

# CHARTRE D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS DE HÉRAULT HABITAT



# SOMMAIRE

## **Préambule**

### **1. La Commission d'Attribution des logements**

#### **1.1 Le Fonctionnement**

#### **1.2 Les Décisions**

#### **1.3 Le Recours contre une décision de la CAL**

### **2. Les Orientations Internes de Hérault Habitat**

#### **2.1 Les axes prioritaires**

##### **2.1.1 Fidéliser les locataires**

##### **2.1.2 L'adéquation de l'offre et la demande**

##### **2.1.3 Favoriser l'accès au logement des ménages prioritaires**

##### **2.1.4 Favoriser la mixité sociale**

##### **2.1.5 Favoriser le maintien à domicile des seniors et le logement des personnes handicapées**

#### **2.2 Les critères**

##### **2.2.1 Priorité 1**

##### **2.2.2 Priorité 2**

##### **2.2.3 Priorité 3**

##### **2.2.4 Priorité 4**

##### **2.2.5 Priorité 5**

##### **2.2.6 Priorité 6**

##### **2.2.7 Priorité 7**

#### **2.3 Confidentialité et Protection des données**

### **3. Évaluation, contrôle et communication**



## Préambule :

En 2015, Hérault Habitat comptabilise un flux annuel de 7789 demandeurs, en recherche majoritairement de logements de type 2, type 3 et 4. Le nombre de demandeurs dont les revenus sont inférieurs à 60 % du plafond HLM ne cesse de croître, représentant 80 % de l'ensemble des demandeurs de l'Office en 2015.

Cette situation renforce la responsabilité de Hérault Habitat en matière de justice sociale, d'équité, de transparence et de communication auprès des demandeurs dans sa mission d'attribution des logements de son parc.

Face aux enjeux du logement social dans le département, mais aussi face au cadre législatif, réglementaire en grande modification depuis les lois S.R.U, M.O.L.E, A.L.U.R, MACRON et la loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017, la présente Charte d'Attribution décrit le cadre que l'Office se fixe pour remplir sa mission d'attribution en complément de la réglementation et en affichant ses ambitions.

Cette Charte d'Attribution et le règlement d'attribution attendant, conformes aux dispositions réglementaires, seront adaptés aux Conférences Intercommunales du Logement de la Métropole et des EPCI ( Établissements Public de Coopération Intercommunale) de l'Hérault, tout en permettant d'assurer une mise à disposition des logements en tenant compte des spécificités des territoires.

La présente Charte a pour objectifs :

- de garantir la transparence des attributions en affichant des règles claires, objectives et opposables
- de renforcer les actions en faveur de la mixité sociale et générationnelle
- d'affirmer sa vocation sociale en assurant l'accès au logement des ménages prioritaires
- de soutenir les parcours résidentiels des ménages au sein du parc social d'Hérault Habitat



## **1. La Commission d'Attribution des Logements**

Toutes les attributions réalisées sur le patrimoine de Hérault Habitat relèvent exclusivement d'une décision de la Commission d'Attribution des Logements (CAL) dans le respect du cadre réglementaire et des critères de priorité définis dans la présente Charte. Ces critères sont appliqués quel que soit le contingent de réservation par le biais duquel le candidat est proposé.

La décision souveraine d'attribution en application de l'article L 441-2 du CCH est de la compétence de la CAL de l'Office.

Le règlement de la Commission d'Attribution, en annexe, fixe l'objet et la composition de cette instance.

Les instances réservataires ont vocation à présenter, aux services en charge de préparer la commission, des propositions de candidats.

### **1.1. Le Fonctionnement**

Dans une volonté d'améliorer la transparence dans le processus d'attribution et de lisibilité des attributions, la présente Charte modifie le règlement intérieur de la CAL dans ses règles de fonctionnement.

En séance, chaque candidature fait l'objet, sur la liste de présentation, d'une description synthétique, rapprochée de la description du logement, permettant aux membres de la Commission d'Attribution de statuer sur les propositions soumises.

Cette liste classée par ordre de priorité ( paragraphe 2.2 Les critères ) fait l'objet d'une projection et n'est plus distribuée sous forme de document papier aux membres de la Commission, répondant ainsi à la démarche de dématérialisation engagée par l'Office et aux obligations de confidentialité.

Il est acté dans le règlement intérieur de la Commission d'Attribution que le Maire de la commune où sont situés les logements à attribuer, ou son représentant, est membre de droit de la commission avec voix délibérative et n'assiste qu'à l'attribution des logements sur sa commune.

