



CHARTRE D'ATTRIBUTION  
DES LOGEMENTS

Conseil d'administration du 22 octobre 2021

## **Préambule :**

Dans le respect des orientations et objectifs définis par le Conseil d'Administration, en prenant en compte les obligations réglementaires relatives aux attributions des logements sociaux, ainsi que les spécificités locales traduites notamment au travers des Conférences Intercommunales d'Attribution (CIA), Conférences Intercommunales du Logement (CIL) et Conférences Intercommunales d'Equilibre Territorial (CIET), Tisserin Habitat a défini une politique d'attribution équitable et transparente dans le but de permettre à la Commission d'Attribution « *d'attribuer nominativement chaque logement locatif* », conformément à l'article L441-2 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Dans ce cadre préalable, « *la Commission exerce sa mission d'attribution des logements locatifs dans le respect des articles L441-1 et L441-2-3, en prenant en compte les objectifs fixés à l'article L 441* » du Code de la Construction et de l'Habitation.

La Commission d'Attribution des Logements et de l'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL) veille à respecter les grands équilibres sociaux et économiques permettant l'harmonie de vie dans les résidences, dans le respect des règles relatives aux critères d'attributions et conformément à la politique générale fixée par les pouvoirs publics aux organismes HLM.

La politique d'attribution de Tisserin Habitat est structurée sur 2 axes :

- L'expertise en matière d'attribution : c'est le respect de la réglementation, des critères de ressources et taux d'effort, respecter l'adéquation de la typologie du logement à la composition familiale. Cette expertise permet d'homogénéiser les attributions.
- La recherche de mixité sociale et de l'équilibre de peuplement à chaque niveau : il s'agit de respecter les objectifs annuels et les obligations réglementaires relatives aux attributions tout en respectant les équilibres de peuplement des résidences et des quartiers.

## **LES PRIORITES DE TISSERIN HABITAT EN MATIERE D'ATTRIBUTION**

### ***Répondre à tous types de situations d'urgence et aux demandes prioritaires***

Outre les situations reconnues prioritaires au niveau national par la législation, Tisserin Habitat reconnaît une priorité supplémentaire à certaines situations. Ces situations sont abordées à travers des thématiques et des spécialisations de chaque chargé(e)s de commercialisation, permettant d'organiser et de relayer les informations et actions mises en œuvre par Tisserin Habitat, en lien avec le réseau associatif local, en faveur de ces publics.

Ces thématiques étant classées comme suit :

- Violences intrafamiliales
- Jeunes actifs et étudiants
- Personnes en situation de handicap
- Accompagnement au vieillissement
- Inclusion de ressortissants étrangers
- Lutte contre l'habitat indigne

Concernant la politique d'attribution, ces thématiques se traduisent, notamment par une attribution prioritaire due à la situation (violence intrafamiliale ; habitat indigne) ou pour un type de logement défini (logement étudiant ; adapté au handicap ; béguinage) et par l'efficacité de l'attribution de logement à ces situations grâce au lien associatif.

## ***Accompagner le parcours résidentiel de nos clients***

L'accompagnement du parcours résidentiel de nos clients est un axe fort pour Tisserin Habitat. En effet, une priorité est accordée aux mutations internes, à la triple condition cumulative :

- D'occuper un logement en bon état d'entretien locatif et de propreté, attesté par une visite préalable à l'étude de la demande de mutation,
- Être à jour de ses loyers et charges,
- Respecter le règlement intérieur annexé au contrat de location,

Par ailleurs, et sur avis du chargé de recouvrement et du responsable d'agence, les mutations rendues nécessaires par des difficultés économiques sont également prises en compte afin de trouver une solution plus en adéquation avec les ressources du client.

En outre, et dans le cadre de l'examen de l'occupation des logements, la CALEOL accordera une importance particulière à l'étude des situations de sur et sous occupation des logements ; d'inadaptation du logement à un handicap ou de dépassement des plafonds de ressources.

