

CA 29 juin 2017



GRUPE VALDURANCE HABITAT

# **Charte d'attribution des logements de la société Habitations Haute-Provence**

## Introduction :

Conformément aux engagements de l'Union Sociale pour l'Habitat, la Société Habitations Haute-Provence (H2P) affiche sa volonté de communiquer clairement auprès des demandeurs, de ses clients et de ses partenaires sur les possibilités et les conditions d'accès au logement social dans son patrimoine.

En proposant un parc immobilier de 4700 logements, diversifié et réparti sur tout le département des Alpes de Haute-Provence nous entendons garantir sur l'ensemble de notre patrimoine la mixité sociale, gage du bien vivre ensemble.

En publiant la présente charte d'attribution des logements, construite autour de 10 engagements, H2P marque sa volonté de rendre plus lisible le processus d'attribution et d'accompagner les demandeurs à chaque étape : du dépôt de la demande à l'entrée dans le logement. Cette charte s'inscrit dans le cadre de la politique nationale du logement, en respectant les conditions réglementaires des logements sociaux.

Cette charte a été approuvée par les Conseils d'Administration de la société du 30/09/2016 et 29/06/2017 et a été présentée aux associations de locataires lors du Conseil de Concertation Locative du 23/06/2016,



## NOS ENGAGEMENTS

en préambule :

Selon la configuration de nos ensembles immobiliers et logements HHP s'alloue la possibilité de pondérer ou minorer certains critères d'attribution pour assurer à ses clients demandeurs une optimisation des caractéristiques logement/composition familiale et assurer également le principe renforcé d'une mixité sociale.

### **1 - Respecter les critères d'accès et d'attribution définis par la Réglementation**

Pour prétendre à un logement social, vous devez :

- Rechercher un logement au titre de résidence principale. Le logement doit être occupé de façon effective et permanente.
- Etre de nationalité française ou être admis à séjourner régulièrement sur le territoire français avec un titre de séjour en cours de validité.
- Disposer de revenus annuels imposable N-2 respectant les plafonds de ressources annuels réglementaires définis en fonction du mode de financement de la résidence.
- Présenter une composition familiale compatible avec la taille du logement vacant. Une situation de sur-occupation ou sous-occupation empêche la possibilité d'attribuer un logement..

Ces conditions s'appliquent également aux ménages déjà locataires d'un logement social.



## Les principes des attributions de logements sociaux :

Selon la loi Egalité et Citoyenneté n° 2017 - 686 du 27 janvier 2017, l'attribution des logements sociaux doit prendre en compte la diversité de la demande et permettre l'accès des demandeurs à l'ensemble des secteurs d'un territoire.

L'article L441 du CCH modifié par l'article 70 de la loi 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l' Egalité Citoyenneté précise que l' attribution de logement sociaux doit s'effectuer en favorisant l'accès des ménages dont les revenus sont les plus faibles aux secteurs situés en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV)

Les conditions d'attribution de logement sociaux :

La loi rappelle que seuls les logements construits ou acquis ou réhabilités avec le concours financier de l'Etat ou ouvrant droit à l'APL et appartenant aux organismes HLM doivent respecter les règles d'attribution.

Pour l'attribution du logement, il est tenu compte notamment :

- Du patrimoine,
- De la composition familiale,
- Des ressources du ménage,
- De l'éloignement des lieux de travail,
- De la mobilité géographique liée à l'emploi,
- Et de la proximité des équipements répondant aux besoins des demandeurs.

S'agissant des ressources, le bailleur tient compte :

- De l' APL ou de l'AL à caractère social ou familial,
- Des dépenses engagées pour l'hébergement d'un conjoint dans un EHPAD,
- De l'activité professionnelle des membres du ménage lorsqu'il s'agit d'assistants maternels ou d'assistants familiaux agréés.



Selon l'article L.441-1 du CCH modifié par l'article 70 de la loi 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l' Egalité Citoyenneté sont prioritaires les personnes suivantes :

- Les personnes bénéficiant d'une décision favorable au titre du DALO
- Les personnes en situation de handicap telle que définie à l'article L,114 du code de l'action sociale et des familles ou aux familles ayant à leur charge de telles personnes,
- 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 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 vivant maritalement ou liées par un PACS et justifiant de violences au sein du couple ou entre les partenaires, sans que la circonstance que 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 prostitution et d'insertion sociale et professionnelle
- Les personnes victimes de la traite des êtres humains ou proxénétisme
- Les personnes sortant d'un appartement de coordination thérapeutique
- Les personnes exposées à des situations d'habitat indigne
- 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.