Lorsque l'établissement public de coopération intercommunale sur le territoire duquel se situent les logements à attribuer a créé une conférence intercommunale du logement prévue à l'article L. 441-1-5 et a adopté le plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs prévu à l'article L. 441-2-8, son président dispose d'une voix prépondérante en cas d'égalité des voix. A défaut, le maire de la commune où se situent les logements à attribuer dispose d'une voix prépondérante en cas d'égalité des voix.

L'article L441-2 du CCH stipule que dans le cadre de convention de réservation, le maire, le président de Métropole, d'Établissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) ou du Conseil Départemental peut proposer à l'Office des candidats à l'attribution des logements qui lui sont réservés.

### **1.2. Les Décisions**

La Commission d'Attribution des logements examine systématiquement au minimum trois dossiers, hormis de manière exceptionnelle s'il y a insuffisance motivée du nombre de candidats, cas prévu par les textes réglementaires, ou dans le cas d'une mutation croisée entre deux locataires ou encore dans le cas exceptionnel des mutations pour démolition reconstruction.

Cette obligation de présentation de candidatures multiples sur un même logement est un gage de transparence et peut s'étendre à plus de trois dossiers en zones non tendues ( Loi ALUR et décret du 10 mai 2013 fixant les zones tendues).

La Commission fonde ses décisions sur un examen attentif de la situation de logement du demandeur, de sa situation économique et patrimoniale, de l'adéquation de sa situation au



logement, des plafonds de ressources, des quartiles tels que définis dans la Loi Egalité et Citoyenneté, des quartiers prioritaires de la ville et des critères de la présente Charte. Conformément à l'Article R441-3 modifié par décret n°2015-1906 du 30 décembre 2015 - art. 6, pour chaque candidat, la Commission d'Attribution des Logements prend l'une des décisions suivantes, précisées dans son règlement intérieur :

1.2.1 Attribution du logement par classement.

1.2.2 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 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 ne remet pas en cause le respect des conditions d'accès à un logement social du candidat.

1.2.3 Non-attribution (ou refus ) au candidat du logement. Dans ce cas, le bailleur doit informer des motifs retenus par la CAL.

1.2.4 Rejet pour irrecevabilité de la demande au regard des conditions législatives et réglementaires d'accès au logement social. Dans ce cas, le bailleur doit notifier au demandeur la décision motivée de rejet pour irrecevabilité et procéder à la radiation de la demande du SNE un mois après cette notification.

### **1.3. Le Recours contre une décision de la CAL**

Les recours contre des décisions d'attribution ou de non attribution relèvent du tribunal administratif.

## **2. Les orientations internes de Hérault Habitat**

### **2.1. Les axes prioritaires**

#### **2.1.1. Fidéliser les locataires**

Hérault Habitat s'engage à fidéliser ses locataires en leur offrant la possibilité de réaliser leur itinéraire résidentiel par des mesures favorisant les mutations. Dans cette orientation, la priorité est donnée aux mutations sociales comme la sur et sous-occupation, les difficultés de paiement, le handicap et le vieillissement.

Dans le cadre du Plan Stratégique Social, pour les locataires en sous occupation, les locataires seniors et en situation de handicap, les mutations peuvent être favorisées par le maintien du loyer, le transfert du dépôt de garantie et la prise en charge du déménagement si nécessaire (délibération du 30/06/2015).

Cette politique est quantitative avec un objectif de 25 % des attributions qui sont des mutations.

Dans le cadre de ses constructions neuves, Hérault Habitat s'engage à affecter 5 % au minimum de l'ensemble des logements réservés ou non, à des demandes de mutation en priorisant les mutations sociales sus visées.

L'office s'engage à mettre en œuvre des « rendez-vous mobilité » à la demande du locataire dans les cas de sous-occupation, de sur-loyer suite à l'enquête SLS (Supplément de Loyer de Solidarité) ou encore dans le cas de logement adapté non occupé par une personne handicapée.



### 2.1.2. L'adéquation de l'Offre et la Demande

- Dans l'objectif de cette adéquation et conformément au référentiel Qualibail, Hérault Habitat s'engage à proposer à chaque candidat positionné pour la CAL, un entretien découverte, avant le Commission. Cet entretien permet de mettre à jour le dossier de demande et de s'assurer de l'adéquation de la demande avec le logement vacant ainsi que de l'actualité de la recherche effective d'un logement.

- La Commission sera vigilante à la bonne adéquation entre la taille du logement et la composition du ménage, afin de permettre aux ménages de s'intégrer au mieux dans leur logement.

