

Charte d'attribution Bourg Habitat

Conseil d'Administration du 02 mars 2018

Préambule

Conformément aux dispositions du Code de la construction et de l'Habitat, le Conseil d'Administration définit les orientations applicables à l'attribution des logements dans le respect :

- Des dispositions légales,
- Du Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées PDALHPD)
- Des orientations fixées par la Conférence Intercommunale du Logement (CIL),
- Des objectifs de peuplement définis par la convention Intercommunale d'Equilibre Territorial (CIET),

La présente charte complète le Règlement intérieur de la Commission d'Attribution de logement en définissant des objectifs clairs pour :

- Garantir la transparence des attributions en affichant des règles compréhensibles, objectives et opposables,
- Affirmer la vocation sociale en assurant l'accès au logement des ménages prioritaires, en situation de mal logement ou de précarité économique,
- Veiller aux équilibres sociaux dans son parc et dans les secteurs QPV et hors QPV,
- Accompagner le parcours résidentiel des ménages du parc social

Cette charte devra être adaptée en fonction des évolutions réglementaires engendrées par la loi du 27 janvier 2017 « Egalité Citoyenneté » ; en particulier lorsque CA3B (Communauté d'Agglomération du Bassin de Bourg-en-Bresse) aura rédigé et validé la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) .En effet, les accords existants avant la promulgation de la loi peuvent subsister pendant deux ans, puis ils doivent être transformés en CIA qui absorbera par la suite la convention d'équilibre territorial (art.8 de la loi Lamy) (art.70).

1/ Le contexte local

A - Le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes défavorisées (PDALHPD)

Le prochain plan (2016-2021) doit permettre d'assurer une mission « d'ensembliser » des actions départementales conduites pour fluidifier le parcours des publics vulnérables, en organisant la convergence des outils et limitant les ruptures de parcours résidentiels.

A ce titre, le PDALHPD a pour objectifs de :

- Réinvestir l'observatoire de l'habitat et du logement,
- Mettre en œuvre les outils de pilotage et de suivi du plan,
- Garantir un accompagnement précoce des ménages ayant des difficultés à se maintenir dans le logement,

- Harmoniser la fonction d'accompagnement social,
- Mobiliser les acteurs médico-sociaux et sanitaires,
- Favoriser l'accès au logement ordinaire des publics prioritaires,
- Fluidifier les parcours en hébergement et logement accompagné,
- Offrir un parc de logements adaptés et accessibles aux publics du Plan,
- Renforcer l'action du PDLHIPE (habitat indigne et précarité énergétique).

B - Les orientations fixées dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL)

La Conférence Intercommunale du Logement définit les orientations en matière d'attribution des logements sociaux sur son territoire. Elle a été mise en place sur l'agglomération de CA3B en 2016.

Ont été élaborés en 2016 :

- Un document cadre fixant ces orientations générales
- Une Convention Intercommunale d'Equilibre Territoriale, qui poursuit des objectifs de mixité sociale tenant compte des quartiers en politique de la Ville
 ⇒ **Annexe 1 « Objectifs de la CIET sur le territoire de CA3B ».**

C - Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information du Demandeur (PPGID)

Le Plan Partenarial de Gestion de la Demande définit les orientations sur l'information des demandeurs et la gestion de la demande :

- Il met en œuvre les droits à l'information des demandeurs en organisant le service d'information et d'accueil de l'agglomération de CA3B,
- Il améliore la gestion partagée de la demande de logement social (dossier unique, demande en ligne, information sur le traitement des demandes),
- Il organise le traitement des demandes justifiant un examen particulier. A ce titre, CA3B a identifié des publics prioritaires qui sont :
 - Les jeunes en situation de précarité
 - Les personnes sortant de structures d'hébergement temporaire
 - Les personnes handicapées psychiques et physiques
 - Les ménages vivant dans un logement insalubre ou indigne
 - Les femmes victimes de violences
 - Les ménages de bonne foi menacés d'expulsion
 - Les ménages identifiés comme étant en « situation bloquée ».

