

Charte d'attribution des logements

Groupe de travail

- | | |
|---------------------------------------|--|
| □ Madame Pascale DEVALLEE | Présidente de la Commission d'Attribution |
| □ Monsieur Judicaël OSMOND | Représentant suppléant à la Commission d'Attribution |
| □ Madame Sylvie MARCHAIS | Représentante titulaire à la Commission d'Attribution |
| □ Madame Michelle PROUST | Représentante titulaire à la Commission d'Attribution |
| □ Mme Yasmina DELAMARRE | Représentante titulaire à la Commission d'Attribution |
| □ Monsieur Jean-Pierre PAUL | Représentant suppléant à la Commission d'Attribution |
| □ Madame Claudine GRASSIN | Représentante suppléante à la Commission d'Attribution |
| □ Madame Brigitte DUPONT | Représentante suppléante à la Commission d'Attribution |
| □ Madame Tiphaine ZAPLOTNY | Directrice Gestion Locative et services de proximité |
| □ Monsieur Guy CASTAGNEDE | Responsable du service Gestion Locative |
| □ Madame Maryse DUBE | Responsable du service Social |
| □ Madame Anne-Laurence DATTEE | Responsable des attributions |
| □ Madame Thalitha HADJ-KADDOUR | Responsable du service juridique |

La charte d'attribution de Val Touraine Habitat a essentiellement vocation à être un document d'information à l'attention des demandeurs de logements.

Une 1^{ère} version de ce document a été validée par le Conseil d'Administration de Val Touraine Habitat du 21 janvier 2013 et diffusée à la suite. L'évolution législative et réglementaire récente conduit aujourd'hui à la mise à jour de cette charte.

Cette charte doit permettre aux demandeurs de faciliter leurs démarches, connaître le chemin emprunté par leurs demandes jusqu'à l'obtention d'un logement, être informés des modalités et conditions d'instruction de celles-ci et des critères d'attribution des logements à Val Touraine Habitat.

Elle poursuit l'objectif de rendre le processus d'attribution plus transparent pour les demandeurs et ainsi réduire le risque d'incompréhension, voire de suspicion, des décisions prises par les Commissions d'Attributions des Logements de l'Office.

Ces objectifs d'information et de transparence ont depuis été réaffirmés par la loi ALUR de mars 2014, notamment dans son article 97.

Il s'agit donc pour Val Touraine Habitat d'élaborer un document pratique et accessible rappelant aux demandeurs les conditions d'accès au logement social, les démarches à effectuer, mais aussi de porter à leur connaissance et en toute transparence les critères réglementaires utilisés par les Commissions d'Attributions des Logements pour la prise de décision.

Ainsi, Val Touraine Habitat souhaite développer un « contrat de confiance moral » avec les demandeurs.

En contrepartie de ses engagements et de sa transparence dans ses procédures internes, Val Touraine Habitat entend rappeler aux demandeurs leurs obligations et les conditions à respecter pour un traitement efficace de leurs demandes.

Pour développer cette charte, un groupe de travail, composé des membres de la Commission d'Attribution des Logements et de personnels de l'Office, s'est réuni pour définir conjointement son contenu.

Le texte s'articule autour de 6 engagements pris par Val Touraine Habitat au profit des demandeurs de logements, précédés d'un rappel à leur attention relatif aux conditions d'instruction des demandes.

Les Conditions à respecter

Quelles conditions légales dois-je remplir pour que ma demande soit correctement instruite par VAL TOURAINE HABITAT ?

Je dois :

- Etre de nationalité française ou étrangère avec un titre de séjour régulier en cours de validité
- Disposer de revenus qui ne dépassent pas les plafonds de ressources règlementaires
Le montant des plafonds est communicable sur simple demande et disponible sur notre site Internet.
- Remplir et compléter précisément ma demande. Fournir les pièces justificatives complémentaires, au moment où elles me seront demandées. *Ma demande ne sera pas valable si elle est insuffisamment renseignée.*
- Etre de bonne foi
Toute déclaration volontairement erronée ou falsification de pièces empêchera l'attribution d'un logement et sera susceptible de sanctions pénales

Pour une demande de mutation, je dois :

- Etre locataire de Val Touraine Habitat depuis plus de 18 mois
- Avoir un logement en bon état
- Etre à jour dans le paiement de mes loyers

1. VAL TOURAINE HABITAT s'engage à simplifier vos démarches

Comment faire ma demande de logement ?