Enfin, la CALEOL peut également préconiser d'orienter une situation vers un produit d'accession à la propriété (PSLA, acquisition dans l'ancien, ...). Dans ce cadre, des avantages peuvent être consentis à nos clients accédants.

## ***Développer le lien avec les territoires et leurs acteurs***

Les acteurs territoriaux sont incontournables dans la mise en œuvre d'une politique d'attribution en cohérence avec les enjeux de mixité et d'équilibre du territoire concerné. Quel que soit l'acteur considéré, Tisserin Habitat engage un échange avec ses partenaires en amont des études de dossiers sur la base d'une synthèse de peuplement de la résidence et du territoire où se situe le logement à attribuer dans le but de respecter les orientations définies territorialement en matière de mixité et d'occupation sociale. De cet échange découle les profils de candidatures à étudier sur le logement libéré.

- Les intercommunalités et les communes :

La mise en œuvre de la politique nationale d'attribution se fait en lien très étroit avec les intercommunalités et les communes, au travers les Conférences Intercommunales d'Attribution et Conférences Intercommunales d'Equilibre Territorial, au sein desquelles Tisserin Habitat est pleinement engagé. Cette déclinaison territoriale de la politique nationale d'attribution vise à attribuer les logements du territoire concerné en concertation avec les acteurs institutionnels, tout en veillant au respect des équilibres territoriaux de mixité et d'occupation sociale.

- Les désignataires :

Les désignataires sont les acteurs bénéficiant d'un droit de désignation sur les logements sociaux en contrepartie, notamment, d'un financement ou d'une garantie de ces logements. Les désignataires sont :

- L'Etat, via le contingent préfectoral : public reconnu prioritaire au titre du Droit Au Logement Opposable (DALO) ; public reconnu prioritaire par l'article L441-1 du Code de la Construction et de l'Habitation ; fonctionnaires territoriaux
- Action Logement : tout demandeur salarié est éligible à la désignation par Action Logement.
- L'intercommunalité : droit de désignation notamment opéré lors des opérations du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU), reconnues par l'ANRU.

- Le réseau associatif :

Le maillage associatif est particulièrement dense dans la région Hauts de France, il est impératif d'associer les associations d'accompagnement des publics en précarité pour mettre en cohérence l'ensemble des acteurs et des candidatures étudiées. Dans ce cadre, Tisserin Habitat à développer de nombreux partenariats avec des associations locales permettant d'assurer un suivi dans la durée des situations les plus précaires, afin de les faire entrer dans un parcours d'accès au logement au même titre que tout autre candidat.

### ***Favoriser la mixité sociale et le bien vivre ensemble***

La construction de la mixité sociale et du bien vivre ensemble se traduit par un échange et une concertation systématique avec les communes et les désignataires à chaque mise en location (logement neuf ou remise en location), en tenant compte de l'occupation sociale des résidences, dans le respect des objectifs et critères réglementaires définis à l'échelle intercommunale, notamment :

- Dans les logements situés hors des quartiers prioritaires politique de la ville (QPV), au moins 25 % des attributions, suivies de baux signés, doivent être prononcées en faveur des demandeurs relevant du 1<sup>er</sup> quartile de ressources (quartile déterminé, annuellement et par EPCI, par décret)
- Dans les logements situés dans des quartiers prioritaires politique de la ville (QPV), au moins 50 % des attributions doivent être réalisées en faveur des demandeurs relevant des 3 derniers quartiles de ressources.

Par ailleurs, sur l'ensemble du parc, et quel que soit le désignataire, la CALEOL doit prononcer au moins 25 % de ses attributions en faveur des publics reconnus prioritaires par l'Etat (DALO ou situations reconnues prioritaires par l'article L441-1 du Code de la Construction et de l'Habitation).

Enfin, les relogements des situations jugées les plus délicates sont réalisés prioritairement dans les secteurs les plus équilibrés en matière de mixité sociale des différents programmes du patrimoine.