Le document cadre de la politique d'attribution, la Convention Intercommunale d'Equilibre Territorial (CIET) et le Plan Partenarial de Gestion de la Demande ont été approuvés en décembre 2016 sur le territoire de l'agglomération de Bourg.

2/ La demande de Logement et son Instruction

A - Les Engagements de Bourg Habitat vis-à-vis des Demandeurs

- Enregistrement de toutes les demandes de logement locatif social dûment complétées grâce à la Carte Nationale d'identité ou au titre de séjour valable, selon l'arrêté du 1^{er} février 2013. Confidentialité sur les données enregistrées (dispositif agréé par la CNIL).
- Délai de saisie à réception du dossier fixé au maximum à 10 jours à compter du dépôt du dossier complet (comprenant la CNI ou un titre de séjour conforme à l'arrêté du 1^{er} février 2013)
- Information en toute transparence des demandeurs sur l'état d'avancement de leur dossier quel que soit le lieu d'enregistrement du dossier,
- Renouvellement auprès de n'importe quel lieu d'enregistrement.

La demande enregistrée est accessible à tous les partenaires qualifiés pour l'instruire.

⇒ *Annexe 2 organisation territoriale de la gestion de la demande de logement social*

B - L'instruction préalable de la demande

Pour permettre l'étude préalable de son dossier, **le demandeur s'engage à :**

- Transmettre des renseignements exacts qu'il s'engage à actualiser au moment du renouvellement ou lorsqu'il est sollicité par Bourg Habitat pour une instruction,
- Transmettre les pièces justificatives complémentaires obligatoires dès que Bourg Habitat sollicite le demandeur pour l'instruction de sa demande,
- Retourner rapidement la réponse à la proposition de logement faite par Bourg Habitat, en respectant un délai maximum de 10 jours.

Pour permettre l'étude préalable des dossiers, **Bourg Habitat s'engage à :**

- Proposer un entretien découverte, le cas échéant, avec la cellule de commercialisation pour les demandeurs qui ne sont pas locataires à Bourg Habitat,
Pour les demandeurs déjà locataires de Bourg Habitat : l'office propose un entretien découverte avec le chargé de secteur qui examinera l'urgence de la demande et organisera un état des lieux de contrôle du logement actuel.
- Etudier rapidement les demandes qui ont été positionnées en 2 ou 3 par la Commission d'Attribution des Logements et lorsque le demandeur en 1 a accepté le logement.

Concernant les logements réservés :

Chaque demandeur orienté par un réservataire (Droit de Réservation Préfectoral, Action Logement, Ministère de la Justice) fait l'objet d'une instruction par Bourg Habitat et doit compléter sa demande de logement au même titre qu'un autre demandeur.

Les réservataires doivent proposer 3 candidats sur un logement afin que la Commission d'Attribution des Logements puisse se positionner. Si un seul candidat est présenté, Bourg Habitat se réserve la possibilité de compléter la liste des demandeurs et proposer d'autres candidats pour un passage en CAL.

C - L'attribution de logement

Dans tous les cas, Bourg Habitat accordera une vigilance particulière à la cohérence du dossier par rapport au logement et au secteur proposé.

