



**CHARTRE D'ATTRIBUTION DES
LOGEMENTS
DE LA SOCIETE D'HABITATION DES
ALPES (PLURALIS)**

Direction du service aux habitants

Décembre 2017

PREAMBULE

Le Conseil d'Administration définit les orientations pour l'attribution des logements au travers d'une charte d'attribution qui complète le règlement intérieur définissant le fonctionnement des commissions d'attribution dans le respect des dispositions de l'article L. 441-1 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), et du II de l'article L. 441-2-3 du CCH, 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 du logement mentionnée à l'article L. 441-1-5 du CCH, si elle est créée, et du contenu du plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs mentionné à l'article L. 441-2-8 du CCH.

Cette charte détermine des critères objectifs dans le traitement de la demande et de l'attribution des logements. Elle concerne l'ensemble des commissions d'attribution de PLURALIS.

Tous les logements sont attribués dans le respect du code de la construction et de l'habitation et notamment des textes législatifs articles L.441-1 et suivants et des textes réglementaires articles R.441-1 et suivants.
Les commissions d'attribution procèdent à l'attribution des logements en veillant à la mixité sociale des villes et quartiers.

Article 1 : LUTTE CONTRE LES DISCRIMINATIONS

L'accès à un logement autonome est un droit fondamental qui doit être garanti à toute personne sans préférence et sans discrimination.

Pluralis permettra à toute personne à la recherche d'un logement d'être clairement informée de ses droits et des démarches à conduire.

La commission d'attribution contribuera à prévenir toute forme de discrimination susceptible de faire échec à l'accès à un logement.

Les 20 critères de discrimination qui sont prohibés par la loi sont :

l'âge, le sexe, l'origine, la situation de famille, l'orientation sexuelle, les mœurs, les caractéristiques génétiques, l'appartenance ou non appartenance, vraie ou supposée, à une ethnie, à une nation, à une race, l'apparence physique, le handicap, l'état de santé, la grossesse, le patronyme, les opinions politiques, l'appartenance ou non appartenance, vraie ou supposée, à une religion, les activités syndicales, l'identité sexuelle et le lieu de résidence.

Article 2 : ORIENTATION D'ATTRIBUTION

Situations d'urgence et demandes prioritaires

Les personnes prioritaires sont les ménages ayant bénéficié d'une décision favorable au titre du Droit au Logement Opposable (DALO).

A ces ménages s'ajoutent :

- Les 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 ;
- Les personnes sortant d'un appartement de coordination thérapeutique mentionné au 9° de l'article L. 312-1 du même code ;
- Les 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 ;
- Les personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition ;
- Les personnes reprenant une activité après une période de chômage de longue durée ;
- Les personnes exposées à des situations d'habitat indigne ;
- Les 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 ;
- Les 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 ;
- Les 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 ;
- Les 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 ;
- Les personnes dépourvues de logement, y compris celles qui sont hébergées par des tiers ;
- Les personnes menacées d'expulsion sans relogement.

Les plans départementaux d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées, les conventions intercommunales d'attribution et les accords collectifs départementaux ou intercommunaux ne peuvent prendre en compte d'autres critères de priorité. Ils détermineront les conditions dans lesquelles les critères de priorité sont pris en compte dans les procédures de désignation des candidats et d'attribution des logements.

Mobilité résidentielle et mutations internes

Les locataires demandant une mutation au sein du patrimoine de PLURALIS seront examinés en priorité par la commission d'attribution.

PLURALIS souhaite ainsi favoriser la mobilité à l'intérieur de son parc de logements et le parcours résidentiel de ses locataires, en particulier ceux qui se trouvent dans les situations suivantes :

- handicap ou problème de santé et plus particulièrement dans le cas où l'adaptation du logement s'avère impossible.
- sous-occupation, L'Article L621-2 du CCH 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.

Ainsi, 1 personne seule dans un trois pièces est en situation de sous-occupation.

Les agences prendront contact auprès des ménages en situation de sous-occupation et relevant des dispositions réglementaires afin d'envisager un changement de logement répondant mieux à leur composition familiale.

