



SAINT-JUNIEN HABITAT - OFFICE PUBLIC

CHARTRE D'ATTRIBUTION ET POLITIQUE D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS

Membre du groupe



61 ter, avenue d'Oradour-sur-Glane CS 30100
87203 SAINT-JUNIEN CEDEX
Téléphone : 05.55.02.15.16. - contact@sjhabitat.fr
Siret : 278 715 404 000 36

PREAMBULE

Conformément à l'article L.441-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, l'attribution des logements locatifs sociaux participe à la mise en œuvre du droit au logement, afin de satisfaire les besoins des personnes de ressources modestes et des personnes défavorisées.

Pour autant, elle doit prendre en compte la diversité de la demande constatée localement ; elle doit favoriser l'égalité des chances des demandeurs et la mixité sociale des villes et des quartiers en permettant l'accès à l'ensemble des secteurs du territoire de toutes les catégories de publics éligibles au parc social.

Saint-Junien Habitat entend attribuer les logements de son parc dans le respect :

- du cadre légal et réglementaire d'intervention, notamment en garantissant la transparence et en affichant des règles claires objectives et opposables à tous, et en respectant ses objectifs réglementaires d'attribution,
- des orientations définies par son Conseil d'administration,
- des engagements pris dans le cadre de la Convention d'Utilité Sociale (CUS), signée avec l'Etat,
- des conventions de réservation mises en place avec l'Etat, les collectivités, les EPCI et Action Logement.

La présente charte a vocation à être le document de référence pour l'ensemble des membres de la commission d'attribution.

Ce document portant sur les orientations d'attribution des logements du patrimoine de Saint-Junien Habitat et de tout organisme de logement social pour lequel elle exercerait un mandat de gestion, est complété du règlement intérieur portant sur le fonctionnement de la commission d'attribution et d'examen de l'occupation des logements.

Conformément à l'Article R441-9 du CCH (alinéa IV du II), les orientations définies par le Conseil d'Administration applicables à l'attribution des logements et le règlement intérieur sur le fonctionnement de la commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements seront publiés sur le site internet www.saint-junien-habitat.fr

LA POLITIQUE D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS DE SAINT-JUNIEN HABITAT

Le Conseil d'Administration de Saint-Junien Habitat a défini les principales orientations guidant les attributions qui s'articulent autour de 3 axes :

1. Répondre aux situations d'urgence et aux besoins des demandeurs prioritaires

Saint-Junien Habitat attache une attention particulière au logement des ménages en difficultés :

- en analysant prioritairement les dossiers des familles relevant d'une décision favorable des commissions de médiation DALO ou relevant d'une des priorités énumérées dans l'Article L 441-1 du CCH.
- en répondant aux situations d'urgence suivantes :
 - l'intégrité physique d'un candidat est mise en danger, notamment dans le cas de violences conjugales et intrafamiliales,
 - les ressources ou la santé d'un candidat et de sa famille ne lui permettent plus de louer un logement dans le parc privé,
 - le logement occupé par le candidat et sa famille est insalubre,
 - le ménage candidat est dépourvu de logement, c'est-à-dire qu'il est sans domicile fixe ou hébergé par un tiers.
- en utilisant effectivement au profit des personnes handicapées et des personnes âgées, les capacités de son parc spécialement adapté pour leur accueil, et en tendant chaque année vers davantage de logements rendus accessibles et adaptés par des travaux.
- en favorisant la sortie des familles logées dans des centres d'hébergement ou d'insertion vers l'accès à un logement autonome. L'association gestionnaire de la structure aura préalablement analysé la possibilité pour la famille d'accéder à un logement locatif social autonome.
- en orientant, si nécessaire, certaines candidatures ou familles logées sur son parc vers des résidences d'hébergement temporaire ou des logements adaptés en partenariat avec les associations d'insertion par le logement.
- en répondant, sous forme de bail glissant ou associatif, aux demandes de logement formulées par les associations d'insertion par le logement, lorsqu'elles accompagnent ces ménages sur une durée minimale à la suite de l'emménagement.
- en mobilisant, en partenariat avec les associations et la Conseillère en Economie Sociale et Familiale (CESF) sur les candidatures jugées fragiles en vue d'activer tout dispositif d'aide à l'accès ou d'accompagnement social qui sécuriserait la situation de la famille lors de son entrée dans les lieux.