## **MODALITES D'ATTRIBUTIONS**

La CALEOL apprécie, de manière objective et sans opérer de discrimination, la situation de chaque ménage, en tenant compte des caractéristiques du logement à attribuer, et des priorités et objectifs définis par le Conseil d'Administration à travers la politique d'attribution.

### 1/ L'enregistrement de la demande et l'instruction des dossiers

L'organisation de Tisserin Habitat repose sur la spécialisation des attributions. Une équipe de chargés de commercialisation est spécialement dédiée et formée aux attributions et au respect des équilibres de peuplement, ce qui garantit une expertise sur ces sujets désormais très réglementés.

En tant que guichet enregistreur, Tisserin Habitat est tenu de saisir chaque demande de logement social lui parvenant dans le Système National d'Enregistrement, afin d'attribuer un numéro unique et une date de dépôt de demande à chaque demandeur. Pour procéder à l'enregistrement de sa demande de logement social, le demandeur peut se rendre sur le site [www.demande-logement-social.gouv.fr](http://www.demande-logement-social.gouv.fr) pour créer directement en ligne sa demande de logement. A ce stade, une pièce d'identité est impérative pour procéder à l'enregistrement.

L'enregistrement est dissocié de l'instruction de la demande de logement, qui ne s'opère que lorsque le ciblage des profils de candidature pour un logement libéré a été effectué conjointement avec les partenaires locaux.

Ainsi, les désignataires ou partenaires locaux soumettent les candidats à Tisserin Habitat, et les équipes de Tisserin Habitat cherchent également les candidats à présenter, notamment via le Système National d'Enregistrement. A ce stade, de nombreuses pièces complémentaires sont nécessaires pour procéder à l'étude du dossier. Cette liste de pièces est limitativement établie par arrêté (arrêté du 22 décembre 2020 relatif au nouveau formulaire de demande de logement locatif social et aux pièces justificatives fournies pour l'instruction de la demande de logement locatif social). Les chargé(e)s de commercialisation réclament ces pièces justificatives au demandeur en fonction de sa situation.

## 2/ L'examen des candidatures en CALEOL

Les dossiers sont ensuite présentés en CALEOL en respectant un cadre commun dans lequel sont mentionnés :

- o Les renseignements afférents au logement à attribuer : adresse, typologie, financement, loyer principal et charges ;
- o Les renseignements afférents au candidat : nom et prénom du demandeur et des personnes faisant partie de son foyer ; numéro unique du demandeur et date d'enregistrement ; nature et montant des revenus de tous les membres du foyer ; revenu fiscal de référence de l'année N-2 de l'ensemble du foyer et son positionnement par rapport au plafond de ressources applicable au logement ; une évaluation de l'aide au logement (APL ou AL) et de la Réduction de Loyer de Solidarité (RLS) dont le candidat pourrait bénéficier (cette estimation ne sera pas prise en compte en cas de doute sur la perception de ces aides) ; le loyer résiduel ; le taux d'effort ; le reste à vivre ; le quartile d'appartenance du candidat.

Conformément à l'article R.441-3 du CCH, « *Sauf en cas d'insuffisance du nombre de candidats, la CALEOL examine au moins trois demandes pour un même logement à attribuer. Il est fait exception à cette obligation quand elle examine les candidatures de personnes désignées par le préfet en application du septième alinéa du II de l'article L.441-2-3* » du Code de la Construction et de l'Habitation (DALO) « *ou les candidatures présentées pour l'attribution des logements ayant bénéficié de la subvention mentionnée à l'article R 331-25-1* » du Code de la Construction et de l'Habitation.