- difficultés financières,
- de sur-occupation,
- d'inadéquation du logement par rapport à la situation du ménage.
- Eloignés du lieu de travail

Les commissions d'attribution se fixent un objectif d'un taux de 20 % de mutations, soit 1 logement sur 5 logements attribués.

Equilibre des territoires

Sur le territoire des EPCI tenus de se doter d'un PLH et ayant au moins un quartier prioritaire de la politique de la ville, au moins 25 % des attributions annuelles, suivies de baux signés, de logements situés en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville, sont consacrées :

- à des demandeurs dont le niveau de ressources par unité de consommation (UC) est inférieur à un montant constaté annuellement par arrêté du représentant de l'Etat dans le département. Ce montant correspond au niveau de ressources le plus élevé du quartile des demandeurs aux ressources les plus faibles parmi les demandeurs d'un logement social situé sur le territoire de l'EPCI enregistrés dans le système national d'enregistrement ;
- ou à des personnes relogées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain.

Ce taux peut être, le cas échéant, adapté, compte tenu de la situation locale, par les orientations en matière d'attributions mentionnées à l'article L. 441-1-5 approuvées par l'EPCI et par le représentant de l'Etat dans le département. Il est révisé tous les trois ans en fonction de l'évolution de la situation locale.

Les réservataires de logement

Les différents réservataires, collectivités locales, Etat, et Action Logement sont largement investis dans le processus de gestion de la demande et des attributions de logements.

Ces droits de réservations confèrent aux réservataires la faculté de proposer des candidats, avec un ordre de priorité, à la commission d'attributions pour les logements neufs mis en service ou les logements à la relocation. A défaut de candidats, les logements rendus disponibles sont réintégrés dans le contingent de PLURALIS.

La commission d'attributions se réserve la possibilité de modifier l'ordre de priorité proposé par les réservataires en fonction des objectifs et critères définis dans sa politique d'attribution.

L'attribution des logements doit respecter les règles de réservation des logements :

- au profit de l'Etat : 30% des logements sont réservés, dont 25% au profit des personnes prioritaires et 5% au profit des agents de l'Etat.
- au profit des collectivités locales : 20% au plus des logements du patrimoine peuvent être réservés aux collectivités territoriales en contrepartie des garanties d'emprunts, de financement, d'apport de terrain ;
- au profit d'Action Logement.

Article 3 : ENREGISTREMENT DE LA DEMANDE

Toute demande d'attribution de logement locatif social doit faire l'objet d'un enregistrement départemental afin d'obtenir un numéro unique départemental. Aucun dossier ne sera traité par la commission d'attribution si celui-ci n'est pas pourvu d'un numéro unique.

La demande de logement social s'effectue soit par voie électronique soit auprès de l'un des guichets enregistreurs

Article 4 : DELAI DE MISE A DISPOSITION DES LOGEMENTS

Les collectivités locales, l'Etat et tous réservataires de logements veilleront à présenter des demandes dans le délai de mise à disposition des logements indiqué dans le courrier d'information qui est transmis lors du congé d'un locataire.

Le bailleur reprendra automatiquement le logement lorsque ce délai sera dépassé et informera le réservataire, les collectivités locales, l'Etat.

Article 5 : TRAITEMENT DES DEMANDES POUR CHAQUE LOGEMENT

Les dossiers d'attribution devront avoir été préalablement instruits par la société. Les commissions d'attribution examineront au moins trois demandes pour un même logement à attribuer, sauf en cas d'insuffisance du nombre de candidats.

Dans le cas d'insuffisance de candidats, le bailleur pourra compléter le nombre de dossiers présentés à la commission à concurrence de trois.

Ils devront être présentés selon un modèle type et comprendront impérativement au minimum les informations suivantes :

- le numéro départemental d'enregistrement unique
- nom, prénom et domicile du demandeur
- état civil des personnes
- composition familiale
- ressources des personnes, revenu fiscal de référence
- adresse et type de logement proposé
- loyer du logement proposé + charges
- les indicateurs d'appréciation (mutation, nouvelle demande)
- le caractère d'urgence absolue.