Une attention sera portée aux grandes typologies pour empêcher une sous-occupation injustifiée au regard de la pénurie de grands logements ou pour éviter la densification excessive.

Cette adéquation sur le logement tiendra compte également, d'une part, des « fausses typologies », par exemple un faux type 3 correspond à un type 2 et ainsi de suite, et d'autre part, de la superficie du logement.

- L'adéquation de la typologie du logement est appréciée au cas par cas, en fonction notamment de l'âge et du sexe des enfants, du handicap, de l'occupation de la cage d'escaliers, de la surface du logement selon le tableau ci-dessous indicatif :

	T1	T2	T3	T4	T5	T6
1 adulte seul	oui	oui	non	non	non	non
1 adulte seul de + de 60 ans ou avec handicap	Cas par cas	oui	oui	non	non	non
couple	oui	oui	oui	non	non	non
Couple de + de 60 ans ou avec handicap	non	oui	oui	non	non	non
2 adultes ( enfant majeur ou ascendant)	non	Cas par cas	oui	non	non	non
1 adulte et 1 adolescent de sexe différent ou 1 couple et 1 enfant	non	Cas par cas	oui	non	non	non
1 adulte ou 1 couple, et 2 enfants de même sexe	non	non	Cas par cas	oui	non	non
1 adulte ou 1 couple, et 2 enfants de sexe différent	non	non	Cas par cas	oui	non	non
1 adulte ou 1 couple, et 3 enfants	non	non	non	Cas par cas	oui	non
1 adulte ou 1 couple, et 4 enfants	non	non	non	Cas par cas	oui	oui
1 adulte ou 1 couple, et 5 enfants	non	non	non	non	non	oui

- L'analyse de la capacité financière du ménage :

La mise en adéquation entre le montant du loyer et la capacité financière du ménage est un élément essentiel dans la détermination du logement proposé. Il ne s'agit pas seulement d'analyser la situation d'un ménage à un instant T, mais d'anticiper afin d'éviter qu'il ne se retrouve dans une situation difficile après quelques mois.



Pour cela, le taux d'effort tel que fixé par l'arrêté du 10 mars 2011 ( loyer + charges + 3ème ligne de charges s'il y a + forfait si consommation d'eau et de chauffage individualisé – APL / somme des ressources des personnes qui vivront au foyer) n'excédera pas 30 % des revenus afin de solvabiliser les ménages.

- Conformément à l'article R 441-4 du CCH, les logements construits ou aménagés en vue de leur occupation par des personnes handicapées ou personnes âgées sont attribués uniquement à celles-ci ou à des ménages hébergeant de telles personnes et ce même pour un logement adapté réservé, sous réserve que la demande existe pour le logement concerné.

- Conformément à l'article L 441-2-2 du CCH, les candidats propriétaires d'un logement adapté à leurs besoins, leur composition familiale, sociale et économique ou susceptible de générer des revenus suffisants pour accéder à un logement du parc privé ne sont pas prioritaires et la Commission d'Attribution peut rejeter cette demande de logement. Le rejet devra être notifié par écrit au demandeur dans un document exposant le ou les motifs du refus d'attribution.

-Lorsqu'un couple marié est en instance de séparation, une ordonnance de non-conciliation sera au minimum demandée comme justificatif, pour l'attribution d'un logement à un membre du couple, excepté dans le cas de situation d'urgence comme les violences conjugales attestées par décision du juge ou dépôt de plainte.

### 2.1.3 Favoriser l'accès au logement des ménages prioritaires

Hérault Habitat s'engage à favoriser l'accès au logement des ménages cumulant des difficultés économiques et sociales dans le respect de la mixité.

Cet engagement se concrétise par un accord collectif départemental entre la Préfecture et l'ensemble des bailleurs sociaux et par la convention de gestion de la réservation préfectorale, précisant pour Hérault Habitat des objectifs quantitatifs des publics prioritaires, actualisés à chaque signature d'accords.

### 2.1.4 Favoriser la mixité sociale

La mixité sociale, générationnelle, professionnelle et culturelle, reste un des objectifs fondamentaux de la Commission d'Attribution des Logements, dans le respect des règles de non-discrimination.

La Commission d'Attribution des Logements est attentive à favoriser la mixité sociale conformément à la Loi Egalité et Citoyenneté :

→ Sur l'ensemble des propositions de logements non réservés, 25% concernent des DALO ou à défaut des ménages relevant du public prioritaire.