De même, il peut être fait exception à cette obligation de présenter 3 candidatures lorsque la CALEOL examine les candidatures des personnes reconnues prioritaires par l'article L441-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, compte tenu de la réactivité et de la rapidité nécessaire à ce type de situation et en lien avec les priorités reconnues par Tisserin Habitat, et identifiées en tant que telles dans la présente charte d'attribution, à savoir :

- Les victimes de violences intrafamiliales
- Les personnes âgées
- Les personnes en situation de handicap
- Les jeunes et les étudiants
- Les ressortissants étrangers
- Les personnes occupant un logement indigne

L'appréciation des différentes demandes et leur éventuel classement se font en tenant compte des priorités définies dans la présente charte.

La CALEOL peut attribuer un logement à un ménage et prévoit, en cas de désistement de ce dernier, un classement des autres candidats attributaires.

### Conditions d'attribution des logements

Le Code de la Construction et de l'Habitation dispose de 2 conditions impératives pour permettre l'attribution d'un logement social :

- La régularité des « personnes physiques séjournant régulièrement sur le territoire français »
- Le respect des plafonds d'attribution des logements locatifs sociaux.

Cette double condition est vérifiée à l'instruction de la demande de logement social par le ou la chargé(e) de commercialisation. Si l'une de ces conditions n'est pas respectée, la CALEOL statuera sur l'irrecevabilité de la demande et Tisserin Habitat procédera à la radiation de la demande de logement social, dans les conditions prévues par le Code de la Construction et de l'Habitation.

Tisserin Habitat reconnaît une condition d'attribution supplémentaire liée au respect des représentants de la société : toute agression verbale ou physique par un demandeur envers le personnel de la société fera l'objet de l'envoi d'un courrier en recommandé avec accusé de réception, mentionnant le présent paragraphe, par la Direction de Tisserin Habitat au demandeur impliqué. La copie de ce courrier, éventuellement accompagnée de la copie du dépôt de plainte, sera annexée à la demande de logement et portée à la connaissance de la CALEOL. Cette dernière pourra décider de ne pas procéder à l'attribution du logement à ce demandeur. La décision de la CALEOL sera notifiée par écrit au demandeur.

### Les critères d'attributions

Concernant les autres critères d'attributions à prendre en compte, les CALEOL examinent notamment :

- La composition de la famille et les conditions spécifiques d'utilisation du logement par rapport à la typologie du logement ;
- Le taux d'effort : le rapport entre, d'une part, la somme du loyer principal, du loyer des annexes, des charges récupérables, diminuée de l'APL ou de l'Allocation Logement et de la Réduction de Loyer de Solidarité (RLS) ; et d'autre part, la somme des ressources des personnes qui vivront au foyer figurant dans la demande de logement. Le taux d'effort est considéré comme acceptable s'il est inférieur à 30%. Si le taux d'effort est compris entre 30 % et 40 %, le dossier doit faire l'objet d'un examen complémentaire, notamment pour déterminer si le montant du reste à vivre est suffisant. Il est également tenu compte des perspectives de son évolution à court et moyen terme ;
- Le reste à vivre : il s'agit de la part des revenus qui resterait au candidat après déduction de son loyer résiduel. Le reste à vivre journalier par personne doit permettre d'assumer les charges autres que celles liées au logement. Ce reste à vivre minimum est fixé à 10€ par jour et par unité de consommation, indiquée sur la fiche de présentation du dossier en CALEOL (premier adulte : 1 UC / personne de plus de 14 ans supplémentaire : 0,5 UC / personne de moins de 14 ans supplémentaire : 0,3 UC) ;
- La situation du demandeur par rapport à ses conditions d'hébergement au moment de la demande ;
- L'ancienneté de la demande ;
- La mixité sociale et l'équilibre de peuplement dans le programme où est situé le logement.

### Les décisions de la CALEOL

En matière d'attribution des logements, pour chaque candidat présenté, les CALEOL prennent l'une des décisions motivées suivantes :

- L'attribution du logement à un candidat ;

La CALEOL attribue le logement en effectuant un classement par ordre de priorité des candidats présentés :

- Attribution rang 1
- Attribution rang 2
- Attribution rang 3

- Et ainsi de suite en fonction du nombre de candidats

L'attribution du logement est prononcée au profit du candidat suivant en cas de refus de l'offre par le candidat classé devant lui ainsi qu'en dispose l'article R.441-10 du CCH.

