



CHARTRE D'ATTRIBUTION

Juin 2018

Lexique

HSA	Habitat Sud Atlantic
CCH	Code de la Construction et de l'Habitation
CAL	Commission d'Attribution des Logements
DALO	Droit au Logement Opposable
PDALHPD	Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées
ACD	Accord Collectif Départemental
EPCI	Etablissement Public de Coopération Intercommunale
CIL	Conférence Intercommunale du Logement
CIA	Convention Intercommunale d'Attribution
PPGDID	Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information du Demandeur
PLH	Programme Local de l'Habitat
QPV	Quartier Prioritaire de la Ville
APL	Aide Personnalisée au Logement
ALT	Aide au Logement Temporaire
PLUS	Prêt Locatif à Usage Social

Délai d'attente manifestation long (défini par l'ACD)

→ Dans les Pyrénées - Atlantiques

- 36 mois sur les communes en secteur tendu
- 12 mois sur les communes hors secteur tendu

→ Dans les Landes

- 20 mois

Calcul du taux d'effort

Loyer (charges comprises) - APL estimée = Loyer résiduel

(Ressources totales du foyer (salaires + prestations – pension alimentaire)

Définition du 1^{er} Quartile de ressources

Niveau de ressources par Unité de Consommation, inférieur à un montant constaté annuellement par Arrêté du Préfet du Département.

PREAMBULE

L'attribution des logements locatifs sociaux participe à la mise en œuvre du droit au logement. Elle doit prendre en compte la diversité de la demande constatée localement, favoriser l'égalité des chances des demandeurs, sans condition de lien avec la commune d'implantation du logement à attribuer, contribuer à la mixité sociale des villes et des quartiers, encourager le parcours résidentiel des demandeurs et locataires.

La Commission d'attribution des logements à pour mission d'attribuer les logements en veillant au respect de la réglementation, ainsi qu'à l'équilibre social des résidences et de leur environnement.

La charte d'attribution définit les orientations applicables par la Commission d'attribution aux attributions de logements. Elle vise à :

- Garantir la lisibilité du circuit des attributions pour les demandeurs et nouveaux arrivants ;
- Faciliter le parcours résidentiel des occupants des logements du parc d'HSA.

Elle est établie conformément à des critères généraux d'une part, de priorité d'autre part :

- Au principe posé par l'article 1 de la loi du 6 juillet 1989 : le droit au logement étant un droit fondamental, aucune personne ne peut se voir refuser la location d'un logement pour un motif discriminatoire.
- Au rôle attribué par le législateur au logement social, énoncé à l'article L 441 du CCH.
- En application de l'article R 441-9 IV du CCH, dans le respect :
 - ▶ des articles L 441-1, 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 les Plans Départementaux pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées, la Conférence Intercommunale mentionnée à l'article L 441-1-5, 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 ;
 - ▶ des conventions passées avec l'Etat et les différents réservataires.

Approbation - Publication

Approuvée par le Conseil d'Administration en sa séance du 6 juin 2018, la présente charte d'attribution est rendue publique par affichage au siège social, mise en ligne sur le site internet d'HABITAT SUD ATLANTIC, édition d'un « guide de la demande de logement » destiné au public afin d'assurer un processus de mise en location lisible et transparent.

1 - LA POLITIQUE D'ATTRIBUTION

1 – 1 Le cadre qui régit les orientations générales d'HSA.

La Commission d'attribution des logements d'Habitat Sud Atlantic doit respecter le cadre posé par la loi.

► **La loi ALUR** du 24 mars 2014 et ses décrets d'application du 12 mai 2015 confirment le principe d'indépendance et de souveraineté de la CAL, seule compétente dans le choix de l'attributaire d'un logement social, dans des conditions très encadrées :

- Respecter les critères légaux d'attribution ;
- Mettre en œuvre le droit à l'information du demandeur sur la procédure d'attribution, l'offre disponible et la satisfaction de sa demande ;
- Veiller à la mixité des villes et des quartiers ;
- Loger les demandeurs prioritaires au regard des critères du CCH.

