

# CHARTRE D'ATTRIBUTION DES COMMISSIONS D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS ET D'EXAMEN DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS PARTENORD HABITAT

## Préambule

La gestion de la demande et les attributions de logements sociaux sont au cœur des missions de Partenord Habitat.

Dans le cadre de sa démarche qualité, et conformément à son engagement en matière de responsabilité sociétale de l'entreprise, Partenord Habitat souhaite communiquer clairement auprès des demandeurs, de ses locataires et de ses partenaires sur les possibilités et les conditions d'accès au logement sociaux de son patrimoine.

Cette charte garantit l'équité et la transparence de la gestion de la demande et des attributions, dans le respect des textes en vigueur, des conventions établies avec les partenaires et des pratiques professionnelles. Cette charte marque la volonté de rendre plus lisible ce processus d'attribution et d'accompagner les demandeurs à chaque étape, du dépôt de la demande à l'entrée dans les logements.

Par ailleurs l'écriture de cette charte s'appuie sur quelques valeurs fortes :

- Le respect
- La responsabilité
- La solidarité
- L'équité

## 1 - LES CONDITIONS D'ACCES A UN LOGEMENT SOCIAL

L'attribution d'un logement social est régie par des règles précises dans le Code de la construction et de l'habitation (CCH). Les attributions tiennent compte également de dispositifs locaux tels que PLH (programme local de l'habitat), ACD (accord collectifs départementaux), CIA (Convention Intercommunale d'Attribution), conventions de réservations de l'Etat dans le cadre du contingent préfectoral, conventions de réservations Action Logement, conventions relatives au plan partenarial de gestion de la demande et d'informations des demandeurs (PPGDID).

**Pour prétendre à un logement social, vous devez :**

- Rechercher un logement au titre de la résidence principale,
- 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 imposables de l'année n-2 ne dépassant pas les plafonds de ressources annuelles,
- Avoir une composition familiale adaptée à la taille du logement. Une situation de sur ou sous-occupation interdit la possibilité d'attribuer un logement (exemple : vous ne pouvez pas obtenir un logement de 4 pièces si vous êtes un couple sans personne à charge ou sans enfant en droit de visite et d'hébergement).



Ces conditions s'appliquent également aux ménages déjà locataires d'un logement social et souhaitant changer de logement.

## 2 - LE DEPOT DE VOTRE DEMANDE DE LOGEMENT

La loi ALUR modifie l'article L.441-2-1 du code de la construction et de l'habitation en ces termes : « les pièces justificatives servant à l'instruction de la demande sont déposées en un seul exemplaire. Elles sont enregistrées dans le système national d'enregistrement et rendues disponibles aux personnes ayant accès aux données nominatives de ce système ».

**Le système national d'enregistrement donne la possibilité au demandeur d'être acteur de sa demande** en saisissant sa demande via le portail grand public (<https://www.demande-logement-social.gouv.fr>).

Cette demande a la même valeur que la demande de logement papier et sera partagée par tous les bailleurs sociaux d'un même département.

La mise en place du dossier unique s'inscrit dans un esprit de simplification des démarches du demandeur et de l'amélioration du service rendu.

Cela signifie que :

- Le demandeur de logement social n'a à **fournir qu'un seul exemplaire des pièces** servant à la qualification ou à l'instruction de sa demande, tant que la pièce en question n'est pas jugée obsolète.
- **Toute pièce demandée** peut être consultée, que ce soit pour enregistrer une demande, la qualifier (priorité ou éligibilité au contingent) ou l'instruire en vue d'une présentation en commission d'attribution des logements et doit **être partagée** afin qu'elle ne soit pas demandée une nouvelle fois.
- **Les pièces sont rendus disponibles** via le système national d'enregistrement à l'ensemble des acteurs ayant accès aux données nominatives, et au demandeur lui-même qui peut gérer ses pièces via le portail grand public (<https://www.demande-logement-social.gouv.fr>).
- L'atteinte de ces objectifs définis par la loi implique donc une **numérisation préalable** des pièces qui pourra être réalisée par le demandeur lui-même ainsi que l'ensemble des centres d'enregistrement.

Si vous ne pouvez pas déposer votre demande via le portail grand public, vous pouvez vous rapprocher des bailleurs présents au plus près de votre lieu de résidence, auprès de votre mairie, de votre EPCI ou de l'organisme ACTION LOGEMENT.

