Hamaris
HABITER EN HAUTE-MARNE

Politique Générale
D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS

Version N°1 | 26-11-2019

L'article R.441-9 IV du code de construction et de l'habitation dispose que « Le conseil d'administration ou de surveillance définit les orientations applicables à l'attribution des logements dans le respect 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 contenu du plan partenarial de gestion de la demande du logement social et d'information des demandeurs mentionné à l'article L.441-2-8. Ces orientations sont rendues publiques, selon des modalités incluant leur mise en ligne. »

C'est dans ce cadre que s'inscrit le présent document qui synthétise les modalités d'attribution mises en œuvre par HAMARIS, en application de la loi du 27 janvier 2017 relative à l'Egalité et à la Citoyenneté qui prévoit que les modalités de désignation des candidats sont rendues publiques.

HAMARIS, comme tout bailleur social, attribue les logements de son parc dans le respect du cadre général réglementaire d'intervention, des orientations définies par son conseil d'administration, des conventions de réservation mises en place avec l'Etat, les Villes, les autres collectivités et Action Logement.

HAMARIS a pris en particulier en compte les dispositions de la Loi Egalité et Citoyenneté publiée le 27 janvier 2017 et relatives à la gestion des attributions, ainsi que les dispositions d'application immédiate issues de la Loi Elan publiée le 24 novembre 2018.

I. FONCTIONNEMENT DE LA COMMISSION D'ATTRIBUTION

HAMARIS a institué, en application des Articles L 441-2 et R 441-9 du code de la construction et de l'habitation, une commission unique chargée d'attribuer nominativement chaque logement locatif soumis à la réglementation.

Les règles de fonctionnement de la CAL sont précisées dans le règlement intérieur annexé au présent document.

Bénéficiaires

Aucune attribution ne peut être prononcée si la demande n'a pas été préalablement enregistrée sur le serveur national de gestion de la demande (délivrance du numéro unique par le service d'enregistrement).

La commission analyse au moins 3 demandes pour un même logement à attribuer, sauf en cas d'insuffisance du nombre de candidats.

Les logements locatifs sociaux sont attribués par la commission d'attribution des logements :

- aux personnes physiques majeures de nationalité française ou admises à séjourner sur le territoire français et dont l'ensemble des personnes vivant au foyer justifie de ressources inférieures aux plafonds réglementaires ;
- aux personnes morales définies par l'article L 442-8-1 du CCH, modifié par la loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 et par la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018, par dérogation à l'article L.442-8 CCH.

Cas de dérogations aux plafonds de ressources

- L'article R 441-1-1 du CCH autorise le Préfet à fixer par arrêté des règles dérogeant localement et temporairement aux conditions de ressources pour l'attribution d'un logement social sur les quartiers en politique de la ville (QPV) ou situés dans certains territoires ciblés. Le niveau de dépassement est fixé par décret (en annexe arrêté n°1780 du 16 avril 2019) ;

▸ La baisse de revenus du demandeur de plus de 10% en N-1 par rapport à N-2, pour être à nouveau inférieur au plafond de ressources ;

▸ En cas de sous-occupation du logement telle que définie à l'article L. 621-2, le bailleur propose au locataire un nouveau logement correspondant à ses besoins, nonobstant les plafonds de ressources prévus à l'article L. 441-1. Le loyer principal du nouveau logement doit être inférieur à celui du logement d'origine.

Critères d'attribution généraux

Conformément à l'article L.441-1 du CCH, il est tenu compte notamment des critères généraux suivants pour l'attribution d'un logement à un demandeur : de son patrimoine, sa composition familiale, son niveau de ressources, ses conditions de logement actuelles, l'éloignement de son lieu de travail, la mobilité géographique liée à l'emploi, la proximité des équipements répondant à ses besoins, son activité professionnelle ou celle des membres de ménage lorsqu'il s'agit d'assistants maternels ou d'assistants familiaux agréés.

Il est pris également en compte, le taux d'effort et le reste à vivre du demandeur en tant que critère d'attribution pour apprécier la solvabilité des ménages et proposer un logement adapté.