En Indre-et-Loire, votre demande sera enregistrée au sein d'un fichier accessible à l'ensemble des bailleurs sociaux du Département. Vous n'avez plus à multiplier vos demandes.

VAL TOURAINE HABITAT met à disposition le formulaire de demande de logement, sa notice explicative et la liste des pièces à fournir sur son site Internet :

www.valtourainehabitat.fr

Le formulaire de demande de logement peut aussi être retiré dans l'une de nos 6 agences (*) au siège de Val Touraine Habitat ou en mairie.

➤ La demande dûment complétée doit être retournée auprès de l'une de nos 6 agences, au siège social de Val Touraine Habitat (*), en mairie, en Préfecture et, pour les salariés des entreprises cotisantes, auprès d'Action Logement.

Val Touraine Habitat s'engage alors à enregistrer votre demande dans un délai de 30 jours maximum.

➤ Vous pouvez directement constituer et enregistrer votre demande de logement en ligne sur le site www.demandelogement37.fr. Cette demande a la même valeur que la demande « papier » et vous évite les photocopies de justificatifs. Vous pouvez également actualiser vous-même votre demande et la renouveler.

Vous recevrez par courrier ou par mail, dans un délai maximum d'un mois, une attestation vous précisant le numéro unique départemental qui identifie votre demande et confirme son enregistrement.

(*) Voir carte de notre implantation en fin de document

Quels documents dois-je fournir ?

1 - au moment de l'enregistrement

- Pièce d'identité (carte nationale d'identité, titre de séjour permettant l'accès à un logement social) pour chacune des personnes majeures à loger et livret de famille ou acte de naissance pour les enfants mineurs

2 – au moment de l'instruction

- Avis d'imposition, ou avis de non-imposition, ou situation déclarative à l'impôt sur le revenu de l'avant dernière année (N-2) pour toutes les personnes appelées à vivre dans le logement. **Lorsque tout ou partie des revenus perçus l'avant dernière année (N-2) n'a pas été imposée en France mais dans un autre Etat, il conviendra de produire un avis d'impôt sur le revenu de cet Etat ou un document en tenant lieu établi par l'administration fiscale ou toute autre administration compétente de cet Etat. Ce document doit être traduit en français et les revenus convertis en euros.**
- Toutes les pièces justificatives complémentaires, selon votre situation (situation professionnelle, logement actuel, motif de votre demande, etc.)

2. VAL TOURAINE HABITAT s'engage à vous accompagner à chaque instant

Qui peut m'aider et me renseigner ?

Pour vous apporter un accueil et une information de qualité, le siège social et les 6 agences de proximité de Val Touraine Habitat sont à votre disposition pour :

- vous accompagner dans la constitution et l'enregistrement de votre demande
- vous conseiller dans vos démarches
- Vous informer sur nos services, vos droits et vos devoirs, les garanties dont vous pouvez disposer, les modalités et conditions d'attribution des logements, la localisation de notre patrimoine ou encore l'état d'avancement de votre dossier.
- Vous faire visiter les logements susceptibles de vous être proposés

Selon les cas, les visites de logement peuvent être proposées avant, mais aussi après l'étude de votre demande en Commission d'Attribution des Logements.

3. VAL TOURAINE HABITAT s'engage à instruire votre demande en toute transparence et en assurant un traitement équitable entre les demandeurs

Comment les logements de Val Touraine Habitat sont-ils attribués ?

Si votre demande est valablement constituée et que vous respectez les conditions réglementaires, votre demande est enregistrée au sein du fichier départemental partagé entre l'ensemble des bailleurs sociaux et les collectivités et vous recevez une attestation avec votre numéro unique départemental.

1ère étape :

Dès qu'un logement se libère, le réservataire du logement (le plus souvent la Mairie, l'Etat, Action Logement) propose un ou plusieurs dossiers de candidats.

Les demandes en attente sont étudiées en fonction des règles d'attribution de VAL TOURAINE HABITAT et selon la réglementation en vigueur, avec les mêmes critères pour tous.

2ème étape :

Si votre demande complète est sélectionnée, elle est étudiée en Commission d'Attribution des Logements.

Plusieurs demandes sont étudiées pour un même logement, sauf en cas d'insuffisance de candidats. Dans ce cas, la Commission détermine un titulaire et un ou plusieurs suppléants. Le titulaire est prioritaire pour accepter le logement attribué.

S'il le refuse, l'attribution est immédiatement transférée au profit du suppléant.