## **2 – Etre à vos côtés à chaque étape de votre démarche**

- Nos services vous accompagnent dans toutes vos démarches administratives, de la constitution de votre demande à la signature du bail.
- Le site internet de Habitations Haute-Provence vous permet de disposer de toutes les informations utiles sur les offres de logement proposées, d'accéder directement sur [www.demande-logement-social.gouv.fr](http://www.demande-logement-social.gouv.fr) pour remplir le formulaire de demande. En qualité de bailleur social, H2P s'engage à enregistrer et traiter les demandes des candidats qui s'adressent directement à ses services.

## **3 – Rendre le demandeur acteur de sa recherche de logement**

Habitations Haute-Provence souhaite donner au public de demandeurs davantage de visibilité sur l'offre de logements disponibles. Pour que le logement social soit un logement choisi, vous pouvez accéder grâce à notre site Internet aux informations essentielles sur notre offre de logement.



#### **4 - Respecter les règles de déontologie et de confidentialité**

- Habitations Haute-Provence et ses équipes s'engagent à étudier toutes les demandes de logement et à respecter scrupuleusement les règles et critères d'attribution prévus par la législation en vigueur.
- Les informations portées à notre connaissance sont et restent confidentielles, conformément aux dispositions de la loi du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés. Vous disposez si vous le souhaitez d'un droit d'accès et de modification.
- L'outil de gestion de la demande de logement d'Habitations Haute-Provence a fait l'objet d'une déclaration CNIL.

#### **5 - Instruire votre demande en toute transparence et assurer un traitement équitable**

- Habitations Haute-Provence étudie les dossiers de tous les candidats et s'engage à motiver l'ordre de priorité retenu selon des critères définis par la loi, et en lien avec les partenaires.

Avec ses Commissions d'Attribution des Logements (CAL) décentralisées qui ont lieu toutes les 3 semaines, Habitations Haute-Provence s'assure d'étudier les dossiers de candidature dans un délai optimal afin de vous apporter une réponse rapide quelles que soient les décisions prises par la CAL conformément à la législation en vigueur.

## **6 - Favoriser les parcours résidentiels**

- Si vous êtes déjà client, la Société Habitations Haute-Provence s'engage à instruire votre demande dans le cadre des règles et priorités fixées par la charte de mutation de la société.

Notre objectif : vous aider à trouver une solution adaptée à vos besoins et à vos capacités financières pour favoriser votre mobilité résidentielle.

- L'espace Client sur le site d' Habitations Haute-Provence vous permet d'accéder en temps réel à la globalité de l'offre de logements en location ou en accession au sein du parc.

## **7 - Soutenir les plus fragiles dans l'accès au logement social**

- Chaque année, la société s'engage contractuellement auprès de l'état, sur un objectif précis d'attribution de logements au profit des ménages les plus en difficulté, notamment ceux sortant des structures d'hébergement ou s'étant vu reconnaître un droit au logement opposable (DALO).
- Nos services mettent tout en œuvre pour favoriser l'accès des ménages les plus fragiles à un logement. En partenariat avec les associations d'insertion ou d'accompagnement, nos services veillent aussi à assurer le maintien de nos clients au sein de leur logement.



## **8 - Proposer des logements adaptés aux personnes âgées ou à mobilité réduite et aux personnes en situation de handicap**

- Des travaux d'adaptation de logements au vieillissement ou au handicap sont réalisés lors des programmes de réhabilitation pour répondre aux besoins exprimés par nos clients-locataires, afin de les maintenir dans leur logement et/ou pour permettre à des demandeurs d'accéder à un logement adapté à leur situation.
- Une attention particulière est portée à la conception des programmes neufs pour conjuguer Confort et Adaptation.

## **9 – Informer le demandeur : du dépôt de sa demande à l'entrée dans le logement**

Grâce au traitement informatisé des demandes, la société Habitations Haute-Provence s'engage à vous informer en temps réel par courrier ou mail des étapes importantes de votre dossier. Nos équipes vous accompagnent également dans toutes vos démarches administratives, de la constitution de votre demande à la signature du bail.

