



Charte d'Attribution des Logements

Les
Orientations
de la
Commission
d'Attribution



NOS 5 ENGAGEMENTS

« Cinq engagements pour réussir l'humain au cœur du logement social. »

« Au fil des années et des réglementations, aux côtés de la Direction du Logement, la Commission d'attribution des logements et d'examen d'occupation des logements (CALEOL) préserve son caractère souverain dans l'arbitrage des attributions de plus de 5800 dossiers par an en permettant que les ressources consacrées à l'habitat social soient mises à la disposition du plus grand nombre de demandeurs.

En exerçant pleinement sa mission sociale, Hauts-de-Seine Habitat souhaite cependant, pour respecter les bases d'une véritable éthique en matière d'attribution, mettre en avant une nécessaire transparence à tous les stades de la gestion de la demande.

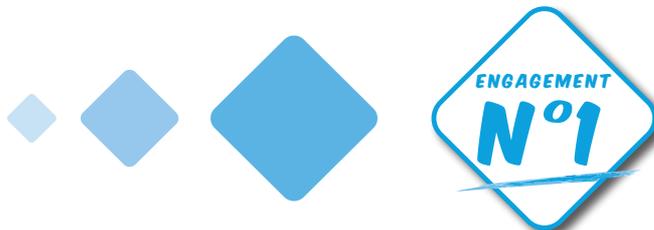
C'est l'objectif primordial de la présente CHARTE D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS, diffusée à tous les publics intéressés, de rendre accessible les modalités d'attribution des logements sociaux.

Cette Charte ainsi proposée devient désormais un outil incontournable de référence qui fixe les règles d'organisation et de fonctionnement de la CALEOL pour réussir une politique d'attribution en constante évolution.

Cinq engagements prioritaires sont présentés dans ce document pour réaffirmer le principe universaliste de la mission de la CALEOL en liaison avec la Direction de l'accompagnement social et solidaire (DASSOL).

Réussir l'humain au cœur du logement social en se souciant de l'autre et de son bien-être, tout en accompagnant de manière particulière les femmes et les hommes les plus fragiles, tel est le reflet de cet authentique désir d'humanité porté par l'ensemble des administrateurs de la CALEOL. »

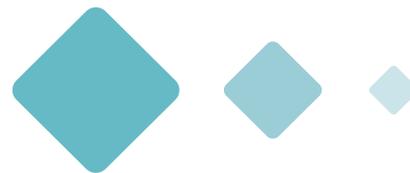
Bénédicte de Kerprigent



**Veiller
à un équilibre social**



**Accompagner
les plus fragiles**



**Répondre et agir
dans les situations d'urgence**



**Promouvoir
le Parcours résidentiel**



**Participer activement
au renouvellement urbain**



Veiller à un équilibre social

La diversité, qu'elle soit sociale, générationnelle ou professionnelle, constitue l'un des objectifs fondamentaux de la Commission d'attribution, dans le respect des règles de priorité et de prévention des discriminations.

C'est pourquoi Hauts de Seine Habitat ouvre le droit à toute personne d'accéder à un logement social, dans le respect d'un cadre strict et précis établi par les dispositions du Code de la Construction et de l'Habitation. Tous les logements conventionnés sont soumis aux attributions règlementées. L'article 441 du CCH, précise que : « *l'attribution des logements doit favoriser l'égalité des chances des demandeurs et la mixité sociale des villes et des quartiers* ».

Les associations ayant un agrément pour l'intermédiation locative peuvent aussi se voir attribuer un logement social.

Une attention particulière est portée lors de l'attribution des logements dans des résidences neuves pour respecter la mixité sociale

Comment cela se traduit concrètement ?

L'instruction de la demande consiste à évaluer la situation selon des critères généraux :

- La composition familiale : elle doit être en adéquation avec la typologie de logement pour respecter les conditions d'occupation ;
- Le niveau de ressources : il doit être en adéquation avec les plafonds actualisés annuellement (des dérogations sont possibles mais elles restent encadrées réglementairement comme pour les Quartiers Prioritaires de la Ville par exemple) ;
- L'offre de logements adaptés aux besoins spécifiques liés à l'âge ou au handicap ;
- Le taux d'effort : c'est le rapport entre la somme des dépenses liées au logement (loyer + charges) et les ressources du foyer (revenus + APL) ;
- Le patrimoine du ménage ;
- L'activité professionnelle : c'est le cas des assistants maternels ou familiaux.