Motifs d'attribution et de non attribution à Bourg Habitat

| DECISIONS | PRECISIONS |
|--|---|
| ATTRIBUTION | |
| ATTRIBUTION DU LOGEMENT PROPOSE EN CLASSANT LES CANDIDATS PAR ORDRE DE PRIORITE | L'attribution du logement est 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 PROPOSE A UN CANDIDAT SOUS CONDITION SUSPENSIVE | Pour une pièce manquante, prévue à l'arrêté du 27 juillet 2013. Le candidat aura un délai de 7 jours pour fournir le document demandé permettant de lever la condition suspensive. Attribution si la pièce fournie ne remet pas en cause les conditions d'accès à un logement social. |
| REJET POUR IRRECEVABILITE | Soit dépassement des plafonds de ressources par le demandeur sur le financement ayant le plus haut plafond, Soit absence de titre de séjour régulier du demandeur ou occupants majeurs (fiscalement à charge) Soit personne morale ne répondant pas aux critères de l'article L.442-8-1 du CCH. |
| NON ATTRIBUTION, <i>notamment pour les situations suivantes :</i> | Demandeur est propriétaire d'un logement adapté à sa situation ou susceptible de générer des revenus suffisants pour accéder à un logement du parc privé (L 441-2-2) |
| | Appréciation de la capacité à payer le loyer et les charges Motif : « capacité contributive insuffisante par rapport au logement proposé » <i>Cf 3/B- respecter les conditions d'attributions</i> |
| | Logement actuel adapté aux besoins du ménage OU Inadéquation entre la typologie du logement et la composition familiale. |
| | Appréciation de la mise en œuvre d'une solution de règlement en cas de dette antérieure non prescrite à Bourg Habitat (vérification du respect du plan d'apurement mis en place, paiement des charges locatives si ancien locataire de BH et vérification intermédiation). |
| | Appréciation du besoin d'une prise en charge par une structure d'accompagnement afin d'occuper le logement de manière autonome. |
| | Dossier incomplet (s'il manque une ou des pièces règlementaires) |

| | |
|--|---|
| | Comportement agressif à l'égard du personnel de Bourg Habitat. Cette situation fera l'objet d'une main courante ou d'une plainte et d'un courrier de Bourg Habitat. Pas d'attribution par Bourg Habitat pendant 1 an maximum. |
| | Trouble de voisinage avéré chez Bourg Habitat, avec l'ouverture d'une procédure et vérification loyer à jour. |
| | Ressources excédant les limites règlementaires du financement du logement proposé. |
| | Pièces justificatives irrégulières ou falsifiées |

La liste ci-dessus est non exhaustive.

3/ Les Axes de la Politique d'Attribution

A1 - Favoriser l'accès au logement des ménages prioritaires selon les critères généraux de l'article L 441 du CCH

« (...) Les logements mentionnés au premier alinéa du présent article sont attribués prioritairement aux catégories de personnes suivantes :

- 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 sur-occupés 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.
- (...) ».

A2 – Adresses fragilisées

- a) Sur certaines adresses, Bourg-Habitat ne présentera qu'un seul dossier sur un logement à la commission d'attribution lorsque :
 - Le logement est difficile à relouer :
 - o Trop de refus sur le logement,
 - o Vacant depuis plusieurs mois.
 - Bourg-Habitat doit effectuer un relogement dans le cadre d'une opération de réhabilitation.

B - Respecter les conditions d'attributions

- Plafonds de ressources

L'attribution d'un logement social est conditionné par le respect de plafonds de ressources fixés règlementairement (arrêté du 29 juillet 1987 modifié).

<http://droit-finances.commentcamarche.net/faq/2802-hlm-plafonds-de-ressources-2018>

- Calcul du taux d'effort et Reste à vivre

Le taux d'effort (net) est défini par l'arrêté du 10 mars 2011 mentionné à l'article R.441-3-1 du CCH.

Il est égal au rapport suivant :

- Numérateur : somme du loyer principal, du loyer des annexes, des charges récupérables (au sens de l'article L. 442-3 du code précité et du montant de la contribution du locataire telle que résultant de l'application des articles R.442-28 et R.442-29 du code précité) diminuées, le cas échéant, de l'aide personnalisée au logement ou des allocations de logement à caractère social ou familial ;
- Dénominateur : somme des ressources des personnes qui vivront au foyer, au sens de l'article L.442-12 du code précité, figurant dans le formulaire mentionné à l'article R.441-2-2 de ce même code.

Bourg Habitat vérifie le taux d'effort, tout en prenant en compte **le reste à vivre** ainsi que le taux d'effort du précédent logement.

C'est la prise en compte de ces trois critères qui permettra à la CAL d'apprécier ou non la capacité contributive du demandeur.

Reste à vivre minimum adopté par Bourg Habitat, solde après retrait du loyer et des charges : 300€ par unité de consommation soit 10€/jour.