### **Vous déposez votre demande**

- Rendez-vous sur [www.demande-logement-social.gouv.fr](http://www.demande-logement-social.gouv.fr) pour remplir le formulaire. Une fois votre demande complétée et déposée, elle est enregistrée. Si vous rencontrez des difficultés nos services sont à votre écoute.



- Vous pouvez également déposer votre demande auprès de la société Habitations Haute-Provence, guichet enregistreur de logement social ou tout autre guichet à votre convenance dont la liste figure sur le site mentionné ci-dessus.
- Votre demande est diffusée et consultable par tous les bailleurs du département (c'est automatique, vous n'avez pas besoin de vous en occuper). Votre demande et votre numéro d'enregistrement sont valables dans tout le département.

### **Vous recevez une attestation d'enregistrement de votre demande**

- Elle arrive au maximum un mois après votre demande. Elle contient votre numéro d'enregistrement (à conserver précieusement) et confirme la date de dépôt de votre demande.

C'est elle qui fait partir le délai au terme duquel un recours amiable devant la commission de médiation de votre département est possible, afin de faire reconnaître votre droit au logement opposable (DALO). Ce recours est possible si vous n'avez pas obtenu de proposition de logement alors que vous remplissez les conditions. Pour le bassin géographique de Manosque le délai est de 30 mois, pour les autres communes du département le délai est de 24 mois.

- Vous pouvez modifier votre demande à tout moment, sur internet ou auprès d'un guichet enregistreur de logement social. Avec votre numéro d'enregistrement votre demande sera facilement identifiée.



## **10 - Attribuer nos logements en toute transparence et équité**

### **Un logement est disponible ? vous complétez votre dossier**

- Lorsqu'un bailleur dispose d'un logement correspondant à vos attentes, il vous contacte pour vérifier que vous êtes toujours intéressé et vous demande de compléter votre dossier avec les pièces obligatoires.
- Le cas échéant, s'il ne s'agit pas d'un logement neuf, une visite du logement concerné peut être prévue afin de vérifier qu'il correspond bien à votre attente. Attention cela ne vaut pas attribution de logement. Cette visite peut être proposée simultanément à d'autres candidats.

### **La CAL est amenée à attribuer des logements dits « réservés ». Dans ce cas :**

- si vous êtes salarié (e) d'une entreprise privée de plus de 20 personnes, vous pouvez demander à votre employeur un logement réservé dans le cadre du 1% logement.
- Si vous êtes fonctionnaire, vous pouvez demander au service social de votre administration un logement réservé aux fonctionnaires.
- Sinon, vous pouvez demander à la mairie où se situe le logement à attribuer, à bénéficier d'un logement réservé par la commune.

Vous pouvez demander à la préfecture de votre département à bénéficier d'un logement réservé par le préfet si vous estimez que votre demande est prioritaire.



## **Votre demande est examinée par la Commission d'Attribution des Logements (CAL)**

La Commission d'attribution des Logements (CAL), attribue nominativement chaque logement mis ou remis en location, ayant bénéficié du concours financier de l'Etat et ouvrant droit à l'Aide Personnalisée au Logement (APL), appartenant à la société et/ou les logements dont la société HABITATIONS HAUTE PROVENCE assure la gérance.

Les attributions réalisées par les différentes commissions d'attribution le seront en application du Règlement d'Intérieur de la Commission d'Attribution de Logement, qui s'appuie sur les dispositions de l'article L.441-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation, modifiés par la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'Egalité Citoyenneté.

Les attributions tiennent également compte de dispositifs locaux tels que les programmes locaux de l'habitat (PLH) et accords collectifs départementaux (ACD) ou des conventions de réservations signées avec l'Etat sur les modalités de gestion du contingent préfectoral prioritaire et autres conventions avec les organismes réservataires.



A réception de l'avis de disponibilité d'un logement (tout type de logement : neuf, acquisition-amélioration, réhabilité ou existant), la CAL aura à se prononcer sur les candidatures titulaires d'un numéro unique, instruites et classées ou prioritaires par le service instructeur.

