Ainsi en cas de **sous-occupation**, de **départ de la personne handicapée** du logement adapté, ou lorsque les **revenus** du locataire **dépassent nettement le plafond d'attribution**, le F.M.S use d'outils juridiques, lui permettant d'encourager la mobilité au sein de son parc social, y compris la déchéance du droit de ce dernier de se maintenir dans les lieux.

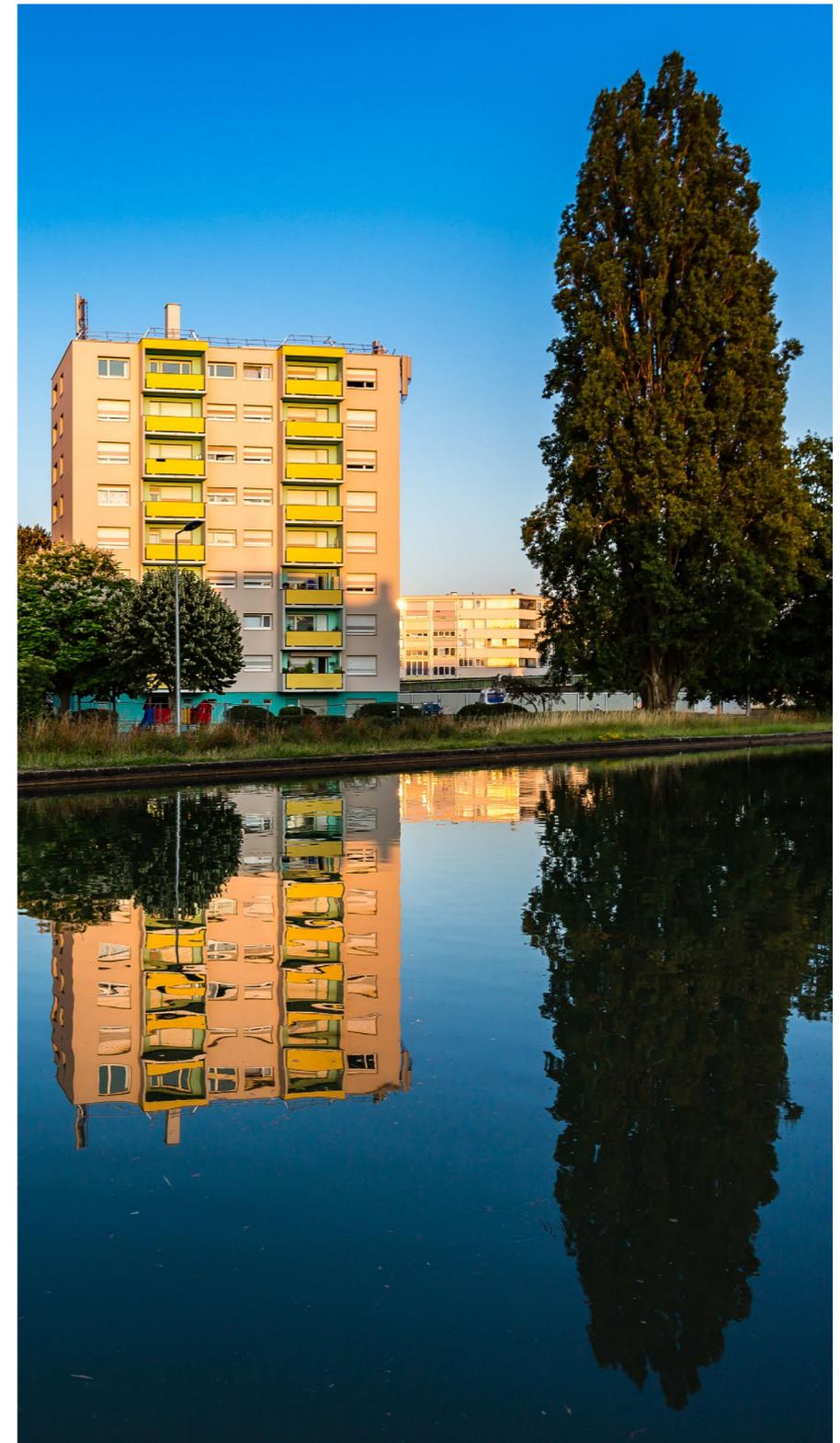


## ➤ L'information des demandeurs

Le demandeur dispose de la faculté de **suivre l'évolution du traitement de sa demande** via le fichier départemental partagée.

La décision d'attribution d'un logement est **adressée par courrier** au candidat pressenti sous réserve de son acceptation dans un délai de 10 jours.

.....  
.....





## ► L'après CÄLEÖL

Les services du F.M.S accompagnent également le futur locataire dans ses démarches lors de **son entrée** dans le logement attribué.

A cette fin il organise des visites d'un appartement témoin afin de prodiguer conseils et astuces indispensables aux futurs occupants.

De la même façon le F.M.S informé des **modifications de la situation** du locataire, met à jour son profil et adapte son offre de service aux besoins nouvellement exprimés.