S'ajoute à ces critères, le dispositif de cotation qui permet aux membres de la Commission d'Attribution de délibérer au regard des éléments objectifs soumis lors de l'examen du dossier.

Outre le taux d'effort, la CALEOL est aussi vigilante sur le reste à vivre des familles postulantes (au regard des minimas sociaux).



INNOVATION

Les travailleurs clés

Sont concernés particulièrement : le personnel médical et soignant, les travailleurs sociaux, les assistantes familiales, les assistantes maternelles, les puéricultrices, les fonctionnaires de l'armée, la police, les pompiers et les aidants...

Répondre à la diversité de la demande



Taux d'effort
Reste à vivre
Ressources des ménages
Travailleurs clés
Mixité sociale





Accompagner les plus fragiles

La dimension sociale de Hauts-de-Seine Habitat est essentielle et s'exprime dès l'étude des demandes de logement. Outre les critères réglementaires, l'Office public des Hauts-de-Seine porte une attention particulière et constante à tous les éléments de fragilité, avec le soutien financier du Conseil départemental (Fond Solidarité Logement accès notamment).

La volonté de Hauts-de-Seine Habitat est de développer des partenariats externes pour répondre aux besoins des populations les plus fragiles, parce qu'il sait détecter et adapter ses réponses aux spécificités (perte d'autonomie, isolement...) via des dispositifs dédiés (Accompagnement Vers et Dans le Logement, Accompagnement Social Lié au Logement...) pour sécuriser l'accès au logement de ces ménages.

L'objectif est de permettre à chacun d'accéder à un logement social adapté à ses besoins grâce à la création de dispositifs innovants autour de « l'aller vers », d'une équipe pluridisciplinaire dédiée et d'un accompagnement sur mesure avec **le parcours sérénité**, initié par la Direction de l'accompagnement Social et Solidaire.

Comment cela se traduit concrètement ?

La Commission d'Attribution étudie la candidature du demandeur en tenant compte de l'accompagnement proposé par les chargés d'attribution. La CALEOL, souveraine dans ses décisions, peut demander de sa propre initiative, un accompagnement social.

Une fois la décision de la Commission rendue, les chargés d'attribution alertent les Conseillères en Economie Sociale et Familiale sur les situations des locataires qui le nécessitent.

Personnel dédié
FSL accès 
Détection des fragilités
Accompagnement sur mesure
Parcours sérénité



Le plus



INNOVATION

Le parcours sérénité

Proposé par la DASSOL et en partenariat avec la CALEOL, ce parcours dédié aux personnes vulnérables est une mesure phare proposée par Hauts-de-Seine Habitat. Il symbolise l'accompagnement personnalisé tant pour le primo demandeur que pour un locataire muté vers un autre logement. Véritable action préventive, elle permet de soutenir l'accès au logement pour les plus fragiles.

Le suivi est assuré par une Conseillère en Economie Sociale et Familiale dédiée, présente en Direction de proximité, qui veille à la bonne appropriation du logement :

- Aide à l'emménagement et au suivi des formalités administratives,
- Mise en place de l'APL et ouverture des droits,
- Visite à domicile dès l'attribution,
- Aide à l'établissement et au respect d'un budget,
- Rencontres régulières tout au long de la première année,
- Bilan réalisé au bout d'un an et prolongement du suivi si nécessaire.

Un bilan spécifique de ces accompagnements est réalisé dans le cadre du rapport annuel de la Commission d'Attribution.

Un dispositif unique en France

Pour une intégration sociale réussie



Répondre et agir dans les situations d'urgence

Pour les personnes en difficulté temporaire et en situation d'urgence pour se loger.

Parce qu'il s'agit d'un enjeu sociétal majeur, Hauts-de-Seine Habitat s'engage dans la lutte contre les violences conjugales et intrafamiliales en :

- Sensibilisant et/ou formant son personnel de proximité ainsi que tous ses collaborateurs en lien avec les locataires et les Associations qui le souhaitent,
- Veillant à l'implication des salariés dans la lutte contre les violences par le biais d'une procédure spécifique de signalement,
- Etant un partenaire privilégié et reconnu des Associations qui accompagnent les victimes au quotidien,
- Attribuant de manière prioritaire un logement aux personnes en danger.