II. LES AXES PRIORITAIRES D'ATTRIBUTION

HAMARIS s'inscrit dans le cadre réglementaire et organise ses attributions de logements autour de quatre axes :

1. **Favoriser l'accès au logement des ménages prioritaires ;**
2. **Favoriser la mixité sociale ;**
3. **Favoriser le parcours résidentiel des locataires d'HAMARIS ;**
4. **Favoriser l'accueil des publics spécifiques.**

~~~~~~

1. Favoriser l'accès au logement des ménages prioritaires ;

1.1 Critères d'attributions prioritaires

L'article L.441-1 du CCH fixe une liste de publics prioritaires non-hiérarchisés (les demandeurs présentés dans le cadre du DALO restant prioritaires) dans les procédures de désignation de candidats et pour l'attribution des logements sociaux, qui comprend :

▸ 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 difficulté 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 à 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 à 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 ordonnance de protection délivrée par le juge aux affaires familiales en application du titre XIV du livre 1° du même code ;

▸ 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 un tiers ;

▸ Les personnes menacées d'expulsion sans relogement ;

▸ 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 prévu aux articles 225-4-1 à 225-4-6 et 225-5 à 225-40 du code pénal.

Il est tenu compte du délai d'attente dit « anormalement long » qui est fixé à 9 mois en Haute-Marne par arrêté préfectoral.

1.2 Critères de priorité locaux

La réglementation prévoit également une déclinaison sur les territoires, des priorités nationales, à travers notamment :

- **Du Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées** (PDALHPD) qui définit les ménages visés et leurs besoins en matière de logement ;

- Des orientations concernant les attributions définies par les **Conférences Intercommunales du Logement** (CIL) sur les territoires des EPCI tenus de se doter d'un **Programme Local de l'Habitat** (PLH) ou ayant la compétence habitat en comportant au moins un **Quartier Prioritaire de la Ville** (QPV) ;

- Le cas échéant de la convention intercommunale d'attribution, signée avec les EPCI qui fixe des engagements quantifiés et territorialisés d'attribution en faveur des ménages à bas revenus hors QPV et du public prioritaire en application de l'article L.441-1 du CCH. Celle-ci se substitue à l'accord collectif départemental sur le territoire ou elle s'applique.

- Des accords locaux : un accord collectif départemental signé entre le préfet et les bailleurs sociaux qui définit un objectif annuel d'attribution au profit des ménages cumulant difficultés économiques et difficultés d'insertion. L'objectif annuel est de 29% du nombre total des attributions complété par 1% au profit des agents civils et militaires de l'Etat.

2. Favoriser la mixité sociale

Conformément aux objectifs fixés par la loi (article L441 du CCH et article 70 de la loi Egalité et Citoyenneté) : 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.

S'agissant de l'accueil des ménages à bas revenus hors des quartiers prioritaires de la politique de la ville, l'article 70 de la loi Egalité et Citoyenneté impose que sur les territoires des EPCI tenus de se doter d'un PLH ou ayant la compétence habitat comportant au moins un QPV :

