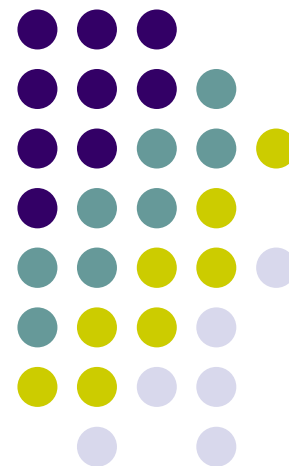
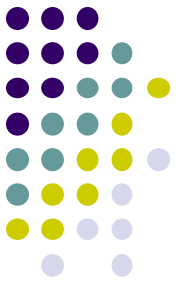

CHARTRE D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS

MAJ 10/12/2019

Annexe 2 délibération n°1 du Conseil d'Administration du 10 décembre 2019



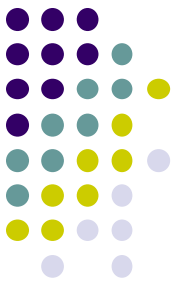


Gennevilliers Habitat est le principal bailleur social de la Ville.
Avec près de 8 700 logements, il joue un rôle majeur en matière d'habitat social.

La présente charte traduit la volonté de transparence de GENNEVILLIERS HABITAT dans l'attribution de ses logements.

Elle a pour objectif d'informer les demandeurs sur le cadre général des attributions et d'assurer la clarté des attributions en définissant les règles et leurs modalités d'application, en complément du règlement intérieur de la Commission d'Attribution des Logements (C.A.L.).

L'attribution de logements relève exclusivement d'une décision de la C.A.L. dans le respect du cadre réglementaire et en cohérence avec la politique sociale de la Ville de Gennevilliers.



LE DOSSIER DU CANDIDAT

Avant tout, le demandeur doit avoir transmis un dossier complet (formulaire + justificatifs) :

- dans le cadre d'une première attribution dans le parc social, ce dossier doit avoir été préalablement remis au Service Municipal du Logement de la Ville de Gennevilliers;
- dans le cadre d'une mutation au sein du parc de Gennevilliers Habitat et pour les candidatures transférées par les différents réservataires (autres que la Ville), le dossier doit avoir été transmis à la Direction de la Gestion Locative – service Logement/quittancement de Gennevilliers Habitat

Le dossier doit être renouvelé chaque année, à la date anniversaire de la remise du premier dossier, mais le dossier peut être actualisé à tout moment, si des changements importants interviennent dans la situation.

Certaines conditions sont impératives pour que le dossier soit éligible à l'attribution d'un logement social:

- les revenus ne doivent pas dépasser les plafonds d'attribution qui varient en fonction du nombre de personnes vivant au foyer et de la catégorie de financement du logement (plafonds révisés chaque année au 1er trimestre);
- le demandeur de logement doit être muni d'une pièce d'identité valide ou d'un titre de séjour en cours de validité.
- le demandeur aura reçu un numéro unique régional, indispensable pour l'attribution d'un logement.



L'ETUDE DE LA DEMANDE

Dans le respect du cadre réglementaire, il est fixé des critères d'analyse pour les attributions à effectuer.

Ces critères n'ont pas pour effet d'établir un classement de l'ensemble des demandes mais doivent permettre de déterminer les décisions de la C.A.L.. Ils doivent également faciliter une réponse explicite et argumentée aux différents demandeurs.

L'appréciation de la situation du demandeur de logement se fait en tenant compte de sa composition familiale, de son niveau de ressources, de ses conditions de logement actuelles, de l'éloignement du lieu de travail et de l'ancienneté de sa demande en comparaison avec les demandes enregistrées dans le fichier communal.

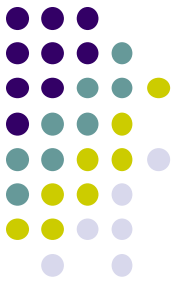
La situation financière du demandeur, y compris les aides sociales et les aides au logement susceptibles d'être accordées, est prise en compte afin de déterminer son taux d'effort. Le taux d'effort est égal au rapport entre la dépense (loyer charges comprises et aides au logement déduites) d'un ménage rapportés à la somme des ressources des personnes vivant au foyer^(*). Cet indicateur permet également de mesurer le montant du reste à vivre lié à l'occupation du logement. Le taux d'effort doit se situer en dessous de 33%.

En complément des priorités fixées par le Code de la Construction et de l'Habitation telles que l'adéquation entre la taille du logement et la composition familiale, l'adéquation entre le montant du loyer et le niveau de ressources des demandeurs, l'ancienneté de la demande, etc, il existe des critères d'urgence absolue: le relogement urgent consécutif à un événement nouveau et indépendant de la volonté du candidat et qui rend l'utilisation de son logement actuel durablement impossible : sinistre (arrêté de péril imminent et d'insalubrité irrémédiable en cas de défaillance du bailleur), violences familiales avérées.

