

CHARTRE D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS

Conformément à l'Article L.441 du code de la construction et de l'habitation, l'attribution des logements locatifs sociaux participe à la mise en œuvre du droit au logement, afin de satisfaire les besoins des personnes de ressources modestes et des personnes défavorisées.

L'attribution des logements locatifs sociaux doit notamment prendre en compte la diversité de la demande constatée localement ; elle doit favoriser l'égalité des chances des demandeurs et la mixité sociale des villes et des quartiers en permettant l'accès à l'ensemble des secteurs du territoire de toutes les catégories de publics éligibles au parc social.

La société, comme tout bailleur social, va attribuer les logements de son parc dans le respect :

- du cadre général réglementaire d'intervention
- des orientations définies par son Conseil de Surveillance
- des conventions de réservation mises en place avec l'Etat, les communes, les autres collectivités et Action Logement.
- des dispositions de l'article L.441-1, du II de l'article L.441-2-3, du III de l'article 4 de la loi n°90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, des orientations fixées par la Conférence Intercommunale mentionnée à l'article L.441-1-5 si elle est créée, et du Plan Partenarial de la Gestion de la Demande de Logement social et d'information des demandeurs mentionné à l'article L.441-2-8 du Code de la Construction.

I - LES COMMISSIONS D'ATTRIBUTION

La société a institué, en application des Articles L 441-2 et R 441-9 du code de la construction et de l'habitation, les commissions chargées d'attribuer nominativement chaque logement locatif soumis à la réglementation qu'il ait ou non bénéficié de l'aide ou de l'agrément de l'Etat.

Les règles de fonctionnement de ces commissions sont précisées dans le règlement intérieur annexé au présent document.

II - LA POLITIQUE D'ATTRIBUTION

Les critères de priorité définis par le Code de la Construction et de l'Habitation

La société attribuera en priorité les logements aux personnes bénéficiant d'une décision favorable de la commission de médiation dans les conditions fixées à l'article L441-2-3 du Code de la Construction et de l'Habitation. (DALO)

L'article L441-1 du code de la construction et de l'habitation liste les situations dans lesquelles un demandeur de logement est également prioritaire :

- a) 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 ;
- b) Personnes sortant d'un appartement de coordination thérapeutique mentionné au 9° de l'article L. 312-1 du même code ;

- 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 Ier du même code ;
- h) Personnes 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 ;
- i) Personnes victimes de l'une des infractions de traite des êtres humains ou de proxénétisme prévues aux articles 225-4-1 à 225-4-6 et 225-5 à 225-10 du code pénal ;
- j) Personnes ayant à leur charge un enfant mineur et logées dans des locaux manifestement suroccupés 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.

La société se conformera également aux critères de priorité définis localement par :

- Le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées
- Les accords collectifs départementaux
- Les conventions Intercommunales d'attribution

Les orientations définies par le Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance de la société a défini les principales orientations guidant les attributions qui s'articulent autour de 5 axes :

1- Répondre aux situations d'urgence, aux demandeurs prioritaires et développer l'intervention des associations d'insertion par le logement.

La société attache une attention particulière au logement des ménages en difficultés :

- en analysant prioritairement les dossiers des familles relevant d'une décision favorable des commissions de médiation DALO ou relevant d'une des priorités énumérées dans l'Article L 441-1 du CCH.
- en utilisant effectivement au profit des personnes

handicapées et des personnes âgées, les capacités de son parc spécialement adapté pour leur accueil, et en tendant chaque année vers davantage de logements rendus accessibles et adaptés par des travaux.

- en répondant via l'intermédiation locative, aux demandes de logement formulées par les associations d'insertion par le logement en particulier lorsqu'elles accompagnent ces ménages sur une durée minimale à la suite de l'emménagement.