→ Sur l'ensemble des baux signés hors QPV (Quartiers Prioritaires de la Ville), 25% concernent des ménages dont le revenu est inférieur au premier quartile\*.

→ Sur l'ensemble des propositions de logements en QPV, 50% concernent des ménages dont le revenu est supérieur au 1<sup>er</sup> quartile \*.

Lors de la livraison de programmes neufs, Hérault Habitat organisera, si possible, avec les partenaires, une réunion afin de conjuguer harmonieusement les priorités de chaque réservataire et l'équilibre de l'ensemble du groupe immobilier.

\* niveau de ressources des demandeurs par unité de consommation le plus élevé du quartile, aux ressources par unité de consommation les plus faibles. (calcul niveau de ressources par unité de consommation d'une demande =  $RM * 12 / UC$  (RM = ressources mensuelles du foyer du demandeur, telles que déclarées dans le SNE) (UC = unités de consommation de la demande avec 1<sup>er</sup> adulte du ménage = 1, autres pers de 14 ans et + = 0,5, enfants de - de 14 ans = 0,3)



### 2.1.5 Favoriser le maintien à domicile des seniors et le logement des personnes handicapées

Dans le cadre de la démarche engagée en faveur de l'obtention du label Habitat Seniors Services (HSS) et de la Loi Adaptation de la Société au Vieillessement, l'Office s'engage à attribuer les logements labellisés ou labelisables sur le critère de l'âge à des seniors tel que défini dans la procédure HSS.

Il s'engage également à favoriser les mutations de ce public à l'intérieur de son patrimoine en incitant à la mobilité avec prioritairement une étude attentive des ménages en sous-occupation. Il encourage ainsi la mutation des seniors locataires des grandes typologies vers des typologies plus petites, mais peut aussi inciter la mutation des seniors habitant des logements de type 1 vers un type 2, voire un type 3 et ce conformément à la démarche de labellisation HSS pour un bien vieillir à domicile.

De plus, les demandes de mutation de seniors habitant au 2ème étage et plus, seront instruites en priorité pour permettre l'accès à un logement d'étage plus bas, mieux adapté à la perte d'autonomie.

Seuls l'insuffisance de candidats, les DALO proposés par Préfet et relogement démo-reconstruction ANRU peuvent déroger réglementairement.

Hérault Habitat, conformément à la Charte du Plan Stratégique Social du 30 juin 2015, s'engage à fixer un prix de loyer inférieur ou égal à celui de l'ancien logement, pour les locataires en situation de sous-occupation et/ou de vieillissement et locataires de grandes typologies souhaitant emménager dans des logements plus petits aux loyers initiaux plus élevés. Cette charte autorise si nécessaire la prise en charge financière du déménagement.

Concernant les logements accessibles ou adaptés à la mobilité réduite, ils seront attribués aux personnes en situation de handicap ou aux familles ayant à leur charge une personne en situation de handicap, conformément aux articles R441-1 à R441-18 du CCH.

Lorsque le logement adapté n'est plus occupé par une personne présentant un handicap, l'Office, lorsqu'il en est informé, s'engage à proposer un nouveau logement, nonobstant les plafonds de ressources du locataire.

Le loyer principal du nouveau logement doit être inférieur ou égal à celui du logement d'origine.

Le locataire ayant refusé trois offres de relogement faites par le bailleur en application du premier alinéa et respectant les conditions prévues à l'article 13 bis de la Loi du 1<sup>er</sup> septembre 1948, ne bénéficie plus du droit au maintien dans les lieux. A l'expiration d'un délai de six mois à compter de la notification de la troisième offre de relogement, le locataire est déchu de tout titre d'occupation des locaux loués. Le délai est porté à dix-huit mois en cas de décès d'une personne handicapée à la charge du locataire. Cette disposition n'est pas applicable aux locataires âgés de plus de soixante-cinq ans.

## 2.2. Les critères

Les candidats au logement seront présentés en commission non dans l'ordre d'ancienneté de la demande, mais dans l'ordre de priorité de la présente charte conforme à la réglementation.

Il en sera de même pour les candidats désignés par les réservataires, néanmoins leur choix de priorité sera indiqué en Commission.

La Commission d'Attribution des Logements peut modifier l'ordre d'attribution en fonction des débats.

Tous les candidats sont informés du rang d'attribution de la Commission, par courrier.

Le refus injustifié d'une proposition d'un logement adéquat fera perdre au candidat le caractère prioritaire de sa demande.