A réception de votre dossier, vous recevrez une attestation d'enregistrement indiquant **votre numéro unique départemental (NUD)**. Ce numéro garantit votre inscription en tant que demandeur de logement locatif social pour une durée d'un an. Après ce délai, ou si votre demande n'est pas satisfaite, vous devez la renouveler un mois avant la date d'expiration. Il vous sera systématiquement demandé si vous souhaitez la renouveler.

Différentes informations vous seront précisées sur cette attestation, notamment, sur la saisine d'une commission de médiation prévue par la loi DALO et sur les modalités selon lesquelles vous pourrez obtenir ultérieurement de l'information sur l'état d'avancement de votre demande.

Des lieux labellisés vous accueillent dans le Département. Après enregistrement de votre demande de logement, vous pouvez demander un entretien personnalisé réglementaire qui vous permettra d'avoir des informations et d'affiner votre demande de logement social. Les lieux labellisés d'accueil sont habilités pour effectuer cet entretien réglementaire.

### 3 - CADRE D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS

Deux sources orientent l'attribution du logement

➤ Le cadre réglementaire et législatif

- Code de la construction et de l'habitation.
- Loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs.
- Loi du 29 juillet 1998 relative à la lutte contre les exclusions.
- Loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain.
- Loi du 16 novembre 2001 relative à la lutte contre les discriminations.
- Loi du 17 janvier 2002 de modernisation sociale.
- Loi du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable.
- Circulaire du 18 juin 2008 relative à un plan d'actions pour favoriser l'égalité des chances dans l'accès au logement pour les populations, en particulier étrangères, cumulant difficultés économiques et sociales – ministère de l'Intégration /ministère du Logement.
- La loi ALUR du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, et ses décrets d'application
- Loi du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté
- Loi du 23 novembre 2018 portant sur l'évolution du logement, l'aménagement et du numérique (ELAN).
- Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD).
- Les Plans Locaux pour l'Habitat (PLH).
- Les Conventions Intercommunales d'attribution, le Plan Partenarial de gestion de la demande et d'Information des demandeurs, la convention sur le service d'accueil des demandeurs et la convention sur le dispositif de gestion partagée.
- Protocole d'accord pour les publics prioritaires.
- Règlement intérieur du bailleur.

➤ Le cadre stratégique : la politique de peuplement définie par les bailleurs et les collectivités

La définition collective d'un projet stratégique territorialisé en matière de peuplement permet de donner un cadre de référence stable aux acteurs du territoire et constitue en soi un outil pour lutter contre les discriminations. Les conventions intercommunales d'équilibres territoriaux répondent à cet objectif.

### 4 - L'ACCOMPAGNEMENT A CHAQUE ETAPE DE VOTRE DEMANDE

Nous facilitons vos démarches.

Les démarches doivent se faire dans un climat de respect et de confiance entre le demandeur et le bailleur. Tout comportement inapproprié (agression, insulte, menace) de la part du demandeur fera l'objet d'un dépôt de plainte de la part de Partenord Habitat et peut ainsi remettre en cause l'instruction du dossier.

Un collaborateur vous accompagne dans vos démarches administratives, de la constitution de votre demande à la signature du bail. Il vous conseille dans votre projet et vous oriente, si besoin, vers des dispositifs d'aides.

Tous les bailleurs du département sont partenaires.

Vous pouvez, à tout moment, savoir où en est votre demande via le portail grand public.

Nous vous accompagnons également dans votre parcours résidentiel en vous proposant des logements mieux adaptés à vos besoins en fonction de votre situation familiale, votre parcours professionnel, l'évolution de votre état de santé, ou de l'évolution de votre situation financière.

## **5 - LA GARANTIE DE LA CONFIDENTIALITE DE VOS INFORMATIONS**

Les informations portées à notre connaissance sont et restent confidentielles, conformément à la législation en vigueur.

## **6 - L'INSTRUCTION DE VOTRE DEMANDE EN TOUTE TRANSPARENCE ET L'ASSURANCE D'UN TRAITEMENT EQUITABLE**

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

Partenord Habitat dispose d'un règlement intérieur des commissions d'attribution des logements et d'une procédure contrôlée par la Direction de la Gestion Locative.