- L'attribution sous condition suspensive.

Cette attribution est effectuée lorsqu'il manque une pièce justificative - mentionnée à l'article R.441-2-4-1 du CCH - au moment de l'examen du dossier par la CALEOL.

Les candidats dont le logement leur est attribué sous conditions suspensives sont classés par rang :

- Attribution sous condition suspensive rang 1
- Attribution sous condition suspensive rang 2
- Attribution sous condition suspensive rang 3
- Et ainsi de suite en fonction du nombre de candidats.

Les candidats retenus sous condition suspensive disposent d'un délai qui sera défini par la CALEOL et qui ne pourra excéder 10 jours, pour fournir les documents manquants. Les informations communiquées à travers ces documents doivent être en cohérence avec les éléments portés à connaissance de la CALEOL et avec les obligations réglementaires d'attribution pour que l'attribution conditionnée soit définitivement validée. A défaut de justification, c'est le candidat retenu en seconde position qui devient attributaire sans nécessité de nouvelle délibération.

- La non-attribution du logement.

La CALEOL acte que le logement proposé ne sera pas attribué à un candidat donné, à un moment donné. Cette décision doit être motivée.

- L'irrecevabilité de la demande.

Le rejet de la demande est une décision visant un ménage non éligible au parc social. Cette décision doit être motivée par un dépassement des plafonds d'attributions des logements sociaux (au sens large, c'est-à-dire les plafonds d'attributions PLS) ; ou par l'irrégularité du séjour sur le territoire français. La CALEOL dispose également de cette faculté lorsque le demandeur est propriétaire « *d'un logement adapté à ses besoins et capacités ou susceptible de générer des revenus suffisants pour accéder à un logement du parc privé* », sans toutefois y être tenue.

Dans le cas d'une irrecevabilité, Tisserin Habitat se conforme aux dispositions de l'article L441-2-2 alinéa premier « *Tout rejet d'une demande d'attribution doit être notifié par écrit au demandeur, dans un document exposant le ou les motifs du refus d'attribution* » : Tisserin Habitat notifiera par lettre recommandée avec accusé de réception cette irrecevabilité aux demandeurs et procédera à la radiation de sa demande un mois après cette notification.

## **LES ENGAGEMENTS DE TISSERIN HABITAT ENVERS LES CANDIDATS**

### ***Accompagnement dans l'accès au logement :***

- Prise de contact lors de l'étude de dossier pour définir les besoins en termes de logement des candidats (typologie, secteur, ...).
- Enregistrement, mise à jour et renouvellement de la demande de logement si besoin.
- Information à chaque étape « clé » de l'attribution (contact téléphonique lors de l'étude de dossier, information du passage en CALEOL, notification de l'attribution ou de la non-attribution, présentation sur un autre logement, ...)

### ***Accompagnement du parcours résidentiel de nos clients :***

Proposer une solution adaptée à chaque besoin exprimé par les clients en fonction des évolutions pouvant intervenir dans leur vie :

- Situation familiale
- Parcours professionnel
- Evolution de l'état de santé (âge, handicap, ...)

### ***Respect des règles de déontologie :***

- Equité et transparence dans le parcours d'attribution
- Confidentialité des données personnelles recueillies dans le cadre de l'instruction de la demande de logement

### ***Garantir le respect de la charte d'attribution :***

Des bilans des attributions réalisées sont effectués chaque semestre et un rapport annuel sur l'évaluation qualitative des attributions est réalisé chaque année afin d'être présenté au Conseil d'Administration de Tisserin Habitat, garantissant la bonne mise en œuvre de la présente politique d'attribution.