- au moins 25% des attributions annuelles en dehors des QPV doivent être consacrés à des demandeurs dont le niveau de ressources par unité de consommation est inférieur à un montant constaté annuellement par arrêté du ministre en charge du logement ;
- au moins 50% des attributions annuelles en QPV doivent être consacrés à des demandeurs ne relevant pas du premier quartile.

L'atteinte de ces objectifs fait l'objet d'une évaluation annuelle présentée à la conférence intercommunale du logement mentionnée à l'article L.441-1-5 du CCH.

3. Favoriser le parcours résidentiel

HAMARIS s'attache à donner prioritairement satisfaction aux demandes des familles nécessitant un relogement entrant dans le cadre des opérations de démolition ou de réhabilitation lourde d'immeubles mais aussi dans des situations d'urgence liées à des sinistres.

Une attention particulière est portée :

- aux demandes motivées par l'inadaptation du logement ;
- aux situations de handicap, de vieillissement ainsi qu'aux personnes confrontées à de graves problèmes de santé ;
- aux demandes motivées par un taux d'effort trop important pour un ménage compte-tenu de l'évolution de ses ressources.

La mobilité au sein du patrimoine doit permettre de fidéliser les locataires aussi, dans le cadre d'une mutation, la priorisation de la demande sera en outre effectuée sur la base des critères suivants :

- Adéquation du logement souhaité aux ressources et à la composition familiale ;
- Respect par le locataire des clauses du bail (assurance, paiement du loyer, absence de troubles de voisinage, entretien du logement …).

Avant d'accepter toute demande de transfert de logement, il est procédé à une visite du logement actuel du locataire. S'il apparaît lors de celle-ci que le logement n'est pas correctement entretenu ou a subi de nombreuses dégradations du fait du locataire, la demande d'échange de logement sera mise en attente en vue d'une contre-visite favorable. De même, Hamaris pourra s'opposer à toute demande de transfert de logement émanant d'un locataire ayant contracté une dette pour non-paiement de loyers et ne respectant aucun plan d'apurement.

Au-delà de 2 propositions refusées correspondant à ses besoins, le demandeur de changement de logement sera avisé de sa perte de priorité.

4. Favoriser l'accueil des publics spécifiques

Des partenariats ont été conclus avec diverses associations permettant d'orienter les demandeurs en difficultés dans leurs parcours logement vers des dispositifs de types « baux glissants » ou « sous-location ».

Le **« bail glissant »** est destiné aux ménages rencontrant des difficultés d'ordre administratif passagères. Mis en place pour une durée de 6 mois renouvelable 1 fois, ce dispositif permet un accompagnement nécessaire à la bonne appropriation du logement attribué.

La **« sous-location »** est destinée aux familles rencontrant des difficultés sociales plus importantes. Elle n'est pas limitée dans le temps, le logement étant mis à disposition d'une association avec pour objectif d'accompagner à terme la famille vers un logement en bail direct.

Les personnes âgées ou handicapées :

L'accueil des personnes handicapées est déjà traité par le CCH qui leur reconnait un caractère prioritaire. Les logements construits ou aménagés en vue de leur occupation par des personnes handicapées sont attribués en priorité à ces personnes ou aux personnes les hébergeant.