Critères généraux définis par l'article L441-1 du CCH en :





### **Priorité 1 :**

- DALO
- 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
- personnes sortant d'un appartement de coordination thérapeutique mentionné au 9° de l'article L. 312-1 du même code
- personnes mal logées, 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
- personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition
- personnes reprenant une activité après une période de chômage de longue durée
- personnes exposées à des situations d'habitat indigne
- 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, 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.
- 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.
- personnes victimes de l'une des infractions de traite des êtres humains ou de proxénétisme prévues aux articles 225-4 à 225-4-6 et 225-5 à 225-10 du code pénal
- 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.
- personnes dépourvues de logement, y compris celles qui sont hébergées par des tiers
- personnes menacées d'expulsion sans relogement

Priorités internes à Hérault Habitat qui viennent en complément des critères réglementaires :

### **Priorité 2 :**

- demandes de mutation dans le cadre des opérations de démolition-reconstruction du patrimoine d'Hérault Habitat
- demandes de mutation pour sous-occupation, vieillissement, handicap, sur-occupation
- demandes de mutation dans le cadre de la non-levée de l'option d'achat pour un logement en PSLA.

### **Priorité 3 :**

- demandes de mutation et de logement dont l'ancienneté est supérieure à 36 mois
- demandes ayant déjà reçu un accord CAL et n'ayant pas fait l'objet d'une proposition (hors demandes proposées par les réservataires)

### **Priorité 4 :**

- demandes de mutation pour libérer un logement social et aller vers un logement de type PLS ou PSLA
- demandes de ménages souhaitant se rapprocher de leur lieu de travail
- demandes d'Assistante maternelle, d'assistante de vie, de famille d'accueil (sur présentation du justificatif d'agrément)
- demandes de mutation pour troubles graves de voisinage (violences sur personnes)

### **Priorité 5 :**

- demandes de ménages souhaitant un premier logement autonome
- demandes des étudiants justifiant de ressources

### **Priorité 6:**



- demandes d'association ayant l'agrément d'intermédiation locative pour du logement relais ou du bail glissant

**Priorité 7:**

- demandes de ménages ne bénéficiant pas chez un autre bailleur de logement à loyer modéré

**2.3. Confidentialité et Protection des données :**

Les membres de la commission sont soumis à une obligation de réserve et sont tenus à la confidentialité par rapport aux informations portées à leur connaissance.

L'Office met en œuvre un traitement de données à caractère personnel pour la gestion et l'attribution des demandes de logement social en locatif.

Les données collectées sont indispensables à cette gestion et sont utilisées :

- en interne, par les services concernés de l'Office.
- en externe, par le destinataire des informations, chacun pour ce qui le concerne et dans la limite de ses attributions.

En application de la Loi Information et Liberté du 6 janvier 1978 modifiée, les demandeurs disposent d'un droit d'interrogation, d'accès, de rectification et d'opposition pour motifs légitimes relativement à l'ensemble des données les concernant, qui s'exerce par courrier postal à l'attention du Correspondant Informatique et Liberté d'Hérault Habitat, 100 rue de l'Oasis – CS 67 249 34085 Montpellier cedex 4, accompagné d'une photocopie d'un titre d'identité.

**3. Evaluation, contrôle et communication**

Le Conseil d'Administration de Hérault Habitat définit les orientations applicables à l'attribution des logements. Il valide la Charte d'Attribution des logements ainsi que le Règlement Intérieur de la Commission d'Attribution des Logements (cf annexe1).

Le ou la présidente de la CAL présente et commente l'activité de la Commission une fois par an devant le Conseil d'Administration, conformément aux dispositions de l'article R 441-9 du CCH.

Ce rapport rend compte de l'atteinte des objectifs de la présente charte.

Après son adoption, il fait également l'objet d'une communication externe auprès des locataires et des demandeurs, mais aussi auprès des partenaires et notamment auprès des réservataires.

Conformément à l'article L441-2-5 et L441-2-6, les bailleurs sociaux rendent également compte, une fois par an, de l'attribution des logements locatifs sociaux au représentant de l'État dans le département et, pour les parties du parc de logements locatifs sociaux situés dans le ressort de leurs compétences, aux présidents des établissements publics de coopération intercommunale mentionnés à l'article L. 441-1-1 et aux maires des communes intéressées.

Hérault Habitat en tant que bailleur social rend public le règlement intérieur de la commission d'attribution ainsi que la Charte d'Attribution menée par l'organisme, par un affichage et une mise en ligne sur son site internet de ces deux documents.