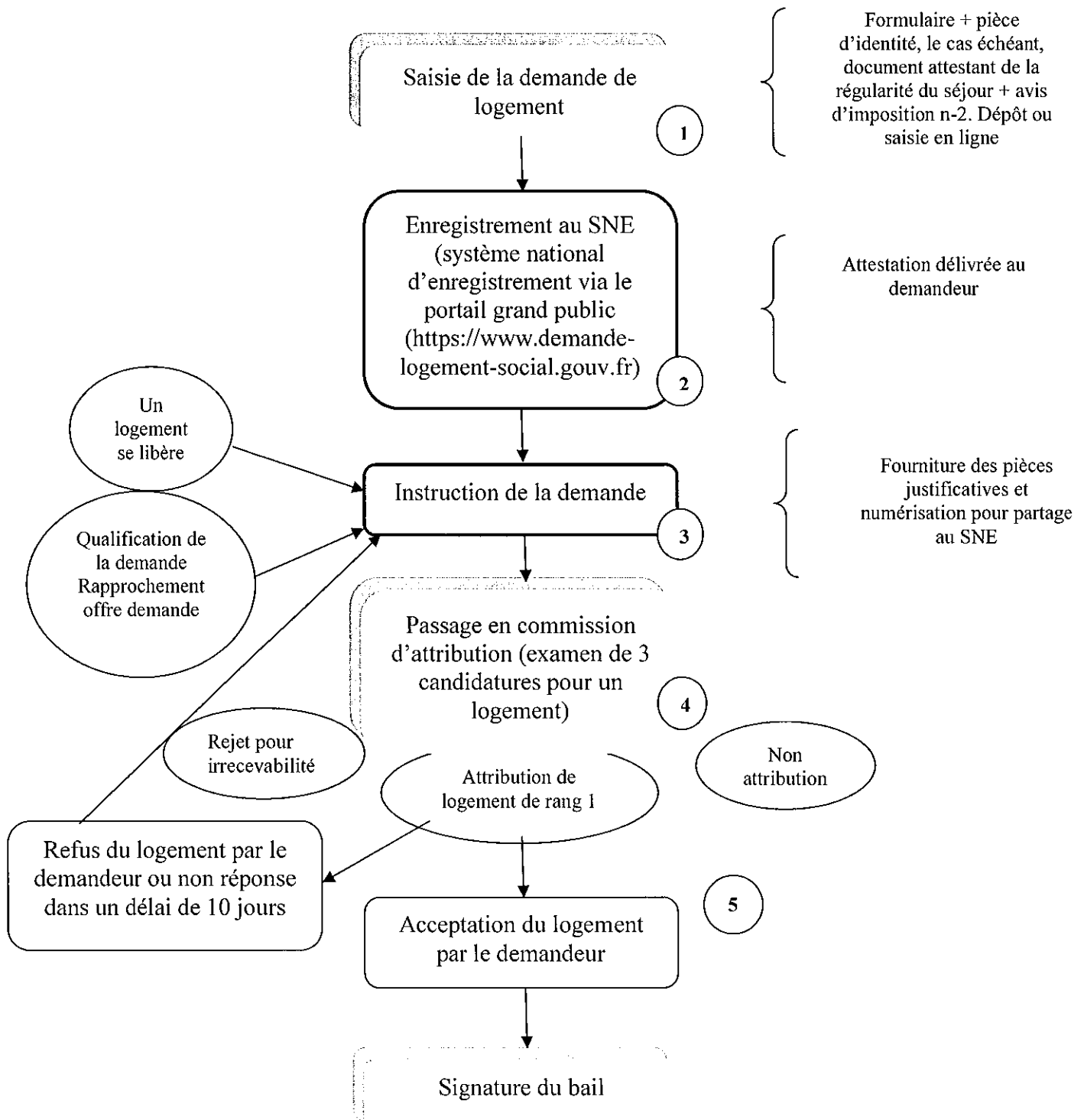
La conformité à la réglementation des pratiques d'attribution de logements est régulièrement contrôlée par l'ANCOLS (agence nationale de contrôle du logement social).

Chaque année, Partenord Habitat présente au Conseil d'Administration et à l'Etat un bilan des attributions réalisées dans l'année.