Définition des unités de consommation :

- 1 unité de consommation pour le premier adulte du ménage
- 0,5 unité de consommation pour les autres personnes de 14 ans ou plus,
- 0,3 unité de consommation pour les enfants de moins de 14 ans.

- L'adéquation entre la typologie et la composition familiale

Bourg Habitat veille à ne pas créer de situation de sur ou sous-occupation dès l'entrée dans le logement. Pour cela, une typologie est définie en fonction de la composition familiale :

- ⇒ 1 occupant : T1 ou T2
- ⇒ 2 occupants : T1, T2 ou T3
- ⇒ 3 occupants : T3 ou T4
- ⇒ 4 occupants : T4 ou T5
- ⇒ 5 occupants : T4, T5 ou T6
- ⇒ 6 occupants : T5 ou T6
- ⇒ 7 occupants : T6

Depuis la loi MOLLE du 25 mars 2009, uniquement les personnes à charge fiscale sont comptabilisées (art. L.442-12 du CCH).

C- Concernant les dérogations aux situations de sous occupation (Article L621-2 du CCH)

Le ministère de la cohésion des territoires préconise une application « souple » et en adéquation avec le contexte local des nouvelles dispositions de la loi « égalité et citoyenneté » en matière de sous-occupation.

Bourg habitat souhaite toutefois limiter ces dérogations afin de ne pas générer immédiatement une situation de sous-occupation pour laquelle l'organisme devrait ensuite proposer au locataire une solution de relogement.

- Dérogations aux situations de sous-occupation de Bourg Habitat

1 / Dans le cadre des procédures de relogement pour opération lourde (démolition – réhabilitation) :

Si une personne seule occupe un T3 et qu'elle ne souhaite pas changer de typologie, Bourg Habitat pourra lui proposer une typologie identique.

2/ dans le cas des séparations «récentes» pour lesquelles les demandeurs ne disposent pas des justificatifs règlementaires pour justifier le nombre d'enfants à charge :

- **Le couple se sépare**, et il y a des enfants : il sera demandé un courrier auprès de chaque parent précisant la garde et joint à la demande dans le cadre de l'instruction,
Exemple : Madame nous sollicite en précisant qu'elle a la garde des enfants : Monsieur confirme par courrier que Madame a bien les enfants à sa charge. On prend alors en compte les enfants.
Même réponse s'il est indiqué que l'enfant sera en garde alternée.
- **Une personne est victime de violence**, et quitte le domicile conjugal avec les enfants : Bourg Habitat demandera une copie de la plainte déposée ou un courrier d'une association spécialisée afin d'isoler les ressources du demandeur si la déclaration des revenus est commune et prend en compte les enfants déclarés dans la demande pour adapter la typologie.
- **Mr (ou Madame) est divorcé** et n'a pas la garde alternée mais seulement le droit de visite ; pour cette situation, la CIL prévoit une dérogation à l'attribution d'un T1 ou T2 permettant

d'attribuer un logement d'une plus grande typologie. (cf « Dérogations aux situations de sous occupation inscrites dans le cadre de la CIL » : Bourg Habitat accepte d'anticiper cette dérogation)

- **Si le divorce vient d'être prononcé et n'est pas encore constaté fiscalement**, Bourg Habitat prend la situation indiquée dans jugement (paragraphe « par ces motifs »).

3/ les logements « bis » : certains logements disposent d'une chambre dite « secondaire » et non habitable (moins de 9m²). Par conséquent, Bourg Habitat considère le logement avec une typologie inférieure pour l'attribution.

4/ Les zones détendues : en cas de zone détendue avérée et définie comme telle par Bourg Habitat, il sera appliqué une dérogation à la règle de sous-occupation

5/ Absence d'une typologie sur une zone

- **Dérogations aux situations de sous occupation prochainement inscrites dans le cadre de la CIL (en cours d'élaboration)**

1/ Un demandeur dispose d'un droit de visite pour son enfant. Dans ce cas, l'enfant n'est pas à charge fiscalement et ne doit normalement pas être comptabilisé dans la typologie attribuée. Cette dérogation permet de comptabiliser l'enfant afin de pouvoir exercer son droit de visite dans de bonnes conditions.