Article 6 : SELECTION DES CANDIDATS

La sélection des demandes présentées prend en compte prioritairement, outre l'équilibre social des groupes d'immeubles concernés, les critères suivants :

- Les demandes de mutation (notamment pour motifs économiques, professionnels, familiaux ou de santé)
- Les situations de handicap ou de familles ayant à leur charge une personne en situation de handicap
- Les demandes d'un des membres de couples en instance de divorce attestées par une ordonnance de non-conciliation et celles des personnes mariées, pacsées, vivant maritalement, victimes de violences au sein du couple, attestées par un récépissé de dépôt de plainte
- Les critères géographiques exprimés dans la demande et notamment de l'éloignement du lieu de travail
- Les demandes s'inscrivant dans le cadre de conventions de réservation
- Les demandeurs reconnus comme publics prioritaires au titre de l'Accord Collectif Départemental et du DALO
- Les conditions de logement actuelles
- L'adéquation taille du logement - composition familiale
- L'adéquation montant de loyer - niveau de ressources
- L'ancienneté de la demande.

Article 7 : TAUX D'EFFORT

Le taux d'effort correspond au ratio entre le loyer résiduel (loyer + charges générales (y compris chauffage et eau) - APL ou AL) par rapport à l'ensemble des ressources. Ce taux ne doit pas excéder 35 %, sauf dans le cas où le reste à vivre est supérieur à 30 €, celui-ci peut être compris entre 35 et 37%.

Article 8 : RESTE A VIVRE

Le reste à vivre correspond à la somme restant par jour à chaque membre de la famille après déduction du loyer et des charges par rapport à l'ensemble des ressources. Le reste à vivre permet d'apprécier la charge du logement dans le budget des familles et d'affiner l'analyse financière des ménages à faibles ressources. Le reste à vivre ne doit pas être inférieur à 11 €/Unité de Consommation (UC)/jour.

Premier adulte = 1 UC, Autre adulte et enfant de plus de 14 ans = 0.5 UC, enfant de moins de 14 ans = 0.3 UC).

Article 9 : NOTIFICATION DES DECISIONS

Tous les demandeurs sont informés, par écrit, de la décision prise par la commission après examen de leur dossier.

Quatre types de décision peuvent être prises par la commission :

- Attribution du logement proposé à un candidat ;

Le courrier d'attribution d'un logement déclenche le délai de réflexion de 10 jours ouvrables (article R. 441-10 du CCH), A défaut de réponse du bénéficiaire de l'offre dans le délai imparti équivalant à un refus.

- 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 de l'article R.441-10 par le ou les candidats classés devant lui ;
- Attribution du logement proposé à un candidat sous condition suspensive, lorsqu'une pièce justificative, relevant de la liste limitative mentionnée à l'article R. 441-2-4-1, est manquante au moment de l'examen de la demande par la commission d'attribution ;
ce type de décision 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 (10 jours ouvrables) ne remet pas en cause le respect des conditions d'accès à un logement social du candidat ;
- Non attribution au candidat du logement proposé :
 - Dépassement des plafonds de ressources
 - Absence de titre de séjour
 - Dossier incomplet
 - Dette sans plan d'apurement
 - Absence de mesure d'accompagnement liée au logement
 - Absence d'accord préalable de garantie
 - Capacité financière en inadéquation par rapport au logement
 - Inadéquation du logement aux besoins du demandeur
 - Eloignement du lieu de travail par rapport au logement
 - Non respect des obligations locatives dans son parcours locatif
 - Dépôt de plainte agression de personnel
 - Inadéquation avec la convention d'équilibre territorial.
- Rejet irrecevabilité :
 - Dépassement des plafonds de ressources,
 - Absence de titre de séjour,
 - Présentation de pièces falsifiées.

Et peut être un motif de refus le fait d'être propriétaire d'un logement adapté à ses besoins et capacités.