Pour les personnes âgées, Hamaris attribuera de façon prioritaire mais non exclusive les logements adaptés aux personnes âgées pour permettre le maintien à domicile ou l'accès à un logement adapté à leurs besoins.

Le logement des jeunes :

Le logement des jeunes doit être facilité pour les étudiants et faciliter l'accès au logement des jeunes actifs.

III. LES PRINCIPES DE MISE EN ŒUVRE DE LA POLITIQUE D'ATTRIBUTION

1. Dépôt enregistrement et instruction de la demande

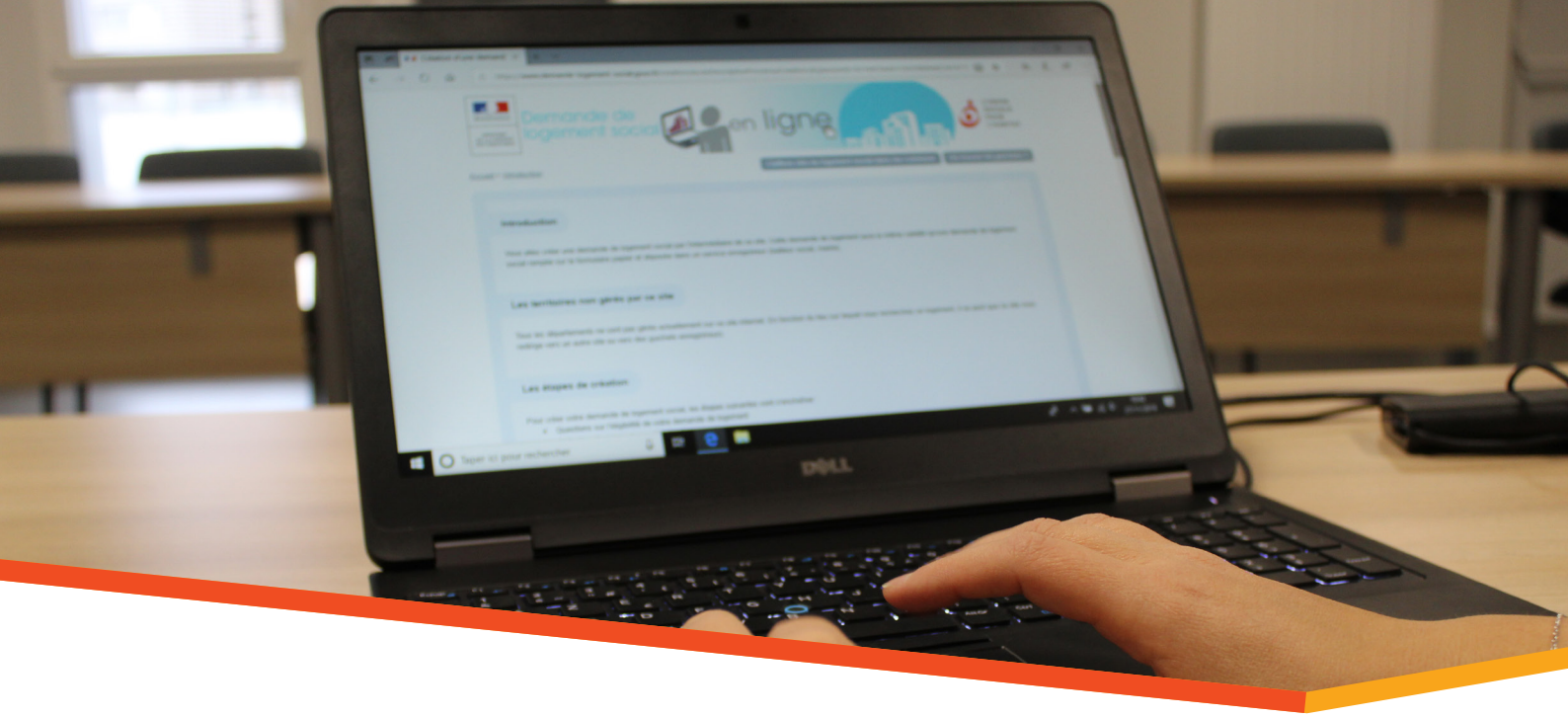
1.1 Le dépôt de la demande :

Directement par le demandeur via le site https://www.demande-logement-social.gouv.fr/ ou auprès d'un des guichets enregistreurs (via le Cerfa 14069*3 accompagné d'une pièce d'identité ou d'un titre de séjour) qui sont :

- Les bailleurs ;
- Les bénéficiaires des réservations de logements (collecteurs de la participation des employeurs à l'effort de construction) ;
- Les services de l'Etat.

1.2 L'enregistrement de la demande :

Toute demande de logement social est faite à partir du formulaire unique commun à tous les bailleurs. L'enregistrement dans le système de gestion national (SNE) donne lieu à la délivrance d'un numéro unique. Une attestation d'enregistrement est transmise au demandeur dans un délai d'un mois maximum à compter du dépôt de la demande.



La demande, valable dans tout le département, a une durée de validité de un an à compter de son enregistrement. Un mois avant la date d'expiration, le demandeur est informé qu'il doit renouveler sa demande s'il le souhaite.

Un nouveau système d'enregistrement a été mis en place en avril 2011. En Champagne-Ardenne, le Préfet a désigné l'ARCA, l'Union Sociale pour l'habitat Champagne-Ardenne pour gérer ce dispositif. Une convention a été signée entre l'ARCA et le Préfet de région le 29 mars 2011. Ce nouveau système permet une connaissance partagée de chaque demande par l'ensemble des services enregistreurs.

Les pièces justificatives servant à l'instruction de la demande sont déposées en un seul exemplaire. Elles sont enregistrées et rendues disponibles aux personnes ayant accès aux données nominatives directement dans le système national du dossier unique.

1.3 Les motifs du refus d'enregistrement :

- Cerfa incomplet ou absent ;
- Absence de pièce d'identité ;
- Absence de titre de séjour valide.

L'instruction de la demande s'effectue selon l'article II-4 du règlement de la CAL.

2. Relations avec les partenaires et les réservataires

Les Maires ou Présidents des EPCI, élus et services sociaux des collectivités d'implantation des logements sont des partenaires essentiels d'Hamaris. Dans le cadre des attributions, ils sont sollicités autant que nécessaire.

La commission prend en considération les conventions de réservation contractées avec les collectivités territoriales ou Action Logement, en contrepartie de leur participation au financement des opérations.

Ainsi, les logements dont la construction a été financée par un réservataire sont attribués en priorité aux demandeurs de logement que ce dernier adresse à Hamaris. En l'absence de candidat, ces logements font l'objet d'une attribution classique.

3. Contingent Préfectoral

