	ANNEXE PROCEDURE	Réf : A004.05
	POLITIQUE D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS SOCIAUX	Version : 09 Date : 13.09.2017 Page : 1 / 4

PREAMBULE

Conformément à l'article R441-9 CCH, le Conseil de Surveillance d'Habitat Hauts de France définit les orientations applicables à l'attribution des logements de la Société.

Les récentes lois ALUR et Egalité et Citoyenneté limitent la liberté des organismes pour fixer leur politique d'attribution. En particulier, ces textes sont intervenus pour modifier le régime des attributions, précisant les demandeurs prioritaires et imposant aux bailleurs de nouvelles contraintes.

L'attribution des logements est de la compétence exclusive de la Commission d'Attribution Logement dont la composition et les modalités de fonctionnement sont précisées dans son Règlement intérieur.

LES GRANDS PRINCIPES D'ATTRIBUTION

1) Le Cadre législatif et réglementaire

1) Conformément à l'article R421-2-1 du CCH la Commission d'Attribution Logement ne peut statuer que sur les dossiers des candidats ayant fait l'objet d'un enregistrement au fichier du numéro unique départemental.

2) l'accès au logement social est réservé aux bénéficiaires suivants :


- Les personnes physiques de nationalité française ou admises à séjourner régulièrement sur le territoire français dans des conditions de permanence définies par arrêté, à condition que les ressources de l'ensemble des personnes vivant au foyer n'excèdent pas les plafonds réglementaires.
- Les personnes morales suivantes mentionnées à l'article L442-8-1 et L442-8-4 CCH pour loger des personnes remplissant les mêmes conditions de ressources et de séjour mentionnées ci-dessus :
 - Les organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'intermédiation locative et à la gestion locative sociale en vue de sous-louer
 - Les organismes déclarés ayant pour objet de sous-louer à titre temporaire à des personnes âgées, à des personnes présentant un handicap ou à des personnes de moins de 30 ans
 - Les CROUS ayant pour objet de sous-louer à des étudiants
 - Les personnes morales en vue de sous-louer à des accueillants familiaux, ainsi qu'aux personnes âgées ou aux personnes présentant un handicap ayant conclu un contrat d'accueil avec ces accueillants
 - Les CCAS en vue de sous louer à titre temporaire à des personnes physiques
 - Les CCAS ou les associations déclarées ayant pour objet de sous-louer des logements meublés pour une durée n'excédant pas 6 mois à des travailleurs dont l'emploi présente un caractère saisonnier
 - Les EPCI dotés de la compétence d'aide aux personnes âgées
- Dans le cadre d'un contrat d'un an (éventuellement renouvelable) et ne bénéficiant pas du droit au maintien dans les lieux : les étudiants, les personnes de moins de 30 ans ou les personnes titulaires d'un contrat d'apprentissage ou de professionnalisation séjournant régulièrement sur le territoire français et dans les conditions de permanence définies par arrêté.

Les articles L 441-1 et R441-1 du CCH définissent les critères généraux auxquels doivent répondre les attributions de logement. Sont pris en compte notamment :

- la composition du ménage, le niveau de ressources du foyer, ses conditions de logement actuelles,
- l'éloignement de son lieu de travail et la proximité des équipements répondant aux besoins des demandeurs, l'activité professionnelle des membres du ménage lorsqu'il s'agit d'assistants maternels ou d'assistants familiaux agréés.

Ces articles précisent les critères de priorité d'attribution :

- personnes en situation de handicap ou ayant à leur charge une personne handicapée,
- personnes sortant d'un appartement de coordination thérapeutique,

	ANNEXE PROCEDURE	Réf : A004.05
	POLITIQUE D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS SOCIAUX	Version : 09 Date : 13.09.2017 Page : 2 / 4

- personnes mal logées, défavorisées et les personnes rencontrant des difficultés particulières de logement pour des raisons financières 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 victimes de violences au sein du couple et les personnes victimes de mariage forcé,
- 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 225-4-1 à 225-4-6 et 225-5 à 225-10 du code pénal,
- les personnes ayant à leur charge un enfant mineur et logées dans des locaux manifestement sur-occupés et ne présentant pas le caractère de logement décent,
- personnes dépourvues de logement y compris celles qui sont hébergées chez des tiers,
- les personnes menacées d'expulsion sans relogement.

