	INSTRUCTION DE TRAVAIL ATTRIBUTION DE LOGEMENT La Politique d'Attribution	IT-ADL-PA VERSION 2
	SA HABITAT DU NORD	PAGE : 1 sur 4

PREAMBULE

Les orientations de la politique d'attribution doivent être fixées par le Conseil de Surveillance conformément à l'article L.441-9 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Les objectifs sont multiples :

- Poser un cadre de référence des pratiques professionnelles qui s'exercent chez Habitat du Nord dans le domaine de la gestion des demandes et des attributions de logements.
- Respecter le droit à l'information des candidats
- Assurer une égalité de traitement des candidats
- Améliorer la transparence des pratiques vis-à-vis des partenaires et des demandeurs de logement.
- Faire évoluer la stratégie d'occupation sociale.

Cette politique d'attribution doit se faire dans le respect des dispositions de l'article L.441-1, du II de l'article L.441-2-3, du III de l'article 4 de la Loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, des orientations fixées par les Conférences Intercommunales mentionnées à l'article L.441-1-5 si elle est créée, et du plan Partenarial de la Gestion de la demande de Logement social et d'information des demandeurs mentionné à l'article L.441-2-8 CCH. Elle doit également s'appliquer en tenant compte des engagements pris dans la Convention d'Utilité Sociale, dans l'Accord Collectif Intercommunal 2014-2016 de la MEL et dans les conventions Action Logement et des Préfets.

Les orientations de la politique d'attribution sont rendues publiques conformément à l'article R.441-9 CCH, incluant leur mise en ligne.


Il est rappelé ici que la Commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation sociale est une instance décisionnaire du processus d'attribution des logements de l'organisme et a pour objet d'attribuer nominativement chaque logement de la société ayant bénéficié de l'aide de l'Etat ou ouvrant droit à l'Aide Personnalisée au Logement (APL).

Pour l'instruction des demandes de logement et l'attribution des logements, il est arrêté par les membres du Conseil de Surveillance d'HABITAT DU NORD les principes suivants :

ARTICLE 1 – LES CRITERES DE PRIORITE DES DEMANDES

Les demandes de logement sont instruites par le pôle commercial, en amont de la décision de la CALEOL, en tenant compte de l'ordonnancement qui suit :

1. Demandes ou logements relevant des réservataires :
La commission d'attribution a pour obligation de respecter les engagements contractés par HABITAT DU NORD au travers des conventions de réservation.
 - Les réservations au profit de l'Etat : 25% des attributions annuelles d'HABITAT DU NORD doivent être réalisées au profit des personnes prioritaires, notamment


	INSTRUCTION DE TRAVAIL ATTRIBUTION DE LOGEMENT La Politique d'Attribution	IT-ADL-PA VERSION 2
	SA HABITAT DU NORD	PAGE : 2 sur 4

mal logées ou défavorisées et 5% au profit des agents de l'Etat. HABITAT DU NORD est engagée par de 2 conventions (Nord et Pas de Calais) avec un contingent mobilisé sur le flux des attributions.

- Les réservations en contrepartie de la garantie d'emprunt
Pour garantir le remboursement de l'emprunt servant au financement de la construction d'un programme, HABITAT DU NORD s'adresse aux EPCI ou aux collectivités territoriales concernées, lesquelles en contrepartie peuvent obtenir des droits de réservation.
 - Les réservations au profit d'Action logement
Pour assurer le financement d'un programme neuf, Action logement accorde des emprunts assortis de convention de réservation sur les logements du groupe concerné ou d'autres programmes à venir, en droits de suite et droits uniques.
 - Les autres réservations
En contrepartie d'un terrain ou d'un financement, qu'il soit apporté par l'Etat, les collectivités territoriales, les EPCI, les chambres de commerce et de l'industrie ou les organismes désintéressés (caisses de retraite par exemple), HABITAT DU NORD peut accorder des droits de réservation sur le patrimoine concerné.
2. Les parcours résidentiels (sous occupation/sur-occupation) et prioritairement ceux identifiés par les comités de mutation (besoin d'un logement adapté au handicap ou vieillissement, traitement de l'impayé par un logement plus économiquement adapté pour éviter la mesure d'expulsion). Les parcours résidentiels des locataires d'HABITAT DU NORD seront également privilégiés dans un objectif de satisfaction et de fidélisation du client.
Les situations relevant de la sous ou sur-occupation ainsi que pour raison de santé (handicap ou vieillissement) seront également examinées en CALEOL.
 3. Les demandes avec délai anormalement long (Nord : 18 mois CAMVS/ 21 mois CUD/ 24 mois pour le reste du Département, les externes et les mutations du parc social – PDC : 24 mois).
 4. Les suppléants des précédentes commissions.
 5. Les demandes issues du parc privé
La commission d'attribution sera attentive aux demandes des ménages logés dans le parc privé, dont le taux d'effort et le reste à vivre sont élevés, eu égard au loyer pratiqué par rapport au marché.