- en mobilisant, notre chargé d'accompagnement social sur les candidatures jugées fragiles en vue d'activer tout dispositif d'aide à l'accès ou d'accompagnement social qui sécuriserait la situation de la famille lors de son entrée dans les lieux

- en assurant un suivi spécifique des bénéficiaires de logements dont les situations sont reconnues fragiles lors de leur entrée dans lieux tels que les bénéficiaires d'une aide à l'accès octroyée par le Fonds de solidarité logement.

2 - Favoriser la mobilité résidentielle de ses clients :

La société s'attache à donner prioritairement satisfaction aux demandes des familles nécessitant un relogement entrant notamment dans le cadre des opérations de « démolition-construction » et des opérations ANRU.

Elle favorise en sollicitant, si nécessaire, l'intervention du chargé d'accompagnement social dans le cadre des mutations de logement au profit de familles se trouvant dans les situations suivantes :

- **situations de handicap.** Si l'adaptation du logement occupé s'avère impossible, la société étudie un relogement adapté.

- **ennuis graves de santé** empêchant la personne d'accéder ou de circuler facilement dans la résidence ou à l'intérieur de son logement.

- **difficultés financières** pour faire face aux dépenses du logement de façon à limiter les impayés dus à une inadaptation entre la taille du logement et le revenu de la famille. Les chargés de recouvrement sont en particulier sollicités pour mettre en place, si besoin, des plans d'apurement de la dette sur le logement libéré.

- **état de forte sur-occupation** : La société considère une famille en situation de sur-occupation si le nombre de personnes occupant le logement est supérieur de plus de 2 au nombre de pièces habitables (hors cuisine) du logement.

- **état de sous-occupation** : L'Article L621-2 modifié par la Loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017, considère insuffisamment occupés les logements comportant un nombre de pièces habitables, cuisines non comprises, supérieur de plus de 1 au nombre de personnes qui y ont effectivement leur résidence principale.

- **Personnes âgées** : Les séniors de plus de 65 ans se voient faciliter l'accès à un logement plus adapté dès lors qu'il n'a pas été possible d'apporter des aménagements au logement occupé.

- **Demandeurs en situation de mobilité professionnelle ou éloignés de leur travail**

Au-delà de **3 propositions refusées correspondant aux besoins**, la demande du client souhaitant une mutation ne sera plus considérée comme prioritaire

3- Maintenir un partenariat régulier et soutenu avec les organismes réservataires

La société s'engage à :

- **mieux répondre aux besoins des salariés des entreprises et notamment :**

- à soutenir la mobilité professionnelle des salariés des entreprises en portant une attention particulière au rapprochement du domicile et du lieu de travail.

- à accompagner les salariés en difficultés financières en leur proposant un logement mieux adapté à leur situation soit dans le cadre de l'accès soit dans le cadre d'un changement de logement.

- **optimiser l'occupation du patrimoine neuf et ancien**

La société s'engage auprès de tous les réservataires :

- à informer les réservataires des caractéristiques des logements proposés dans le neuf et dans l'ancien

- à organiser une rencontre périodique avec les différents réservataires pour échanger sur les évolutions réglementaires, sur les modalités de désignation des candidats et sur les pratiques d'analyse des dossiers.

4- Mobiliser les dispositifs d'aide à l'accès au logement :

Afin de sécuriser le parcours locatif et favoriser l'accès au logement, la société s'engage à mobiliser les aides à l'accès au logement :

- **Le LOCAPASS** : Dispositif proposé par Action Logement, principalement à destination des salariés, il a vocation à financer le dépôt de garantie. Cette aide peut être couplée à une garantie des loyers.