3ème étape :

La Commission d'Attribution des Logements peut prendre les décisions suivantes :

- Attribution du logement proposé à un candidat ;
 - Attribution du logement proposé en classant les candidats par ordre de priorité ;
- Le candidat titulaire dispose d'un délai de réponse de 10 jours calendaires.
Le défaut de réponse dans ce délai équivaut à un refus de la proposition de logement.
En cas de refus ou d'absence de réponse dans les délais de la part du titulaire, la proposition de logement sera faite au premier suppléant, et ainsi de suite dans le respect de l'ordre indiqué par la Commission d'Attribution des Logements.
- Attribution du logement proposé à un candidat sous condition suspensive,
 - Non-attribution au candidat du logement proposé ;
 - Rejet pour irrecevabilité de la demande au regard des conditions législatives et réglementaires d'accès au logement social,

4ème étape :

Si votre demande est retenue, vous êtes informé de l'accord de la Commission pour une attribution.

Si le logement répond à vos attentes, vous pouvez signer le contrat de location

Si vous refusez le logement, votre demande retourne en liste d'attente.

Tout refus non justifié d'un logement répondant à vos besoins peut faire perdre à votre demande sa position dans la liste d'attente

Au-delà de 3 refus de propositions adaptées, Val Touraine Habitat se réserve le droit de ne plus instruire votre demande de logement.

5^{ème} étape :

En cas de décision de non-attribution émise par la Commission et selon les motifs retenus, votre demande pourra être réexaminée ultérieurement par Val Touraine Habitat ou un autre bailleur.

Comment fonctionne la Commission d'Attribution des Logements ?

Son fonctionnement est régi par son règlement intérieur, adopté par le CA de VTH, qui peut vous être communiqué sur simple demande.

La Commission d'Attribution des Logements de Val Touraine Habitat est composée de 6 membres (qui ont une voix délibérative) :

- 4 administrateurs de Val Touraine Habitat, dont :
 - 2 personnes désignées par le Conseil Départemental d'Indre-et-Loire
 - 1 représentant de la CAF
 - 1 représentant des locataires
- 2 salariés de Val Touraine Habitat

Le Maire de la commune du logement à attribuer est également membre de droit de la Commission

- avec voix consultative, un représentant des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'ingénierie sociale, financière et technique.

Elle statue en tenant compte des règles d'attribution de Val Touraine Habitat.

Il faut 3 membres minimum pour que la Commission puisse délibérer.

Sauf exception, la commission de Val Touraine Habitat se réunit une fois par semaine.

Chaque demande étant particulière, la Commission reste souveraine dans l'attribution des logements et peut adapter ses décisions en cas de situations spécifiques.