ARTICLE 2 – LE TRAITEMENT DE LA DEMANDE

HABITAT DU NORD assure la transparence dans la gestion de la demande et l'égalité de traitement des candidats par les moyens suivants :


 <p>Habitat du Nord</p>	<p>INSTRUCTION DE TRAVAIL ATTRIBUTION DE LOGEMENT</p> <p>La Politique d'Attribution</p>	<p>IT-ADL-PA VERSION 2</p>
	<p>SA HABITAT DU NORD</p>	<p>PAGE : 3 sur 4</p>

- La réalisation d'un entretien découverte par une commerciale pour identifier au mieux le souhait du demandeur et instruire les pièces justificatives.
- Le rapprochement entre l'offre et la demande selon les principes édictés par l'article 1
- La présentation objective et identique des éléments d'appréciation de la demande (fiche famille et synthèse de l'entretien)
- L'évocation des secteurs en QPV et du quartile de la demande
- La mention du critère de priorité de la demande selon les principes de l'article 1.
- La publication des événements de la demande sur le serveur national s'agissant des inscriptions en CALEOL et des décisions de celle-ci.

ARTICLE 3 – GRILLE DE MOTIFS DE NON ATTRIBUTION

Les décisions de non-attribution des commissions d'attribution doivent être motivées par l'un au moins des critères suivants :

- Capacité financière de la famille non adaptée au logement : le taux d'effort et le reste à vivre sont une aide à la décision n'emportant pas la décision de la Commission d'attribution.
- Manque de pièces avec justificatif de relance(s) non suivie(s) d'effet.
- Avis négatif de l'enquête sociale du travailleur social.
- Incohérence de pièces avec justificatif à l'appui.
- Dette non prescrite avec jugement de condamnation en paiement non prescrit obtenu par HABITAT DU NORD.
- Inadéquation du logement à la composition familiale : la demande est présentée sur un logement trop petit ou trop grand par rapport à la composition familiale ou logement inadapté à des difficultés d'accessibilité ou de handicap
- Equilibre de peuplement tel que fixé dans le Contrat de Ville.
- Ménage propriétaire de son logement adapté à ses besoins et capacités
- Attitude agressive avérée à l'égard du bailleur
- Eloignement du lieu de travail ou des équipements
- Demande non prioritaire : logement actuel correspondant au besoin de la famille, loyer adapté.
- Refus du demandeur suite à 2 offres de logement correspondant à ses besoins et non justifiés par des motifs objectifs.
Il est à noter que tout refus du demandeur, dès le premier, peut entraîner un gel de l'instruction de la demande pendant une durée de 6 mois maximum.
- Une attribution sous condition suspensive sera prononcée lorsqu'une pièce justificative obligatoire à l'instruction de la demande sera manquante le jour de l'examen en commission

	INSTRUCTION DE TRAVAIL ATTRIBUTION DE LOGEMENT La Politique d'Attribution	IT-ADL-PA VERSION 2
	SA HABITAT DU NORD	PAGE : 4 sur 4

d'attribution. Il en est de même si plusieurs pièces sont manquantes. La mention sera faite au procès-verbal et le bail ne pourra être signé que si la condition est remplie dans le délai imparti.

S'agissant des mutations internes de logement, celles-ci sont conditionnées au strict respect par le locataire de ses obligations contractuelles (bon entretien du logement, respect d'autrui, plan d'apurement respecté si retard de loyer, etc.).

ARTICLE 4 – MOTIFS D'IRRECEVABILITE

Seuls 2 motifs non cumulatifs sont admis pour l'irrecevabilité au parc social :

1. Titre de séjour non valide lors de l'examen du dossier en commission
2. Dépassement des plafonds de ressources (toutes catégories)

Cette décision doit être motivée et notifiée par lettre recommandée ou tout autre moyen permettant d'attester de la remise.