► **La Loi EGALITE & CITOYENNETE** du 27 janvier 2017 établit la liste des publics prioritaires pour l'accès logement social, au nombre de quinze (art. L441-1 du CCH) :

- Les personnes bénéficiant d'une décision favorable au titre du DALO ;
- Les personnes en situation de handicap ou les familles ayant à leur charge une personne en situation de handicap ;
- Les personnes sortant d'un appartement de coordination thérapeutique ;
- Les personnes mal logées ou défavorisées rencontrant des difficultés particulières de logement pour des raisons d'ordre financier ou tenant à leurs conditions d'existence ;
- Les personnes 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 PACS justifiant de violences au sein du couple ou entre les partenaires, sans que la circonstance que le conjoint ou le partenaire lié par un PACS bénéficie d'un contrat de location au titre du logement occupé par le couple puisse y faire obstacle ;
- Les personnes menacées de mariage forcé ;
- Les personnes engagées dans le parcours de sortie de la prostitution et d'insertion sociale et professionnelle ;
- Les personnes victimes de la traite des êtres humains ou de proxénétisme ;

- Les 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 ;
- Les personnes dépourvues de logement, y compris celles qui sont hébergées par des tiers ;
- Les personnes menacées d'expulsion sans relogement.

La Commission d'attribution des logements d'Habitat Sud Atlantic respecte également le cadre posé par la déclinaison aux territoires des obligations réglementaires nationales.

► La politique d'attribution est partagée entre de nombreux acteurs (Etat - Bailleurs sociaux – Etablissements Publics de Coopération Intercommunale – Communes – Action Logement – Réservataires divers) qui ont obligation de contribuer ensemble aux objectifs de logement des populations les plus fragiles, à savoir :

- 25 % des attributions annuelles réalisées sur les contingents autres que celui réservé à l'Etat sont destinées aux prioritaires listés à l'art. L 441-1 du CCH.
- Sur le territoire de la Communauté d'Agglomération Pays basque, au moins 25 % des attributions annuelles, suivies de baux signés, de logements situés en dehors des QPV (carte en annexe 1) sont consacrées :

- ✓ A des demandeurs dont le niveau de ressources par unité de consommation est inférieur au niveau le plus élevé du 1^{er} quartile des demandeurs d'un logement social situé sur le territoire de l'EPCI (chiffre déterminé annuellement par arrêté du Préfet) ;
- ✓ Ou à des personnes relogées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain.

► La Commission d'attribution doit appliquer les priorités locales définies dans :

- L'Accord Collectif Départemental portant sur les attributions de logement aux personnes défavorisées. Conclu avec le Préfet des Pyrénées Atlantiques, il engage HSA à réaliser :

→ Hors secteur tendu : 42,5% de toutes les attributions de l'année à l'ensemble du public cible de l'article L 441 – 1 du CCH;

→ En secteur tendu:

- 42,5% de toutes les attributions de l'année au public cible ;
- avec a minima 10% de l'ensemble des attributions, quel que soit le contingent réservataire concerné, au public très prioritaire suivant : ménages sortant de structures d'hébergement d'insertion (CHRS), logés en logements d'urgence (ALT), ménages accueillis temporairement dans les autres dispositifs institutionnels financés par l'Etat ou le Conseil départemental, y compris les ménages statutaires issus de la filière d'accueil immigration – asile.

Le reste des attributions doit être réalisé au profit de l'ensemble des autres ménages listés par la loi Egalité & Citoyenneté à l'article L441-1 du CCH dont les revenus sont inférieurs à 60% des plafonds PLUS.

- La Convention Intercommunale d'Attribution, qui détermine en fonction de la réalité des territoires des objectifs différenciés entre les bailleurs, négociés entre l'Etat et l'EPCI. Les critères nationaux s'appliquent aux priorités locales. Sa négociation avec la Communauté d'agglomération Pays basque reste à venir.

1.2 – Les engagements d'HSA dans le processus d'attribution des logements.