Il faut y ajouter :

- les personnes ayant fait une demande de logement social depuis un délai supérieur aux délais anormalement longs et n'ayant reçu aucune proposition.

Les conditions dans lesquelles ces critères de priorité seront pris en compte sur les territoires en fonction des besoins locaux seront précisées par les conventions intercommunales d'attributions, les accords collectifs intercommunaux et les PDALHPD.

La loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017 précise en plus que :

- 25 % des attributions annuelles (suivies de baux signés) de logements situés en dehors des Quartiers Prioritaires de la Ville (QPV), sont consacrées :
 - à des demandeurs dont le niveau de ressources par unité de consommation est inférieur à un montant constaté annuellement par arrêté du représentant de l'Etat dans le département. Ce montant correspond au niveau de ressources le plus élevé du quartile des demandeurs aux ressources les plus faibles parmi les demandeurs d'un logement social situé sur le territoire de l'EPCI, enregistrés dans le système national d'enregistrement.
 - Ou à des personnes relogées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain.
- Un objectif de 50 % d'attributions à des demandeurs autres que ceux à bas revenus sera fixé dans les QPV.

Toutefois, ces dispositions pourront être modulées dans le cadre des orientations d'attribution approuvées par la Conférence Intercommunale du logement.

Un objectif d'au moins 25 % des attributions annuelles des logements réservés au titre des différents contingents de réservation est destiné aux personnes reconnues prioritaires dans le cadre de la loi DALO et à défaut aux publics prioritaires.

La Commission d'attribution Logement restera vigilante à garantir la mixité sociale dans les quartiers comme le prévoient les textes tout en assurant la tranquillité dans les résidences et le bien-vivre ensemble.

2) Les réservations de Logements




La loi a prévu des dispositions réservant un contingent de logement à certains bénéficiaires, qui dans le cadre de ce contingent, proposent ensuite des candidats aux bailleurs.

La Commission d'Attribution Logement sera attentive au respect des engagements contractés par la Société au travers des conventions de réservations.

- Les réservations au profit de l'Etat :

30% des logements du patrimoine d'Habitat Hauts de France lui sont réservés. 25% est mobilisé au profit des personnes prioritaires et 5% au profit des agents de l'Etat.

Habitat Hauts de France est concernée par 3 conventions de réservation : sur le Nord, sur le Pas-de-Calais et la Somme.

  	ANNEXE PROCEDURE	Réf : A004.05
	POLITIQUE D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS SOCIAUX	Version : 09 Date : 13.09.2017 Page : 3 / 4

Sur les départements du Nord et de la Somme, les préfets mobilisent leur contingent sur le flux des attributions, dans le Pas-de-Calais les logements sont identifiés en stock.

La Commission d'Attribution Logement reste toutefois souveraine dans ses décisions et apportera une grande vigilance sur la tranquillité des résidences.

- Les réservations au titre de Action Logement :

En contrepartie de financement apportés par Action Logement dans les opérations neuves ou de réhabilitation, Habitat Hauts de France peut prévoir par convention des réservations de logement dans son patrimoine dans l'opération financée ou sur l'ensemble de son patrimoine, en droits de suite ou en droits unique. Pour ces réservations, la Commission d'Attribution Logement s'engage à étudier prioritairement les candidatures présentées par Action Logement dans le respect des règles d'attribution.

- Les réservations dans le cadre de la garantie d'emprunt :

Pour garantir le remboursement de l'emprunt servant au financement de la construction d'un programme, Habitat Hauts de France s'adresse aux EPCI ou aux collectivités territoriales concernées par cette construction. En contrepartie de cette garantie, Habitat Hauts de France peut accorder des droits de réservation pouvant aller jusqu'à 20 % du programme.

- 3) **Les autres principes d'attribution** appliqués dans le cadre de la politique d'attribution d'Habitat Hauts de France non prévues par les textes

- Le **parcours résidentiel** du locataire :

La mutation vise à satisfaire les locataires en leur offrant l'opportunité de réaliser un parcours résidentiel par un échange de logement au bénéfice d'un gain de confort d'habitation mais aussi dans le cadre de l'accompagnement du vieillissement des locataires pour prolonger autant que possible leur maintien à domicile (problème de mobilité ou de handicap).