(*) Remarques :

> au numérateur : il convient de prendre en compte le loyer principal, mais aussi le loyer des annexes. Concernant les charges, il s'agit de celles récupérables au sens du décret du 9 novembre 1982. Lorsque les consommations d'eau et de chauffage sont individualisées, le bailleur intègre dans le calcul du taux d'effort au titre des charges, un forfait qui tient compte de la taille du logement et du nombre des personnes qui vivront au foyer. Si une contribution du locataire au partage des économies d'énergie (CCH : R. 442-28 et R. 442-29) est prévue, il faut en tenir compte.

> au dénominateur : il convient de prendre en compte la somme des ressources des personnes qui vivront au foyer (au sens de l'article L. 442-12 du CCH), figurant dans le formulaire de demande de logement locatif social (arrêté du 24 juillet 2013).



LES CRITERES DE PRIORITE DES ATTRIBUTIONS DE LOGEMENT

Les attributions de logements sociaux s'effectuent dans un cadre défini par les lois et règlements en vigueur ainsi que par les plans d'actions émanant de la commune notamment le Programme Local de l'habitat.

Les personnes prioritaires sont définies par la réglementation (**articles L 441-1-1 et suivants et R 441-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation**), **L'article 70 de la loi Egalité Citoyenneté unifiée et met à jour les critères de priorités**,

Jusqu'à présent, l'article L. 441-1 du CCH fixait une liste de personnes prioritaires, à laquelle s'ajoutait une liste de personnes prioritaires visée par le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) en application de la loi Besson du 31 mai 1990 modifiée.

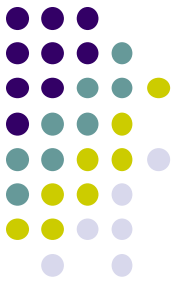
Désormais, il n'y aura qu'une seule liste de publics prioritaires. Les critères de priorité au titre du DALO (art. L. 441-2-3 du CCH) sont inclus dans la liste des priorités nationales:

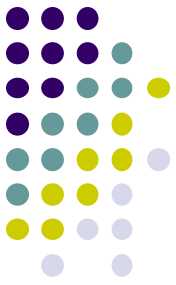
La liste fixée par l'article L. 441-1 du CCH comprend, outre les personnes reconnues prioritaires au titre du DALO :

- › 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 Ier du même code ;
- › 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 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.

Cette liste ne peut pas être complétée au niveau local, mais elle peut être restreinte au regard des besoins des territoires.





- La Commission d'Attribution doit étudier, lorsque le nombre de candidats le permet, trois demandes pour un même logement à attribuer.
- Lorsque, par deux fois, le demandeur refuse la proposition de logement qui lui a été faite et qui répondait aux caractéristiques de sa demande, la Commission d'attribution des logements pourra proposer à la Ville d'orienter le demandeur vers un autre bailleur social implanté sur le territoire de la Commune souhaitée. La demande continuera toutefois d'être instruite Gennevilliers Habitat tout en tenant compte des autres demandes répondant aux critères réglementaires de priorité.

La loi Egalité et citoyenneté 2017-86 du 27 janvier 2017 favorise la mobilité dans le parc social et l'accès des ménages défavorisés aux quartiers attractifs, A cet effet, la loi a instauré 3 nouvelles obligations aux bailleurs sociaux :



1) Ménages à bas revenus hors des quartiers prioritaires de la politique de la ville (art. 70 de la loi EC / art. L. 441-1 du CCH)

Un objectif d'attribution fixé à 25% : sur le territoire des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) tenus de se doter d'un programme local de l'habitat (PLH)¹ ou ayant la compétence habitat et au moins un QPV, de la commune de Paris et des établissements publics territoriaux (EPT) de la métropole du Grand Paris, au moins 25% des attributions annuelles (suivies de baux signés) de logements (y compris les mutations) situés en dehors des QPV doivent être consacrées :

- › à des demandeurs dont le niveau de ressources par unité de consommation est inférieur à un montant constaté annuellement par arrêté préfectoral (montant correspondant 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 ou, en Ile-de-France, sur le territoire de la région, enregistrés dans le système national d'enregistrement (SNE) ;
- › aux personnes relogées dans le cadre d'une opération de rénovation urbaine.

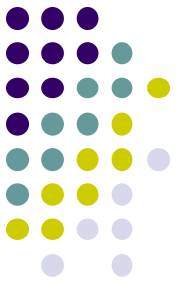
Un taux adaptable et révisable : ce taux de 25% pourra être adapté, compte tenu de la situation locale, par les orientations en matière d'attribution approuvées par l'EPCI, l'établissement public territorial de la métropole du Grand Paris ou la commune de Paris et par le représentant de l'Etat dans le département dans le cadre de la conférence intercommunale du logement.

Il sera révisé tous les trois ans en fonction de l'évolution de la situation locale.