Il peut s'agir tant de demandes externes, de demandes de mutation interne ou de demandes déposées par une personne morale en vue d'une sous-location ou d'une attribution par le biais d'un « bail glissant ».

Les Commissions examinent au moins 3 demandes pour un même logement à attribuer.

Cette obligation s'applique à tous les logements passés en CAL.

Il est fait exception à cette obligation uniquement dans les deux cas suivants :

- Candidatures de personnes désignées par le préfet en application de la procédure relative aux commissions de médiation et logement d'urgence (candidat DALO)
- En cas d'insuffisance du nombre de candidats.

Pour chaque candidat, la CAL prend l'une des décisions suivantes, motivée explicitement :

A, Attribution du logement proposé au candidat

B. Attribution par ordre de priorité du logement proposé en classant les candidats (l'attribution du logement étant prononcée au profit du candidat suivant en cas de refus de l'offre d'attribution par le ou les candidats classés devant lui).



### C. Attribution sous conditions suspensives

D, Non-attribution du logement proposé au candidat selon les motifs énoncés au sein du règlement intérieur de la CAL.

E. Rejet pour irrecevabilité de la demande au regard des conditions législatives et réglementaires d'accès au logement social. La décision de rejet n'entraînera pas la radiation au plan national sauf si le demandeur dépasse le plafond de ressources PLI.

La Société Habitations Haute-Provence s'engage à respecter l'encadrement réglementaire des décisions pour chaque dossier examiné en CAL (article R441-3 du CCH). La décision est prise à la majorité des membres présents ou représentés. En cas de partage égal des voix, la voix du président de l'EPCI compétent en matière de PLH est prépondérante à défaut la voix du maire est prépondérante.

Chaque commission est constituée de :

- 6 membres désignés par le conseil d'administration de la Société Habitations Haute-Provence, dont un représentant des locataires, avec voix délibérative,
- les présidents des établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de programme local de l'habitat ou leur représentant, avec voix délibérative, à défaut le maire de la commune concernée ou son représentant avec voix délibérative
- le représentant de l'Etat dans le département, ou l'un de ses représentants est membre de droit de la commission d'attribution



En outre, le maire de la commune où sont implantés les logements attribués, ou son représentant, est membre de droit de la commission d'attribution.

Les réservataires non membres de droit peuvent siéger avec voix consultative pour les logement pour lesquels ils disposent d'un droit de réservation.

Chez Habitations Haute-Provence, les Commissions d'Attribution des Logements sont exercées toutes les 3 semaines selon le découpage géographique suivant :

- une commission compétente sur le secteur nord qui exerce sur le siège à Digne les Bains,
- une commission sur le secteur sud qui exerce sur l'antenne de Manosque.

Les décisions rendues en matière d'attribution du logement ne valent pas attribution absolue. De ce fait le bailleur ne pourra être tenu pour responsable en cas de non libération du logement, que cette absence de libération soit intentionnelle ou liée à un évènement de force majeure ou indépendant de la volonté du bailleur,

Eu égard aux spécificités du parc social, en l'absence de candidat , la CAL aura toute souveraineté pour attribuer le logement,

Les candidats ayant un comportement agressif, violent, même verbalement, ou produisant des documents falsifiés verront leur demande suspendue pour une période de un an.



## **Après le passage de votre dossier en Commission d'Attribution des Logements**

Chaque candidature examinée en CAL doit faire l'objet d'une décision. La Société Habitations Haute-Provence s'engage à vous informer par courrier ou mail, du passage de votre dossier en CAL et de la décision prise.

- Votre candidature a été retenue : Notre service Location se charge de vous contacter dans les 48 heures pour :
  - . Vous indiquer la date prévisible de mise à disposition du logement et vous proposer une visite;
  - . Organiser, dans le cas d'une acceptation, un rendez-vous pour la signature du bail, la remise des clés et l'établissement de l'état des lieux d'entrée.
  - . Dans le cas où vous refusez l'attribution d'un logement adapté à votre situation et correspondant à vos attentes, votre demande de logement ne sera plus considérée comme prioritaire. Votre demande pourra être rejetée à la suite de 3 propositions refusées.
  
- Votre candidature n'a pas été retenue : Notre service Location vous informe par courrier ou mail de la décision en indiquant le ou les motifs.