Partenord Habitat s'attache à choisir équitablement les demandes qui passent en commission d'attribution (ancienneté et caractère prioritaire de la demande).



**Le traitement de votre dossier comporte plusieurs étapes :**



## 7 - LE SOUTIEN AUX PLUS FRAGILES DANS L'ACCES AU LOGEMENT

Partenord Habitat est partie prenante de l'Association d'Economie Sociale du Nord dont l'objet social est de promouvoir l'insertion par le logement de toutes personnes nécessitant un accompagnement social.

Partenord Habitat conventionne ainsi avec les partenaires associatifs d'insertion et d'accompagnement afin de conforter et sécuriser l'accès au logement des personnes en difficulté.

Leur mobilisation s'étend de l'accès au maintien dans le logement par un accompagnement adapté aux besoins des personnes : ouverture des droits, gestion budgétaire, insertion professionnelle, comportement, trouble psychique, ...

L'agence peut donc s'appuyer sur des partenaires, acteurs du social, pour agir auprès des locataires dans la résolution de leurs difficultés.

## **8 - DES LOGEMENTS ADAPTES AUX PERSONNES AGEES OU A MOBILITE REDUITE ET AUX PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP**

Des travaux d'adaptation de logements au vieillissement ou au handicap sont réalisés chaque année, au cas par cas, par Partenord Habitat, pour répondre aux besoins particuliers de locataires en place afin de les maintenir dans leur logement ou pour permettre à des demandeurs d'accéder à un logement adapté à leur situation.

## **9 - CONDITIONS D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS**

Les organismes d'habitations à loyer modéré attribuent des logements aux bénéficiaires suivants :

- Les personnes physiques de nationalité française et les personnes physiques admises à séjourner régulièrement sur le territoire français
- Les Associations déclarées ayant pour objet de sous-louer ces logements, à titre temporaire, à des personnes en difficulté et d'exercer les actions nécessaires à leur réinsertion
- Les Associations déclarées ayant pour objet de sous-louer ces logements, à titre temporaire, à des personnes isolées ou en ménage âgées de moins de trente ans révolus, ainsi que les établissements publics organisant les œuvres sociales en faveur des étudiants.

Les ressources doivent être examinées en fonction des catégories de financement liées aux logements à attribuer. Ces ressources doivent être inférieures ou égales aux plafonds de ressources réglementaires en vigueur.

Les commissions d'attribution prennent en compte prioritairement, outre l'équilibre social des résidences concernées, les critères suivants :

- Les demandes s'inscrivant dans le cadre des conventions de réservation,
- Les demandeurs reconnus comme prioritaires au titre du droit au logement opposable,
- Les demandeurs reconnus comme publics prioritaires au titre du Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD), des CIA (Convention Intercommunale d'Attribution),
- Les demandeurs à reloger dans le cadre du NPNRU,
- L'ancienneté de la demande,
- Les demandes de logement pour rapprochement domicile travail
- Favoriser les mutations sociales visant à améliorer la capacité à payer le loyer (améliorer le reste à vivre)
- Les demandes de logement justifiées pour motifs économiques, professionnels, familiaux, de santé, de sous ou sur-occupation.
- L'adéquation taille du logement – composition familiale
- L'adéquation entre l'adaptation du logement et la personne en situation de handicap
- L'adéquation montant de loyer – niveau de ressources.

Partenord Habitat tient compte de la composition de la famille, du niveau de ressources et des conditions de logement actuelles. Selon les possibilités qu'offre son parc de logements, Partenord Habitat veille à proposer un logement répondant aux besoins des demandeurs et qui tienne compte de la proximité du lieu de travail et des équipements (écoles, services de proximité ...).

## 10 - L'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS

Votre demande est instruite par une commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements (CALEOL).

Des CALEOL décentralisées mettent en œuvre la politique d'attribution de Partenord Habitat. Ces commissions, autonomes dans leurs prises de décisions, sont composées de six membres désignés par le conseil d'administration, dont un représentant des locataires, le maire de la commune d'implantation du logement à attribuer ou son représentant, le préfet de région concernée ou son représentant et les présidents des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) compétents en matière de programme local de l'habitat (PLH) ou leur représentant. Selon un calendrier défini par chacune des commissions, elles sont un passage obligé et elles attribuent les logements. Tous les dossiers sont présentés aux membres des commissions qui vérifient :

- que les obligations légales sont respectées, quel que soit le réservataire,
- que le public prioritaire est bien représenté,

Votre situation est étudiée avec attention.