Une déclinaison par bailleur via la convention intercommunale d'attribution : cet objectif d'attribution sera ensuite décliné par des engagements des bailleurs sociaux définis dans la convention intercommunale d'attribution (cf. 4.3 ci-dessous). Cette convention fixera, en tenant compte de l'occupation sociale de leur patrimoine, la répartition entre les bailleurs sociaux des attributions à réaliser aux ménages à bas revenus sous réserve que le taux applicable au territoire concerné soit globalement respecté.

Une évaluation annuelle : l'atteinte de ces objectifs fera l'objet d'une évaluation annuelle présentée à la conférence intercommunale du logement.

Un pouvoir de substitution est conféré au préfet si l'objectif fixé pour chaque bailleur n'est pas atteint. Le préfet procédera aux attributions qui s'imputeront sur les différents contingents.



2) La mixité sociale dans les QPV (art. 70 de la loi EC / art. L. 441-1-5 du CCH)

Dans les QPV, un objectif quantifié d'attributions à des demandeurs autres que ceux à bas revenus visés ci-dessus sera fixé dans le cadre des orientations d'attribution approuvées par la conférence intercommunale du logement..

A défaut d'orientations approuvées, l'objectif sera de 50%.

Par cette disposition, le législateur a voulu encadrer les attributions qui seront réalisées dans les QPV afin de diversifier l'occupation sociale de ces quartiers.

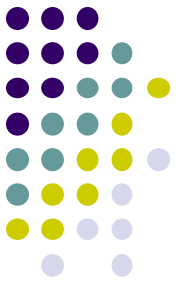
3) DALO (art. 70 de la loi EC / art. L. 441-1 du CCH)

La loi pose le principe selon lequel au moins 25% des attributions annuelles de logements réservés par :

- les collectivités territoriales
- la société Action Logement Services
- Les bailleurs (contingent en nom propre)

est destiné aux personnes bénéficiant d'une décision favorable au titre du DALO ou, à défaut, aux personnes prioritaires de l'article L. 441-1 du CCH.

A défaut, le représentant de l'Etat dans le département procède à l'attribution aux publics concernés d'un nombre de logements équivalent au nombre de logements restant à attribuer. Ces attributions s'imputent sur le contingent des réservataires précisés ci-dessus.



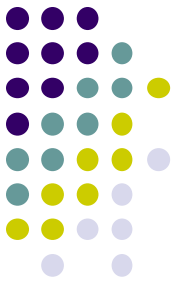
4) En application de l'article L442-3-2 du CCH, traitant des logements adaptés

Nonobstant les plafonds de ressources prévus à l'article L 441-1, le bailleur propose un nouveau logement au locataire d'un logement adapté aux **personnes présentant un handicap** au sens de [l'article L. 114](#) du code de l'action sociale et des familles dès lors que le ou les occupants présentant un tel handicap **n'occupent plus le logement**.

Le loyer principal du nouveau logement doit être inférieur à celui du logement d'origine.
Les conditions d'une aide à la mobilité prise en charge par le bailleur sont définies par décret.

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 n°48-1360 du 1^{er} septembre 1948 précitée 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.

L'alinéa précédent n'est pas applicable aux locataires âgés de plus de soixante-cinq ans.



5) En application de l'article L442-3-1 traitant de la sous-occupation des logements

En cas de sous-occupation du logement telle que définie à l'article L 621-2, le bailleur propose au locataire un nouveau logement correspondant à ses besoins, **nonobstant les plafonds** de ressources prévus à l'article L 441-1.

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

Les conditions d'une aide à la mobilité prise en charge par le bailleur sont définies par décret.

Dans les logements situés dans les zones géographiques définies par décret en Conseil d'Etat se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements, le locataire ayant refusé trois offres de relogement, faites par le bailleur en application du premier alinéa du présent article et respectant les conditions prévues à l'article 13 bis de la même loi 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.

L'alinéa précédent n'est pas applicable aux locataires âgés de plus de soixante-cinq ans, aux locataires présentant un handicap au sens de l'article L114 du code de l'action sociale et des familles ou ayant à leur charge une personne présentant un tel handicap et, selon des modalités définies par décret, aux locataires présentant une perte d'autonomie physique ou psychique, ou ayant à leur charge une personne présentant une telle perte d'autonomie. Il ne s'applique pas non plus aux logements situés dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville.

Ces dispositions demeurent non applicables aux locataires bénéficiant de cet avantage et résidant, au plus tard le 31 décembre 2014, dans les quartiers classés en zones urbaines sensibles qui n'auront pas été classés, à compter du 1er janvier 2015, en quartiers prioritaires de la politique de la ville.



6) Opération ANRU

Pour chaque opération ANRU, Gennevilliers Habitat signe une charte de relogement spécifique à chaque opération avec le représentant de l'Etat, le représentant de l'EPT et l'amicale des locataires de chaque résidences concernées.