2/ Handicap d'un occupant du logement qui nécessite une chambre supplémentaire (appui d'un certificat médical)

4/Dynamiser le parcours résidentiel

Bourg Habitat attache une importance particulière à la notion de parcours résidentiel. Compte tenu des statistiques réalisées, il apparaît que la majorité des parcours auront lieu au sein même du parc social.

Il est donc primordial pour Bourg Habitat d'être attentif et accompagnant auprès de ses locataires afin de favoriser les parcours résidentiels en proposant des logements adaptés à chaque situation (revenus), aux évolutions de la famille (naissance, départ d'un « grand enfant », décès, etc.) et en fonction des âges (logement adapté à une moindre mobilité).

Bourg Habitat dispose de différents types de logements permettant de suivre tout un parcours de vie (du logement étudiant jusqu'à l'accession d'un logement).

A - Les mutations au sein du parc de Bourg Habitat

Bourg Habitat se fixe un objectif de mutations à 20% annuels des attributions totales.

Des priorités sont établies sur les demandes de mutations. Il s'agit :

- Des demandes motivées par l'inadaptation du logement aux situations de handicap,
- Des demandes de personnes mariées, vivant maritalement ou liées par un pacte civil de solidarité justifiant de violences au sein du couple ou entre les partenaires,

- Des demandes de réduction de taille du logement afin de réduire les situations de sous-occupation (L621.2 du CCH) du parc social,
- Des demandes motivées par un taux d'effort trop important pour le ménage compte tenu de ses ressources,
- Des demandes de logements plus grands qui permettent d'adapter la superficie à l'évolution de la composition familiale de ménages en situation de sur-occupation, le critère de sur-occupation étant défini sur la base de la surface et de la typologie du logement (articles R.111-1 et R.111-2 du Code de la Construction de l'Habitation).

Sauf cas exceptionnels, Bourg Habitat n'effectue pas de mutation lorsque :

- Le logement sollicité à la même typologie que le logement actuel,
- L'état des lieux de contrôle du logement actuel fait apparaître un défaut d'entretien ou des dégradations,
- Le locataire ne respecte pas les obligations liées au contrat de bail actuel,
- Le locataire est dans les lieux depuis moins d'un an.

B - Les mutations au sein du parc social (inter bailleurs)

Un objectif de 32% de mutations de logement au sein du parc public est fixé entre tous les bailleurs (inscription dans le cadre de la CIET) (cf Annexe 1)

C - Les opérations ANRU et les relogements lors d'opérations lourdes (démolition – réhabilitation)

Bourg Habitat s'engage à mettre en place un accompagnement auprès des locataires concernés par :

- Un relogement dans le cadre d'une démolition,
- Un relogement temporaire dans le cadre d'une opération de réhabilitation lourde,
- Une augmentation de loyer liée à des travaux de réhabilitation.

Dans le cadre des concertations locatives menées par les équipes de Bourg Habitat, chaque locataire est rencontré. Bourg Habitat veille à étudier les demandes de mutations pour les locataires qui auraient un reste à vivre trop faible.

D - Le PSLA et la vente HLM

Comme précisé précédemment, l'accession d'un logement fait partie du parcours résidentiel d'un locataire.

<http://www.bourg-habitat.com/Bourg-Habitat/Contenu/Rubriques/Louer-Acheter/Acheter/La-location-accession>

E - La question des populations spécifiques

Certaines situations peuvent nécessiter un accompagnement à l'entrée dans le logement.

Cet accompagnement peut se décliner par :

- Une sous location,

- Un bail glissant,
- Un bail direct avec le demandeur sous condition d'un accompagnent social type Accompagnement Vers et Dans le Logement ou Accompagnement Social Lié au Logement.

Ces situations peuvent être ciblées par Bourg Habitat lors de l'instruction de la demande. Ces accompagnements peuvent être sollicités même pour des demandeurs labellisés par la préfecture.