- **Le FSL (Fonds de solidarité logement)** : Il s'agit d'une aide soumise à plafonds de ressources à destination des ménages les plus fragiles. Il prend en charge le dépôt de garantie et/ou la garantie des impayés avec un accompagnement social. Les modalités de mise en œuvre et de financement de ce dispositif sont différentes selon les départements

- **EHS (Entreprise Habitation Solidarité)** : Une convention de partenariat est signée chaque année avec EHS. Dans ce cadre, 3 missions sont confiées à EHS :

- Réaliser des études pré-locatives en vue de la présentation de candidats à la commission d'attribution des logements

- Agir pour la prévention et la résorption des impayés des locataires

- Accompagner les locataires dans leur parcours résidentiel (aide au maintien dans les lieux ou changement de logement)

5 - Favoriser les partenariats avec les acteurs locaux

La société s'inscrit activement dans les dispositifs de concertation avec les communes ou les établissements publics de coopération intercommunale.

Les collectivités locales sont invitées systématiquement aux commissions d'attribution et leur participation effective est recherchée dans ces commissions pour trouver un consensus sur les décisions d'attribution des logements.

La société participera activement aux travaux de mise en place et de suivi des Conventions Intercommunales du logement ainsi des Conventions Intercommunales d'Attribution.

La société contribuera, en tenant compte de l'occupation de son patrimoine, aux objectifs et aux engagements qui seront définis par les conférences intercommunales du logement et précisés par les conventions intercommunales d'attribution.

La société se conformera aux dispositions de la Loi Egalité et Citoyenneté qui prévoit, dans les QPV, la mise en place d'une commission (L 441-1-5 du CCH) composée de bailleurs, de réservataires, du maire et du président de l'EPCI, qui désignera les candidats pour l'attribution des logements disponibles selon les modalités fixées par la Convention intercommunale d'attribution.

III - LES MOTIFS DE NON ATTRIBUTION

1- Les motifs réglementaires (articles L 441-2-1 et R 441-1 du CCH)

Aucune candidature ne peut être examinée ni aucune attribution de logement prononcée par la commission d'attribution si celle-ci n'est pas préalablement pourvue d'un numéro unique d'enregistrement de la demande. (Article L 441-2-1)

Les motifs ci-dessous s'imposent à la société et ne lui laissent aucune possibilité d'appréciation :

- L'absence de titre de séjour en cours de validité correspondant à l'un des titres de séjour ou documents prévus par l'arrêté du 1er février 2013 pris pour l'application de l'article R. 441-1 (1°) du code de la construction et de l'habitation pour les personnes physiques de nationalité étrangère,

- Des ressources excédant les limites réglementaires du financement du logement proposé (sauf dérogations prévues par le CCH.

- Etre propriétaire d'un logement adapté à ses besoins et capacités peut constituer un motif de refus (Article L 441-2-2 du CCH). Le fait pour l'un des membres du ménage candidat à l'attribution d'un logement social d'être 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 peut constituer un motif de refus pour l'obtention d'un logement social. En cas d'une mobilité professionnelle éloignée ou d'un besoin de décohabitation : les membres de la commission apprécieront la situation du ménage candidat dans sa globalité avant de statuer.

2- Les autres motifs

- Pièces justificatives incomplètes ou obsolètes

La société se réserve le droit de procéder à une non-attribution lorsque des pièces justificatives sont manquantes ou obsolètes. (sous réserve d'avoir préalablement notifié au demandeur la nécessité de retourner sous 72 heures les pièces usuelles manquantes)

Les instructeurs des candidatures doivent toutefois se conformer aux pièces listées dans l'Arrêté du 24 juillet 2013.

- Pièces irrégulières

Il est nécessaire de pouvoir faire la preuve du caractère irrégulier ou falsifié des pièces fournies. Ce motif justifie de la « mauvaise foi » du demandeur. Certaines vérifications pourront s'effectuer à partir des sites internet existants (impôts, info greffe, auto-entrepreneur)

- Inadéquation du logement à la situation de la famille

* soit pour sous-occupation, si le nombre de pièces du logement souhaité est supérieur de plus de 1 au nombre des personnes composant la famille candidate (Article L 621-2 du CCH modifié par la Loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017)

* soit pour sur-occupation si la surface habitable globale du logement demandé est inférieure ou égale à 16 m² pour 2 personnes, augmentée de 9 m² par personne supplémentaire (Article R 441-14-1 du CCH en référence aux normes d'habitabilité pour l'allocation logement selon le code de la sécurité sociale).