Pour toute candidature, la CAL prend impérativement en compte :

- La validité de la demande, qui doit avoir donné lieu à la délivrance d'un n° unique dans le SNE et avoir été qualifiée préalablement à la présentation en Commission ;
- Les ressources du ménage candidat au logement qui sont notamment appréhendées au travers des avis d'imposition, du montant de l'APL et du taux d'effort (article R 441 – 3 – 1 du CCH). Il est tenu compte des dépenses engagées pour l'hébergement d'un des conjoints placés en établissement pour personnes âgées dépendantes.
- La composition familiale, afin que le logement soit en adéquation avec la taille et la composition du foyer (sauf cas dérogatoire, par exemple en QPV).

Une priorité est faite au profit des personnes relevant des douze motifs prioritaires listés à l'art. L 441-1 du CCH. Une priorité est également donnée :

- Aux candidats visés par le PDALHPD, décliné localement dans l'Accord Collectif Départemental, dans le respect des objectifs chiffrés contractualisés entre l'Etat et HSA ;
- Aux locataires visés par l'obligation de mobilité résidentielle née de l'article 61 de la loi MOLLE du 25 mars 2009, qui impose au bailleur de proposer un logement plus petit à ses locataires en situation de sous-occupation, à savoir dont le nombre de pièces du logement est supérieur de plus de 1 par rapport au nombre d'occupants (article L 621 – 2 du CCH).

Le lien entre composition familiale et typologie « cible » du logement à attribuer est donc le suivant :

Composition familiale	Typologie du logement à proposer	Nombre de chambres
personne seule ou couple	T2	1
personne seule ou couple, avec un enfant	T3	2
personne seule ou couple, avec 2 enfants	T4	3

- Aux assistants maternels ou familiaux agréés, pour lesquels la décision d'attribution prend en compte l'activité professionnelle justifiant l'octroi d'une chambre supplémentaire.

Pour fonder sa décision, la CAL prend en considération :

- Le besoin urgent de logement du candidat ;
- Le taux d'effort actuel et cible du candidat
- L'équilibre du peuplement du patrimoine et le parcours résidentiel des locataires pour les demandes de mutation ;

- L'éloignement des lieux de travail et de la proximité des équipements répondant aux besoins des demandeurs ;
- La mobilité géographique liée à l'emploi ;
- L'intérêt de la demande de logement pour la collectivité telle l'activité professionnelle des membres du ménage (exemple, les assistants maternels ou familiaux agréés) ;
 - Les conditions de logement actuelles du ménage et éventuellement le patrimoine des demandeurs.
 - L'ancienneté de la demande du candidat est prise en compte pour permettre de départager les candidats dans le cadre du traitement du délai d'attente manifestement long, le dépassement de ce délai sans proposition adaptée aux besoins ouvrant droit au recours au titre du DALO.

Sont enfin affirmées une volonté d'égalité de traitement et de transparence auprès des candidats locataires, ainsi que la nécessité pour le candidat locataire d'être acteur de sa demande, gage de la réussite de son projet logement.

La cotation de la demande, un dispositif d'aide à l'objectivation de la demande :

Dans une logique de sélection transparente des trois candidatures à examiner par la CAL pour chaque logement à attribuer, la Commission d'Attribution des Logements se réserve la possibilité prévue par la loi de déployer un système de cotation de la demande en fonction de critères de priorité (articles L 441 – 2 – 8 et R 441 – 2 – 10 du CCH).

Le système de cotation constitue une aide à l'émergence des demandes à proposer à la CAL en fonction des logements à attribuer. Il ne se substitue en aucun cas aux débats de la Commission en vue de l'attribution.

Un certain nombre de points est attribué à chaque ménage sur la base de critères partagés et objectivés entre acteurs locaux du Plan Partenarial de Gestion de la Demande et de la Convention Intercommunale d'Attribution.

1.3 - Les Orientations de la Convention Intercommunale d'Attribution.

La Communauté d'Agglomération du Pays Basque a mis en place la Commission Intercommunale du Logement (CIL) en septembre 2017.

La CIL a pour mission d'élaborer la CIA (Convention Intercommunale d'Attribution) négociée avec l'Etat en fonction de la réalité des territoires.

En l'absence de CIA, les objectifs d'attribution à respecter par la CAL sont les suivants:

- **Hors QPV** ➡ 25 % des attributions (suivies de baux signés) aux demandeurs relevant du 1^{er} quartile ou à des personnes relogées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain (article L 441 – 1 du CCH).
- **En QPV** ➡ 50 % des décisions d'attribution aux demandeurs des 3 autres quartiles (article L 441 – 1 – 5 du CCH).