Pour bénéficier de cette mutation, le locataire doit :

- avoir un logement bien entretenu vérifié au regard d'un pré-état-des-lieux,
- un paiement régulier de son loyer,
- 6 mois d'occupation minimale,
- Ne pas avoir occasionné de troubles.

le parcours résidentiel du locataire de la société est privilégié dans un souci de satisfaction client et de fidélisation et notamment dans le cadre de l'attribution d'une maison individuelle.

La mutation **sociale** a pour objet de répondre à un réel besoin du locataire qu'il soit économique, social, psychologique ou physique ... et notamment régler une situation de sous-occupation ou sur-occupation, d'offrir un logement moins onéreux à un locataire en difficulté de paiement, d'apporter une solution à un trouble d'occupation.

- Les demandeurs logés dans le parc privé :

La Commission d'Attribution Logement sera attentive aux demandes des ménages logés dans le parc privé et dont le taux d'effort et le reste à vivre sont particulièrement entamés compte tenu du niveau de loyer proposé dans le secteur.

LA MISE EN ŒUVRE DE LA POLITIQUE D'ATTRIBUTION


Habitat Hauts de France fixe des grands principes dans le traitement et la gestion de la demande de logement

- 1) Transparence dans la gestion et égalité de traitement des candidats par :**

Un enregistrement systématique de toutes les demandes reçues. Toutefois, afin de rendre les demandeurs de logement acteurs de leur demande, les agences d'Habitat Hauts de France inciteront les demandeurs lorsqu'ils en ont les moyens à enregistrer eux-mêmes leur demande sur le portail national de la demande unique.

La réalisation d'un entretien systématique par un personnel d'une agence pour instruire la demande afin de proposer un logement correspondant au mieux aux attentes du demandeur.

Une instruction équitable des dossiers pour chaque attribution sur la base de 3 dossiers à étudier par la Commission d'Attribution Logement.

	ANNEXE PROCEDURE	Réf : A004.05
	POLITIQUE D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS SOCIAUX	Version : 09 Date : 13.09.2017 Page : 4 / 4

Une présentation objective de la situation des demandeurs, la référence à des critères établis (taux d'effort, reste à vivre par exemple) et une étude anonyme des dossiers par la Commission d'Attribution Logement.

2) Critères de sélection de la demande

Pour toute attribution, doit être recherchée l'adéquation entre le type de logement et la situation du demandeur, tant au niveau de la composition familiale, des ressources ou de l'état de santé (handicap, vieillissement) tout en prenant en compte les critères d'urgence et l'ancienneté des demandes en instance.

La sélection visera à favoriser l'égalité des chances et la mixité sociale en garantissant la qualité de vie des locataires, le bien-vivre ensemble.

La préférence communale ne peut constituer en soi un motif de non-attribution d'un logement adapté aux besoins et aux capacités du demandeur.

3) Les critères de refus et de non-attribution

Conformément à la réglementation, un **refus** peut être prononcé dans les situations suivantes :

- Dépassement des plafonds de ressources
- Non validité du titre de séjour ou absence de titre
- Le fait que le demandeur soit propriétaire d'un logement correspondant à ses besoins ou susceptibles de générer des revenus lui permettant d'accéder à un logement.

En outre la Commission d'Attribution Logement pourra être amenée à prononcer une **non-attribution** au regard de l'analyse des dossiers dans les situations suivantes :

- Inadéquation du logement par rapport aux ressources
- Inadéquation du logement par rapport à la composition familiale
- Logement non adapté techniquement
- Dossier non prioritaire
- La non-remise des justificatifs prévus par la réglementation nécessaires à l'instruction de la demande
- Incapacité du ménage à respecter ses obligations locatives.
- Les anciens locataires auteurs de troubles, endettés ou ayant remis un logement fortement dégradé lors d'une précédente location dont le compte est non soldé ou la mauvaise foi avérée
- La non-présentation du demandeur à l'entretien proposé en agence
- Le comportement agressif du demandeur ayant conduit les services d'Habitat Hauts de France à un dépôt de plainte.

4) Les refus d'une proposition de logement par un demandeur

Suite à refus d'un demandeur d'une proposition de logement et, lors d'un nouveau passage en Commission d'Attribution Logement, celle-ci sera informée du refus du candidat sur l'offre précédente.

Au-delà de 3 propositions refusées par le demandeur correspondant à sa situation, la demande ne sera plus traitée prioritairement.

Concernant un candidat reconnu prioritaire dans le cadre de la loi DALO, le refus d'une proposition lui faire perdre le bénéfice de la décision de la commission de Médiation.