* soit pour logement familial inadapté au profil du candidat qui relève davantage d'une structure d'hébergement (troubles psychiques, absence d'autonomie).

L'utilisation de ce dernier motif sera conditionnée par l'établissement d'une évaluation sociale préalable.

* soit pour cause d'inadaptation du logement au sens de son accessibilité :

- qu'il s'agisse d'un candidat en situation de handicap désigné sur un logement non adapté ou non accessible

- qu'il s'agisse d'un candidat ne se trouvant pas en situation de handicap ou de mobilité réduite et qui serait désigné sur un logement adapté.

Conformément à l'article R441-4, les logements aménagés pour des personnes handicapées peuvent être, à défaut de candidat, attribués en priorité à des personnes âgées dont l'état le justifie

ou à des ménages hébergeant de telles personnes.

*soit pour localisation du logement considéré trop éloigné des lieux de travail des personnes composant le foyer.

L'utilisation de ce motif de refus sera possible dans la perspective d'une possible attribution d'un autre logement mieux adapté à la situation du ménage.

- Incapacité du demandeur à faire face aux dépenses du logement proposé et/ou impossibilité de mettre en place un dispositif d'accompagnement adapté.

* soit pour typologie ou surface inadaptée aux capacités financières du ménage, sachant qu'avec l'attribution d'un logement plus petit le candidat pourrait être accepté

* soit pour cause de catégorie de financement non adaptée, sachant qu'avec un financement plus avantageux le candidat pourrait être accepté.

Afin d'apprécier la capacité du demandeur à faire face aux dépenses liées au logement 2 outils sont utilisés :

- **Le taux d'effort.** Il correspond au rapport entre la somme intégrant le loyer principal, le loyer des annexes, les charges récupérables et le montant de la contribution du locataire aux économies de charges résultant des travaux d'économie d'énergie réalisés par le bailleur (déduction faite de l'APL estimée) et les ressources mensuelles (comprenant pensions et prestations) au moment de la demande des personnes qui vivront au foyer qui sont mentionnées dans le formulaire de la demande unique CERFA.

- **Le reste à vivre.** Il est calculé sur la base de toutes les ressources mensuelles, du loyer principal, des charges locatives récupérables, du montant de l'APL estimée et du nombre d'occupants

Après analyse des candidatures selon les calculs ci-dessus, si la société estime qu'elles présentent une trop grande fragilité, la candidature pourra être refusée.

En cas de fragilité modérée, elle cherchera à mettre en place un dispositif d'aide à l'accès afin de permettre au demandeur d'accéder à un logement.

Ce motif pourra également être utilisé dans l'hypothèse où le ménage refuse, en amont de la présentation de sa candidature en commission d'attribution, le dispositif d'accompagnement qui lui est proposé.

- Refus d'accepter ou de respecter un plan d'apurement de dettes de loyers antérieures

En cas de dettes de loyers antérieures, la société demandera la production d'un plan d'apurement cohérent avec les ressources financières déclarées et la situation économique du ménage. A défaut de respect de ce plan d'apurement, la société se réserve le droit de prononcer une non attribution.

- Motifs liés au comportement

Un refus d'attribution peut être prononcé par référence à l'obligation de tout locataire « d'user de la chose louée en bon père de famille » (article 1728 du code civil) ou d'user paisiblement des locaux loués (article 7 de la loi du 6 juillet 1989)

Les refus pour détention d'animaux dangereux ou bruyants, pour un comportement agressif ou menaçant à l'égard de la société ou des voisins, ou de violences, ou de tapages diurne et nocturne doivent être motivés par des pétitions, ou des dépôts de plaintes communiqués à la commission d'attribution.

LOGIVAM

Parc Gouraud - 51, Allée Georges Charpak - SOISSONS
www.logivam.com www.multidomus.com