Pour chaque candidat, les commissions d'attribution prennent l'une des décisions suivantes :

- Attribution,
- Attribution par classement de rang,
- Attribution sous conditions suspensives,
- Non-Attribution :
  - Intimidation, agression
  - Inadéquation du logement à la capacité financière
  - Logement non adapté au handicap
  - Propriétaire d'un logement adapté à sa situation
  - Composition familiale inadaptée à la typologie du logement
  - Incohérence de pièces
  - Mixité sociale
- Rejet pour irrecevabilité
  - Dépassement de plafond
  - Titre de séjour non valable
  - Propriétaire d'un logement susceptible de générer des revenus suffisants pour accéder à un logement du parc privé

**Vous devez rapidement répondre à la proposition de logement** qui vous est faite (accepter ou refuser). En cas de non réponse au bout de **10 jours**, le logement sera proposé à un autre ménage.

Votre demande de logement pourra être gelée pendant un délai de 12 mois, après trois propositions de logement auxquelles vous aurez opposé un refus.

### 10.1 LES AXES DE LA POLITIQUE D'ATTRIBUTION

La vocation sociale de Partenord Habitat est connue et reconnue. Elle se concrétise dans les attributions de logement, caractérisées par l'accueil de ménages économiques fragiles.

Un objectif d'attribution déterminé à 25 %, hors QPV, sur les EPCI dotés d'un PLH ou ayant la compétence habitat et au moins un QPV, est fixé (1<sup>er</sup> quartile)

- A des demandeurs dont le niveau de ressources est inférieur à un montant annuel fixé par arrêté ministériel

- Aux personnes relogées dans le cadre d'une opération de rénovation urbaine.

50% des attributions annuelles de logements situées en QPV doivent être consacrées à des demandeurs de logement autres que ceux désignés ci-dessus (autres quartiles).

Des taux supérieurs peuvent être prévus, le cas échéant par les orientations de la conférence intercommunale. Lorsque l'attribution d'un logement situé dans un QPV à un candidat présenté par un réservataire a échoué, le logement est mis à disposition du maire de la commune pour qu'il désigne des candidats autres que ceux à bas revenus (1<sup>er</sup> quartile).

## 10.2 LE SUIVI DE PEUPLEMENT

Partenord Habitat privilégie la notion de pérennisation du bien vivre des immeubles pour chaque attribution. L'équilibre de peuplement est recherché de façon permanente avec les partenaires au travers des objectifs qui sont fixées par les EPCI (CIA), en particulier avec les collectivités locales, à l'aide des indicateurs suivants :

- Actifs/inactifs,
- Familles monoparentales,
- Sur ou sous occupation,
- Taux de couverture APL,
- Tranches d'âge des enfants,
- Comportement : qualité relationnelle, appropriation du logement,
- Impayés : dette sur quittancement à risque
- Quartile d'appartenance.

La capacité d'accueil des nouvelles familles intègre les deux principes suivants :

- La mission sociale de Partenord Habitat ne s'exerce pleinement que dans un contexte d'équilibre financier, intégrant de ce fait la solvabilité de la famille et sa capacité à s'acquitter de son loyer et des charges correspondantes.
- La préservation du cadre de vie et de la tranquillité de ses habitants, évitant tout trouble de jouissance. La qualité relationnelle s'apprécie à partir d'éléments tangibles et reconnus.

## 10.3 L'ADEQUATION OFFRE DEMANDE

Après instruction de ces demandes, de celles en instance et s'appuyant sur les critères indiqués ci-dessus, le Directeur d'agence et son équipe commerciale identifient les demandes en adéquation avec les logements disponibles.

