

Orientations d'Attribution des logements de Chartres Habitat

Conformément à l'article R.441-9 du Code de la Construction et de l'Habitation, le Conseil d'Administration de Chartres Habitat définit la politique d'attribution sur laquelle s'appuie la Commissions d'Attribution des logements.

Les grands objectifs de cette politique s'inscrivent dans le cadre :

- Des dispositions législatives et réglementaires ;
- Des dispositifs territoriaux (Plans locaux de l'habitat, Plan partenarial de gestion de la demande dès son entrée en vigueur, Conférence Intercommunale du logement... ;
- Des engagements partenariaux (conventions de réservation, convention d'utilité sociale, accords collectifs, plans départementaux d'accès au logement des plus démunis) ;
- De l'évolution de la demande et de l'occupation sociale sur les territoires ;
- Des objectifs généraux pour la mise en œuvre du droit au logement et pour répondre aux besoins des personnes aux ressources modestes et aux personnes défavorisées.

Et répondent aux orientations suivantes :

- Favoriser la mixité sociale et garantir de bonnes conditions de cohabitation entre les ménages, en fixant annuellement des orientations d'attributions adaptées aux caractéristiques du parc locatif de l'Office
- Assurer l'accueil des populations spécifiques, par la construction et l'aménagement de logements adaptés destinés aux personnes âgées et aux personnes en situation de handicap
- Fidéliser les locataires de Chartres Habitat en leur offrant la possibilité de réaliser leur itinéraire résidentiel au sein du parc

Les attributions doivent prendre en compte la diversité de la demande constatée sur le plan local, tout en favorisant l'égalité des chances des demandeurs ainsi que la mixité sociale des villes, des quartiers et des groupes d'habitation.

1 Recevabilité des demandes

Pour être examinées par la Commission d'Attribution des Logements, les demandes doivent répondre aux conditions réglementaires de recevabilité à savoir :

- Le respect des plafonds de ressources réglementaires,
- La détention d'un titre de séjour en cours de validité.
- L'inscription au fichier départemental

La Commission d'Attribution des Logements de Chartres Habitat peut décider d'attribuer des logements dans le cadre de dispositifs de sous-location de type bail glissant, en partenariat avec des associations d'intermédiation locative. Ces dispositifs ont pour vocation de permettre l'accès à un logement ordinaire à des ménages par le biais d'une relation tripartite : un contrat de location entre le bailleur et un organisme agréé pour l'intermédiation locative et la gestion

locative sociale, un contrat de sous-location entre l'organisme agréé et le ménage.

2 Modalités d'examen des demandes

Lors de l'attribution, il est tenu compte notamment

- De la composition de la famille;
- Du niveau de ressources ;
- Des conditions de logement actuelles du ménage ;
- Du caractère prioritaire de la demande;
- De l'ancienneté de la demande ;
- De l'activité professionnelle des membres du ménage quand il s'agit d'assistants maternels ou d'assistants familiaux agréés qui peuvent être amenés à exercer leur profession à domicile (cadre réglementaire);
- De l'éloignement des lieux de travail;
- Et de la proximité des équipements répondant aux besoins des demandeurs.

La Commission d'Attribution des Logements observe une attitude cohérente de peuplement dans le choix des familles face à un système économique et sociologique existant et également face au fonctionnement des bâtiments. Elle veille notamment à s'assurer de l'évolution en terme de ressources et d'âge de la population du patrimoine en général ou d'un groupe en particulier.

3 Critères d'Attribution

L'environnement législatif et réglementaire dans lequel Chartres Habitat exerce son activité connaît de régulières évolutions. La Loi Molle du 25 mars 2009, les évolutions réglementaires en matière de Droit au Logement Opposable (loi du 5 mars 2007), ont mis en place des dispositifs pris en compte dans les pratiques d'attribution de Chartres Habitat. Enfin, les nouvelles dispositions de la loi ALUR du 24 mars 2014 en matière d'attribution de logements sociaux sont mises en place au fur et à mesure de la parution des décrets.

Les attributions de logement tiennent compte de la diversité de la demande constatée localement.

En veillant au respect de la mixité sociale des groupes et des quartiers, la Commission d'Attribution des Logements de Chartres Habitat, attribue les logements disponibles par priorité:

- Aux personnes en situation de handicap ou de familles ayant à leur charge une personne handicapée,
- Aux personnes mal logées, dépourvues de logement ou rencontrant des difficultés particulières de logement pour des raisons d'ordre financier ou tenant à leurs conditions d'existence,
- Aux personnes hébergées ou logées temporairement dans des établissements et logements de transition,
- Aux personnes mal logées reprenant une activité après une période de chômage de longue durée,
- Aux personnes logées dans des locaux impropres à l'habitation ou présentant un caractère insalubre ou dangereux,
- Aux personnes mariées, vivant maritalement ou liées par un Pacte civil de solidarité justifiant de violences au sein du couple,

Les logements construits ou aménagés en vue d'une occupation par une personne en situation de handicap sont attribués à celles-ci ou à défaut à des personnes âgées dont l'état de santé le justifie ou aux ménages les hébergeant (article R 441-4 du CCH)

4 Parcours résidentiel

Chartres Habitat se donne pour priorité de proposer à ses locataires un parcours résidentiel répondant à leurs attentes, au bénéfice d'un gain de confort d'habitation.

Pour bénéficier d'une mutation à ce titre, le locataire doit notamment remplir les conditions suivantes:

Occuper un logement bien entretenu ;

Etre à jour dans le paiement de ses loyers (sauf mutation sociale en application de la Loi Molle);

Ne pas occasionner de troubles de voisinage.

Dans ce cadre, Chartres Habitat veille à accompagner les locataires à chaque étape de leur vie locative, par une politique d'attribution adaptée, en s'attachant à faciliter la mobilité résidentielle, notamment dans le cadre des dispositions de la loi du 25 mars 2009 dite loi MOLLE.

5 Les réservataires

Conformément à la réglementation, les bénéficiaires de réservation de logements peuvent être l'Etat, les Collectivités locales, les établissements publics, les établissements publics de coopération intercommunale, les employeurs, les collecteurs de la participation des employeurs à l'effort de construction, les chambres de commerce et d'industrie et les organismes à caractère désintéressé.

Toute convention de réservation ainsi établie est communiquée au Préfet du département de l'implantation des logements réservés.

Le total des logements réservés à la Préfecture au bénéfice des personnes prioritaires et du personnel de l'Etat ne peut représenter plus de 30 % du total des logements. La répartition s'effectue sur la base de 25 % réservés aux ménages désignés prioritaires et 5 % au bénéfice du personnel.

Le nombre de logements réservés à PROCILIA est variable suivant les opérations.

6 Décisions

Dans le respect des dispositions réglementaires, la Commission d'Attribution des Logements de Chartres Habitat prend souverainement les décisions suivantes :

- Attribution;
- Attribution par classement;
- Non-attribution;

- Irrecevabilité (dépassement des plafonds de ressources, absence de titre de séjour en cours de validité).

La Commission d'Attribution des Logements de Chartres Habitat motive les décisions de non-attribution et d'irrecevabilité et veille à ce que chaque décision soit prise sans aucune discrimination, de quelque nature que ce soit.

7 Lutte contre la vacance

Le fonctionnement de la Commission d'Attribution des Logements doit permettre une location des logements la plus rapide possible afin d'éviter les pertes de loyer.

8 Bilan annuel

La Commission d'Attribution rend compte annuellement au Conseil d'Administration de l'office de son activité.