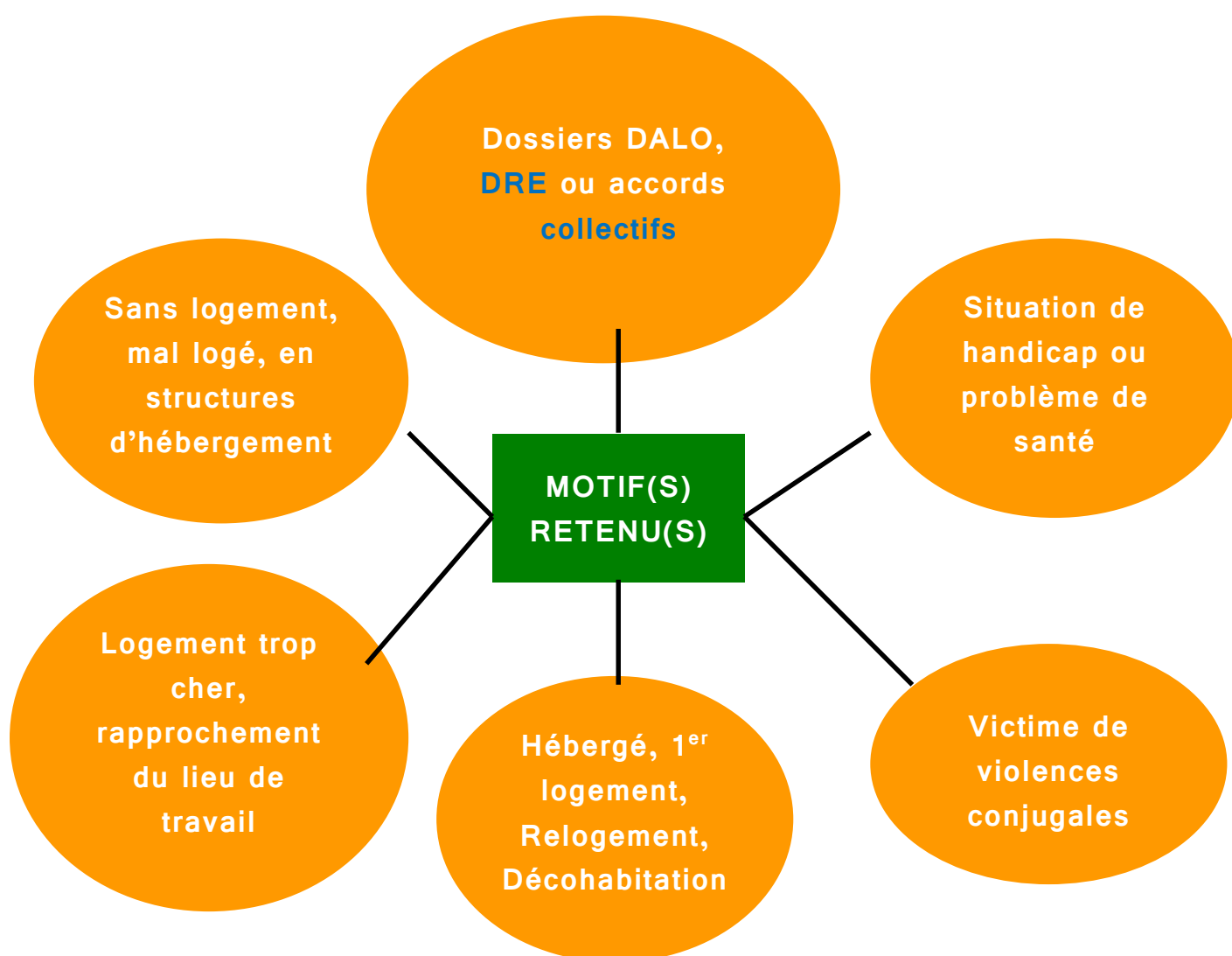
Quelles sont les règles d'attribution de VAL TOURAINE HABITAT ?

La Commission d'Attribution des Logements tient compte des critères suivants :

- Le respect des conditions réglementaires

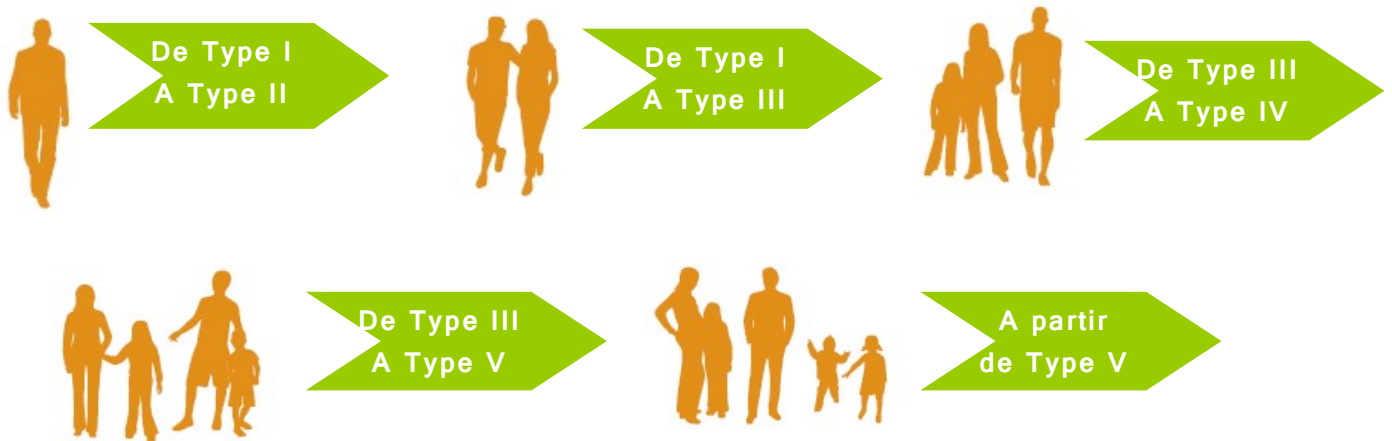
La Commission s'assure que les demandeurs ne dépassent pas les plafonds de ressources fixés par la loi et vérifie la régularité du séjour en France pour les étrangers.

