



CHARTRE D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS

Principal bailleur social du Département et présent sur une centaine de communes lotoises, Lot Habitat gère un patrimoine de 4100 logements environ au 1^{er} janvier 2019.

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

La présente charte est destinée à faciliter le parcours des demandeurs de logement en rendant plus lisible le processus d'accès au logement social et son cadre réglementaire. Elle montre notre engagement de transparence et d'équité dans la gestion des demandes et des attributions de logements, dans le respect des textes en vigueur et des conventions établies avec nos partenaires. Elle permet de disposer de règles claires, objectives et opposables. Elle renforce les actions en faveur de la mixité sociale et générationnelle. Elle a vocation à assurer l'accès au logement des ménages prioritaires, de soutenir les parcours résidentiels au sein du parc social de Lot Habitat.

Conformément à la réglementation, une partie des logements sociaux est réservée aux partenaires financeurs (Collectivités territoriales, Action Logement, ...). Ceux-ci peuvent proposer des candidats à la Commission d'Attribution. L'Etat dispose, de droit, d'un contingent de réservation pour loger les ménages prioritaires. Les critères réglementaires s'appliquent aussi aux réservataires.

A- LES REGLES D'ATTRIBUTION D'UN LOGEMENT SOCIAL

Pour accéder à un logement social, il faut respecter les critères réglementaires suivants :

- Être de nationalité française ou être admis à séjourner régulièrement en France (pour un couple marié, chacun doit remplir ces conditions),
- Respecter les plafonds de ressources déterminés chaque année par l'Etat,
- Louer le logement en tant que résidence principale

a- Enregistrement de la demande de logement

Pour que sa demande puisse être étudiée, tout demandeur de logement doit préalablement justifier d'un numéro unique (NUR) obtenu à la suite de l'enregistrement de sa demande soit directement en ligne sur le portail grand public (www.demande-logement-social.gouv.fr), soit, dans l'un des guichets enregistreurs du département, dont fait partie Lot Habitat. Dans les deux cas, le demandeur doit impérativement déposer l'ensemble des pièces justificatives qui permettront l'instruction de son dossier.

L'enregistrement de la demande dans un fichier commun permet à tous les bailleurs sociaux du département de l'étudier.

Attention : la demande est valable un an à compter de son enregistrement. Il est notifié au demandeur, systématiquement, un mois avant la date d'expiration, que le délai va expirer et qu'il convient le cas échéant, de renouveler la demande.

b- L'instruction de la demande

Après validation, la demande est automatiquement inscrite dans le système national d'enregistrement (SNE) de la demande de logement social. Ce système rend visible l'ensemble des demandes de logement enregistrées par les organismes et les réservataires de logements sociaux. Ceux-ci seront susceptibles de contacter le demandeur, notamment si un logement correspondant au profil du candidat se libère sur leur parc. Ils pourront lui demander des pièces justificatives permettant de vérifier l'exactitude des informations portées sur la demande s'il n'a pas déposé celles-ci en format numérique dans le dossier ou si les pièces déposées sont jugées obsolètes.

Les collaborateurs de Lot Habitat, qui enregistrent et instruisent les demandes de logement, le font en toute confidentialité conformément aux dispositions de la loi du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés.

c- Information, accueil et accompagnement du demandeur

La loi confère à tout demandeur de logement social un droit à l'information portant sur les modalités de dépôt de sa demande et les pièces justificatives, les données le concernant qui figurent dans le dispositif de gestion de la demande et les principales étapes du traitement de sa demande. Il doit également disposer d'informations sur les caractéristiques du parc social et la demande exprimées sur l'ensemble du territoire.

Lot Habitat s'inscrit pleinement dans cette démarche et a fait évoluer ses pratiques afin de développer l'accueil individualisé des demandeurs.