Hamaris et la Préfecture de la HAUTE-MARNE ont établi une convention Cadre portant sur la mobilisation du contingent préfectoral pour le logement des ménages prioritaires dans le département.

IV. SITUATIONS PARTICULIERES

1. Liées au logement demandé

Considérant le contexte local, le Préfet de la Haute-Marne a fixé à 9 mois le délai au-delà duquel une demande de logement locatif social est considérée en « délai anormalement long ». Cependant, certaines demandes portent sur des souhaits précis et restrictifs qu'il peut s'avérer impossible à satisfaire dans ce délai en raison :

- De typologie inexistante ou en très faible nombre dans le patrimoine du secteur demandé ;
- De délais de disponibilité du produit pouvant être extrêmement long (immeuble avec très faible rotation, demande exclusive de logement individuel, de logement précisément identifié ...).

De même, certaines demandes portent sur des logements inadaptés en termes de taille et de typologie (situation de sur et sous-occupation) ou incompatibles avec les ressources de la famille.

En ces cas, le demandeur est informé de la situation dès l'enregistrement de sa demande et, s'il souhaite obtenir un logement dans les délais normaux, est invité à modifier et/ou étendre sa demande en termes de typologie et de localisation.

2. Liées au demandeur

2.1 Les attributions de logement pour d'anciens locataires d'Hamaris souhaitant revenir dans le patrimoine :

Départ du locataire sans jugement d'expulsion ou départ à la « cloche de bois » avec une dette de loyer :

- Si le plan d'apurement supérieur à 3 mois mis en place après le départ est respecté, une proposition de logement peut être réalisée avec un suivi budgétaire ;
- Si le plan d'apurement n'est pas respecté ou absence de celui-ci, une proposition de logement sera conditionnée à la reprise du plan avec une mise à l'épreuve de 6 mois minimum ;
- Si la dette est constatée en créances irrécouvrables, une proposition de logement sera conditionnée à la mise en place d'un plan avec mise à l'épreuve de 6 mois minimum.

Dans ces 3 cas la mise en place d'un accompagnement social pourra être demandée (ASLL, bail glissant ...).

Si la dette est soldée, une proposition de logement est effectuée.

Départ du locataire suite à un jugement d'expulsion pour impayés de loyer, troubles de voisinage ou ayant fait preuve de comportement agressif violent et insultant envers le personnel d'Hamaris :

La Commission d'Attribution des Logements se réserve le droit de refuser une proposition de logement.

3. Procédure d'urgence

En cas de force majeure vécue par un candidat (incendie, inondation, catastrophe naturelle, violences conjugales ...) les services d'Hamaris peuvent être sollicités par le Préfet, les mairies, les services sociaux pour effectuer un relogement rapide des familles. Hamaris se réserve le droit d'attribuer un logement en urgence. La décision sera prise par le Président de la commission ou par le Directeur Général. L'attribution sera présentée pour validation à la commission d'attribution suivante.

V. COMMUNICATION ET REVISION DE LA POLITIQUE D'ATTRIBUTION

1. Communication

La présente politique d'attribution est publiée sur le site internet d'Hamaris.

2. Modification de la politique d'attribution

Toute modification à la présente politique d'attribution sera soumise à l'approbation du Conseil d'Administration.