2. Favoriser la mobilité résidentielle des locataires

Saint-Junien Habitat favorise en sollicitant si nécessaire, l'intervention de la CESF, les changements de logement au profit de familles se trouvant dans les situations suivantes :

- **situation de handicap ou de mobilité réduite.** Si l'adaptation du logement occupé s'avère impossible, Saint-Junien Habitat étudie un relogement adapté au sein de son parc locatif.
- **violences subies** mettant en danger un ou plusieurs membres de la famille. La situation doit être justifiée selon les modalités applicables en matière d'attribution.
- **difficultés financières** pour faire face aux dépenses du logement de façon à limiter les impayés dus à une inadaptation entre la taille et/ou la catégorie de financement du logement et le revenu de la famille. Des réunions transversales entre le service gestion locative et le service contentieux et la CESF sont organisées en tant que de besoin pour prioriser les situations identifiées et établir le rapprochement avec les offres les mieux adaptées.
- **état de forte suroccupation** : l'appréciation de la suroccupation repose sur la définition inscrite dans Code de la Sécurité sociale (9 m² par personne ou 16m² pour 2 personnes) reprise par le CCH. Saint-Junien Habitat considère en outre qu'une famille est également en situation de suroccupation si le nombre de chambres du logement est inférieur à la moitié des personnes composant la famille. Saint-Junien Habitat peut également accompagner la résolution des cas de forte suroccupation grâce à une politique active de décohabitation des jeunes adultes de moins de 30 ans vivant chez leurs parents.
- **personnes âgées** : les personnes de plus de 70 ans se voient faciliter l'accès à un logement plus adapté dès lors qu'il n'a pas été possible d'apporter des aménagements au logement occupé.
- **état de sous-occupation** : l'article L.621-2 modifié par la Loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017, considère insuffisamment occupés les logements comportant un nombre de pièces habitables, cuisines non comprises, supérieur de plus de 1 au nombre de personnes qui y ont effectivement leur résidence principale. Ainsi, 1 personne seule dans un logement de 3 pièces est en situation de sous-occupation.
La loi portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique dite « Loi ELAN » n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 a toutefois modifié le périmètre de la sous-occupation dans son article 109. Ainsi, les articles L 442-12 et L621-2 du CCH prévoient désormais que les enfants faisant l'objet d'un droit de visite et d'hébergement doivent être pris en compte dans la composition du ménage.
Des interventions sont menées auprès des familles en situation de sous-occupation dans le respect des prescriptions de l'article L 442-3-1 du CCH, afin d'envisager un changement de logement répondant mieux à leur composition familiale. Dans les cas de sous-occupation, si le locataire refuse 3 propositions de logements faites dans le respect des exigences de l'article L-442-3-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, il perd le bénéfice 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.

3. Entretenir et développer le lien avec les territoires

Saint-Junien Habitat est un partenaire de proximité, à l'écoute et réactif pour répondre aux objectifs d'attribution et de peuplement des territoires, dans le cadre d'un partenariat constructif avec les collectivités et les services de l'Etat.

Ses équipes participeront aux travaux de concertation qui pourront être menés dans le cadre des Conférences Intercommunales du logement (CIL).

Elle remplira ses obligations et engagements dans le cadre des chartes territoriales de relogement et des Convention intercommunales d'attribution (CIA) dont elle pourrait être partie prenante.

Fait à Saint-Junien, le 27 avril 2022

Le Président de Saint-Junien Habitat