Le type de logement est déterminé en fonction de la composition familiale du demandeur. Une modulation du type de logement est possible dans le respect des règles et des critères de « surpeuplement ou de sous-peuplement »

Demandeur isolé	: T1
Couple sans enfant	: T2
Famille « monoparentale » ou couple + 1	: T3
Famille « monoparentale » ou couple + 2	: T4
Famille « monoparentale » ou couple + 3	: T5
Famille « monoparentale » ou couple + 4 et plus	: T6 et plus

## 10.4 LES CRITERES DE PRIORITE D'ATTRIBUTION

La liste des publics prioritaires fixée par l'article 441-1 du CCH est la suivante :



- Les ménages déclarés prioritaires par la commission de médiation DALO ;
- Les personnes en situation de handicap, au sens de l'article L.114 du code de l'action sociale et des familles, ou les 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 les 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 ;
- 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 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 1<sup>er</sup> du même code ;
- Personnes victimes de viol ou d'agression sexuelle à leur domicile ou à ses abords, lorsque l'autorité judiciaire a imposé à la personne suspectée, poursuivie ou condamnée et pouvant être à l'origine d'un danger encouru par la victime de l'infraction, une ou plusieurs des interdictions suivantes : une interdiction de se rendre dans certains lieux, dans certains endroits ou dans certaines zones définis dans lesquels la victime se trouve ou qu'elle fréquente, une interdiction ou une réglementation des contacts avec la victime ;
- 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 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 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 sans relogement ;
- Les mineurs émancipés ou majeurs âgés de moins de vingt et un ans pris en charge avant leur majorité par le service de l'aide sociale à l'enfance, dans les conditions prévues à l'article L.222-5 du code de l'action sociale et des familles, jusqu'à trois ans après le dernier jour de cette prise en charge.

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

En plus de ces publics, Partenord Habitat s'engage à répondre aux objectifs de relogement des ménages issus des quartiers en NPRU et à mobiliser le parc de logements disponibles à la location et donne priorité aux demandes de **changement de logement** que déposent les locataires déjà logés par Partenord Habitat. La demande de changement de logement est recevable dès lors que le locataire satisfait à toutes ses obligations de son contrat de location.

## 11 - LES ENGAGEMENTS CONVENTIONNELS D'ATTRIBUTION DE PARTENORD HABITAT

### Le Contingent Préfectoral

Prévu par la loi 85-729 du 18/07/85 notamment en son article 32, organisé dans le cadre de la loi 90-449 du 31 mai 1990 portant réforme du droit au logement et explicité par la circulaire d'application LOG 94-000.32C du 26/04/94 visant à la mise en œuvre du droit de réservation préfectoral au bénéfice des demandeurs prioritaires de logement puis par le décret 99-836 du 22/09/99 fixant le régime des attributions de logements locatifs sociaux, le contingent réservé du Préfet est un dispositif structuré. La procédure de réservation du contingent préfectoral fait l'objet d'une convention de réservation entre les Préfectures d'une part et Partenord habitat d'autre part.

Cette convention a pour objet de mettre en place une gestion rationnelle et coordonnée des attributions de logements au profit des personnes en situation défavorisée au titre des dispositifs du contingent préfectoral. La gestion du contingent fonctionnaire est concernée par cette convention.

Le total des logements réservés par le Préfet au bénéfice des personnes prioritaires ne peut représenter plus de 30% du total des logements de chaque organisme, dont 5% au bénéfice des agents civils et militaires de l'Etat.

### Les conventions de réservation Action Logement

En contrepartie d'une participation financière des employeurs, Partenord habitat met à disposition des salariés d'entreprises ou d'établissements publics (hors contingent préfectoral « fonctionnaires ») un certain nombre de logements. Chaque départ est signalé au réservataire concerné lequel propose un ou plusieurs candidats proposés à la CALEOL des logements selon la procédure définie par l'article 4 du règlement intérieur des Commissions d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements.

## 12 - MODALITES DE VALIDATION ET MISE EN ŒUVRE DE LA CHARTE

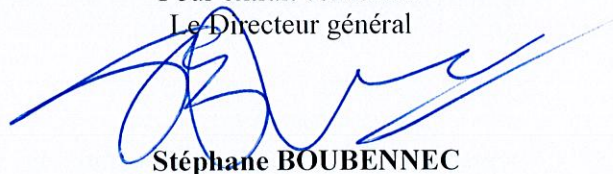
La présente Charte a été approuvée par le Conseil d'Administration de Partenord Habitat.

## 13 - RECOURS CONTRE UNE DECISION DE LA COMMISSION D'ATTRIBUTION

Les recours contre des décisions d'attribution et de non-attribution relèvent du Tribunal Administratif.

# ADOPTE

Pour extrait conforme  
Le Directeur général



Stéphane BOUBENNEC