1.4 - Les orientations spécifiques à HSA

Face aux nombreuses situations pointées comme prioritaires par la réglementation, le Conseil d'administration d'Habitat Sud Atlantic souhaite réunir les conditions de transparence des attributions. Pour ce faire, il pose les orientations ci – dessous.

► La CAL s'engage à :

- Accompagner le candidat dès l'instruction du dossier dans le cadre d'un véritable « projet logement » ;
- Favoriser le parcours résidentiel des locataires et appliquer les objectifs de mobilité résidentielle (mutations au sein du parc locatif, vers accession sociale à la propriété) ;
- S'attacher à la spécificité du handicap afin de proposer un logement adapté ;
- Prioriser pour une future attribution, dans le cadre d'un projet logement actualisé, les candidats classés en rangs 1 et 2 lors d'une précédente commission d'attribution ;
- Développer qualitativement les attributions dans une logique de mixité sociale en prenant en compte la typologie des logements et leur type de financement, la composition familiale, le sexe, l'âge des candidats ;
- Travailler les équilibres de peuplement en veillant à la mixité des villes et des quartiers, en décidant, le cas échéant, de l'inadéquation du profil de certains ménages au regard des difficultés économiques ou de peuplement présentes dans un quartier ;
- Mettre en œuvre toute politique spécifique de peuplement ayant fait l'objet d'une délibération exécutoire, en particulier la location choisie en vigueur au sein des résidences Breuer, bénéficiaires du programme de rénovation urbaine conclu en 2009.
- Proposer un logement similaire, à l'attributaire qui ne peut prendre possession des lieux pour des raisons indépendantes de la volonté du bailleur (cas du locataire sortant qui se maintient dans les lieux après avoir donné congé par exemple).

► Il est décidé de :

- Ne pas présenter à l'examen de la commission d'attribution les candidatures des ménages ayant refusé la proposition de logement au terme de l'instruction de leur demande, avant l'examen de leur dossier par la commission.
- Ne pas étudier en commission d'attribution les dossiers incomplets ou transmis hors délais par les réservataires aux services d'HSA, de sorte que l'instruction n'a pu être réalisée pour qualifier la demande.
- Ne pas étudier en commission d'attribution pendant un an les dossiers des candidats qui ont refusé sans motif légitime et sérieux un logement à la suite d'une offre de la CAL, ou à la suite d'une absence de réponse à l'attribution (la non - réponse valant refus).
- D'autoriser la CAL à reconsidérer la décision d'attribution lorsque les éléments portés à sa connaissance sont modifiés avant la remise des clés.

► Les règles internes justifiant de la non-attribution d'un logement donné, à un candidat donné, à un moment donné sont les suivantes:

- Dossier incomplet (pièces obligatoires et complémentaires de l'arrêté du 24 juillet 2013) ;
- Non satisfaction aux règles de taux d'effort ou du reste à vivre. Dans ce cas, la candidature sera redirigée vers un logement dont le loyer est en adéquation avec les capacités contributives du demandeur ;
- Inadéquation avec la politique de peuplement du quartier (QPV et ex ZRU en particulier) ;
- Est propriétaire d'un logement susceptible de répondre à ses besoins ou de générer des revenus suffisants pour accéder au parc privé ;
- Refus d'un logement par l'attributaire pour un motif non reconnu par la CAL comme légitime et sérieux (éviction pendant 1 an) ;
- Demande de mutation d'un candidat locataire ne respectant pas l'obligation d'user raisonnablement et paisiblement de la chose louée;
- Demande de mutation d'un candidat locataire responsable d'un défaut d'entretien du logement occupé constaté par l'Agence dont dépend le logement ;
- Candidat ayant des antécédents locatifs connus comme défavorables au sein du parc social (dette passée en non valeur, dégradation du logement - troubles de voisinage avérés) ;
- Agression verbale ou physique du personnel du bailleur ;
- Présentation de pièces justificatives, fausses ou falsifiées.