Ainsi, dès l'enregistrement de la demande, un interlocuteur est identifié pour gérer et suivre le dossier. Celui-ci assure une relation personnalisée et privilégiée avec le demandeur. En cas d'indisponibilité de ce dernier, ses collègues ont la capacité de prendre le relais immédiatement. Un numéro de dossier interne, un interlocuteur identifié avec une adresse mail et une ligne téléphonique directe montre la volonté de Lot Habitat d'accompagner au mieux le demandeur dans ses démarches parfois complexes. De façon quasi systématique, un entretien d'information et d'orientation est proposé. Il se déroule au siège de Lot Habitat à Cahors. Si le demandeur réside trop loin, l'entretien peut être mené de manière délocalisée dans l'une de nos deux agences à Figeac ou Vayrac. L'entretien est alors réalisé par le responsable ou sa secrétaire. A sa demande, le demandeur peut également être reçu sur rendez-vous.

Cet entretien est totalement indépendant de la désignation par la commission d'attribution des logements des candidats et ne préjuge en rien des décisions des CAL. Il permet d'apporter des informations complémentaires utiles aux membres de la CAL.

d- Les orientations d'attribution réglementaires

Les orientations d'attribution prennent en compte les critères généraux et les priorités d'attribution définis dans le Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) ainsi que les priorités qui sont déclinées sur le territoire dans le cadre des conventions de réservation préfectorales et dans le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes en Difficulté (PDALHPD). Elles considèrent également les besoins liés au parcours résidentiels et l'ancienneté de la demande. Plusieurs publics sont définis comme prioritaires par la loi (article L 441-1 CCH) parmi lesquels les personnes en situation de handicap, mal logées et/ou défavorisées, hébergées temporairement, mal logées reprenant une activité après une période de chômage de longue durée, et victimes de violences conjugales. Depuis 2007, le droit au logement opposable (DALO) fixe à l'État une obligation de résultat qui peut impacter de manière significative les attributions des organismes Hlm.

B- LA COMMISSION D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS

Toutes les attributions réalisées sur le patrimoine de Lot 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 son règlement intérieur et 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 intérieur de la Commission d'Attribution 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.

a- Le Fonctionnement

Lot Habitat n'a cessé d'améliorer la transparence dans le processus d'attribution et de lisibilité des attributions. Ainsi, 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 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. Il dispose d'une voix prépondérante en cas d'égalité des voix.

En cas d'urgence, Lot Habitat a décidé d'opter pour la mise en place de commissions d'attribution dématérialisées (numériques).

b- Les décisions

La Commission d'Attribution des logements examine 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 entre la taille du logement et la composition familiale, 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.

Elle prend des décisions d'attribution par classement. Elle peut également prendre des décisions d'attribution « sous condition suspensive » lorsque l'une des pièces justificatives mentionnées à l'article R 441-2-4-1 est manquante au moment de l'examen de la demande par la commission. La fourniture de cette pièce ne doit pas remettre en cause le respect des conditions d'accès au logement social. La commission peut prendre des décisions de refus mais le candidat se doit d'être informé des motifs retenus par la CAL. Enfin, la commission d'attribution peut prononcer un 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 et procéder à la radiation de la demande sur le SNE un mois après cette notification.

Les décisions prises sont retranscrites dans un procès-verbal d'attribution. Les candidats retenus en première position sont informés par courrier dans les 48 heures de la décision de la commission. Le candidat dispose d'un délai de 10 jours pour faire connaître sa décision.

Une fois par an, le service Gestion Locative présente un bilan des attributions réalisées dans l'année au Conseil d'Administration.

En outre, l'Office est régulièrement contrôlé par l'Etat, via l'Agence Nationale de Contrôle du Logement Social (ANCOLS) sur la conformité à la réglementation des pratiques d'attribution de logement. Ces rapports sont désormais publics et consultables par tous.

c- Les recours

Les recours contre les décisions de la commission d'attribution relèvent du Tribunal Administratif.

C- LES ENGAGEMENTS DU DEMANDEUR

Le demandeur s'engage sur l'honneur à fournir des informations fiables et exhaustives.

Afin de faciliter les démarches et pour optimiser ses chances de relogement, il doit :

- Faire preuve de réactivité au moment de l'instruction de sa demande : apporter les pièces justificatives demandées, répondre aux sollicitations du bailleur dans les meilleurs délais,
- Signaler tout changement de situation au bailleur social (modification du nombre de personne à loger, changement de situation professionnelle, relogement, ...).