- Le motif de la demande



- L'ancienneté de la demande
- L'adéquation entre le logement et la composition familiale

Les logements proposés tiennent compte de la composition familiale suivante :



- Les ressources et la solvabilité actuelles du ménage

La Commission prend en considération la nature et le montant des revenus actuels

- Les futures capacités financières du ménage

Elles sont étudiées en fonction du coût du logement proposé.

Il est tenu compte du taux d'endettement, c'est-à-dire du niveau des revenus du ménage consacrés au logement.

Il est également tenu compte du reste à vivre c'est-à-dire l'ensemble des revenus restant après déduction des ressources consacrées au logement, qui doit être compatible avec les besoins et la composition familiale du demandeur.

- L'historique locatif

La Commission prend en considération les précédents comportements locatifs des demandeurs, à savoir : l'absence d'antécédents contentieux l'absence de troubles de voisinage, le paiement régulier des loyers, ainsi que le bon usage et l'entretien du logement.

- L'ancienneté locative pour les demandes de mutation des locataires de VAL TOURAINE HABITAT

La Commission vérifie que les demandeurs sont locataires de Val Touraine Habitat depuis au moins 18 mois.

Quels peuvent être les motifs de non-attribution ou de rejet de la demande ?

- Pour une décision de **non-attribution** :
 - Dossier incomplet
 - Incohérence des pièces justificatives
 - Inadéquation des ressources avec le logement
 - Inadéquation de la typologie du logement
 - Inadéquation avec le lieu de travail
 - Non-respect des mesures d'apurement de la dette
 - Non prioritaire
 - Non prioritaire – non-respect des conditions de mutations
 - Non prioritaire – déjà logé dans un logement adapté
 - Dégradation ou défaut d'entretien du logement actuel
 - Propriétaire d'un logement adapté aux besoins
 - Capacités du ménage à vivre en autonomie dans le logement non démontrées
 - Nécessite la mise en place d'un accompagnement social
 - Non concordance avec les objectifs de mixité sociale du quartier

- Pour une décision de **rejet** :
 - Dépassement des plafonds de ressources,
 - Absence de titre de séjour régulier ou récépissé,
 - Propriétaire d'un logement adapté aux besoins.

Quelle que soit la décision de la Commission, celle-ci vous est motivée et notifiée par courrier sous 48 heures.

Vous disposez d'un délai réglementaire de 10 jours pour nous signifier l'acceptation ou le refus du logement proposé et, le cas échéant, nous fournir les pièces complémentaires demandées

4. VAL TOURAINE HABITAT s'engage à garantir le respect des droits des demandeurs

Comment être sûr que vous respectez mes droits de demandeur ?

- Les informations portées à notre connaissance sont partagées par les personnes habilitées instruisant votre demande de logement, suivant votre situation (bailleurs sociaux, Mairies, collectivités)
- Conformément aux recommandations de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés, vous disposez d'un droit d'accès et de rectification aux informations que vous nous avez communiquées.

5. VAL TOURAINE HABITAT s'engage à faciliter le parcours résidentiel de ses locataires

Pouvez-vous vous adapter à l'évolution de ma situation ?

- Val Touraine Habitat s'est engagé à favoriser le parcours résidentiel de ses locataires en réalisant annuellement 15 % de ses attributions pour des mutations au profit de ses locataires.
- Ainsi, Val Touraine Habitat entend répondre aux besoins de mutation de ses locataires, réels et justifiés, notamment en cas de :
 - ✓ sur-occupation (logement trop petit) ou sous-occupation (logement trop grand)
 - ✓ diminution des revenus
 - ✓ handicap ou problème de santé
 - ✓ rapprochement du lieu de travail

6. VAL TOURAINE HABITAT s'engage à soutenir les ménages fragiles

Puis-je bénéficier d'un accompagnement social ?

Val Touraine Habitat dispose d'un Service Social composé de Conseiller(e)s en Economie Sociale et Familiale qui :

- accompagne les ménages fragiles durant les premiers mois de leur entrée dans le logement
- vous conseille dans l'usage de votre logement et la gestion de votre budget
- intervient pour vous soutenir en cas de difficulté pendant la location

Mention protectrice contre les recours :

« La Charte d'attribution des logements de Val Touraine Habitat ne se substitue pas aux textes législatifs, réglementaires ou conventionnels en vigueur. Il s'agit d'un document d'information sans valeur juridique. »