Il convient de noter que, dans la pratique, la non attribution peut également découler du seul fait que le nombre de demandeurs examinés par la CAL est supérieur au nombre de logements à attribuer. Dans ce cas, il est tenu compte de cet élément lors d'un prochain examen par la CAL.

2 - LES DECISIONS DE LA CAL

Sauf en cas d'insuffisance du nombre des candidats, la Commission examine au moins trois demandes pour un même logement à attribuer. Il est fait exception à cette obligation quand elle examine les candidatures de personnes désignées par le Préfet en application du septième alinéa du II de l'article L 441-2-3 du CCH.

L'attribution est nominative. Pour chaque candidat, la Commission d'attribution prend l'une des décisions suivantes :

a) Attribution

- L'attribution est notifiée par courrier au candidat avec déclenchement du délai de réflexion de 10 jours. L'absence de réponse écrite (par retour de coupon-réponse) de l'attributaire dans le délai imparti vaut refus du logement.
- Si le logement est proposé au titre du DALO, le candidat est informé des conséquences de son éventuel refus.
- La signature du bail donne lieu à la radiation de la demande dans le Système National d'Enregistrement dans un délai maximum de 10 jours.

b) Attribution par classement

- La notification est faite par courrier au candidat avec indication du rang (attributaire ou suppléant) et information sur les conséquences du classement (article R 441 – 2 – 15 du CCH).
- Si le premier candidat désigné pour l'attribution ne donne pas suite à l'offre de logement, une notification est faite par le bailleur au candidat placé au rang suivant.
- Si l'un des candidats placés devant lui accepte le logement et signe le bail, la décision d'attribution par classement vaut décision de non attribution sans nouveau passage en CAL.

c) Attribution sous condition suspensive (article R 441 – 3 et R 441 – 2 – 4 – 1 du CCH)

- La notification avec motivation est faite par courrier au candidat afin qu'il puisse produire les éléments manquants dans le délai fixé par la CAL (soit 10 jours maximum). Les seules pièces concernées sont la carte d'identité ou le titre de séjour et le revenu fiscal de référence. A défaut de production des pièces dans le délai imparti, l'attribution est caduque.

d) Non attribution (refus)

- La notification avec motivation est faite par courrier au candidat non retenu pour l'attribution.

e) Décision d'irrecevabilité (rejet)

- La notification avec motivation du rejet par la CAL (défaut de titre de séjour en France – non respect des plafonds de ressources) est faite au candidat par courrier recommandé avec avis de réception.
- La radiation de la demande de logement intervient un mois après cet avertissement.

3 - LA SUITE DONNEE A L'ATTRIBUTION

Les attributaires reçoivent un courrier d'attribution du logement par la Commission (article L 441 – 2 – 2 du CCH) avec adresse et typologie des lieux, informations relatives à la date de disponibilité, montant du loyer et estimation de l'aide au logement.

Ils sont invités, dans un délai maximum de 10 jours suivant la notification, à visiter le logement dans le cadre d'une visite accompagnée qui se déroule sous l'égide du gardien d'immeuble ou du responsable de secteur.

La perspective de l'entrée dans les lieux déclenche pour Habitat Sud Atlantic :

- La remise en état du logement en tant que de besoin, dans le respect des équilibres budgétaires de l'organisme ;
- La réalisation du service SHP (Sécurité – Hygiène – Propreté) : vérification, pièce par pièce, du fonctionnement et de la sécurité des équipements du logement ; contrôle du nettoyage ;

remplacement du flexible de douche et de l'abattant WC ; pose de mousseurs économiseurs d'eau si nécessaire.

- La mise en œuvre des formalités de signature du bail avec aide à la constitution du dossier de demande d'APL ou de prise en charge du dépôt de garantie par un tiers lorsque cela est possible ;
- La procédure de remise des clés : accueil personnalisé et remise d'un dossier de bienvenue, déroulement de l'état des lieux entrant et prise en main du logement,

Durant toute la vie du bail, Habitat Sud Atlantic assure la qualité du service à ses locataires. Pour ce faire, un dispositif de proximité est déployé au plus proche des résidents, grâce à ses deux agences de gestion et ses nombreux points d'accueil sur le terrain.