Hauts-de-Seine Habitat se mobilise également lorsque les locataires ou les demandeurs de logement se trouvent dans les situations d'urgence suivantes :

- Les sinistres : logements rendus inhabitables suite à
- Danger imminent : risque d'effondrement par exemple
- Evènements exceptionnels (guerre, pandémie, climatique...)
- En proposant pour nos locataires, une mise à l'abri sous forme de convention temporaire avec retour dans le logement initial après travaux

Comment cela se traduit concrètement ?

Lorsqu'un signalement provient du Département, des villes, des partenaires ou des locataires, Hauts de Seine Habitat met tout en œuvre pour proposer un logement adapté. Dans des cas d'extrême urgence, il est possible de mobiliser les membres de la Commission d'Attribution de manière exceptionnelle dans un délai de 48 H.

Le large réseau d'associations partenaires de Hauts-de-Seine Habitat peut aussi apporter, avec l'aide des Conseillères en Economie Sociale et Familiale, des solutions d'accompagnement en fonction des besoins ou attentes des victimes.

Depuis plusieurs années déjà, la Commission d'Attribution de Hauts de Seine Habitat propose des logements en intermédiation locative pour soutenir ces associations dans leurs actions.



INNOVATION

Tous engagés !

- Un partenariat ancré avec les Associations ayant permis la location de plus de 100 logements dans le cadre de l'intermédiation locative.
- Une formation conçue en interne avec le soutien d'une Association à rayonnement national et déclinée selon les catégories de personnel (3 modules distincts, 156 collaborateurs formés).
- Une Commission d'Attribution concernée, mobilisée et mobilisable

**Favoriser l'égalité des
chances en matière
d'accès au logement**

Urgences
Mobilisation
Intermédiation locative
Violences intra familiales
Réseau associatif
Formation



Promouvoir le Parcours résidentiel

Hauts-de-Seine Habitat accorde une attention particulière aux demandes de mutation formulées par nos locataires, inscrits dans une dynamique d'un parcours résidentiel.

Que ce soit pour accompagner les évolutions de la situation familiale ou professionnelle, pour apporter une réponse en cas de difficulté financière ou pour proposer un logement plus adapté en cas de perte d'autonomie ou de handicap.

Comment cela se traduit concrètement ?

L'examen d'une demande de mutation s'envisage sous certaines conditions :

- Le logement occupé doit être en bon état selon les critères de la grille de vétusté,
- Les occupants du logement ne doivent pas être à l'origine de troubles de voisinage.

Au delà des demandes en cours (enregistrées sur le SNE), le dispositif d'Examen de l'Occupation des Logements (EOL) s'applique tous les 3 ans à compter de la signature du bail, il s'agit d'analyser pour chacun l'adéquation entre sa composition familiale et la typologie du logement occupé.

Le rôle de la CALEOL consiste alors à préconiser et à prioriser des actions vers les locataires dans les situations suivantes :

- Sur-occupation : nombre d'occupants supérieur à la typologie du logement,

- Sous-occupation : nombre d'occupants inférieur à la typologie du logement,
- Reconnaissance d'un handicap ou perte d'autonomie nécessitant l'attribution d'un logement adapté,
- Dépassement du plafond de ressources applicable au logement,
- Logement quitté par l'occupant présentant un handicap lorsqu'il s'agit d'un logement adapté.

Hauts-de-Seine Habitat, a fait le choix de prioriser certaines situations :

- Les locataires en situation de handicap pour améliorer leur quotidien,
- Les demandes des locataires dont l'état de santé ou l'âge nécessite des aménagements particuliers,
- Les locataires dont les ressources ne sont plus en adéquation avec le montant de leur loyer,
- Les mutations contraintes réalisées dans le cadre d'une opération de requalification urbaine,
- Les sous-occupations pour permettre de libérer les grandes typologies de logement.



INNOVATION

Le RDV mobilité

Pour accompagner au mieux les locataires, une équipe dédiée au suivi des demandes de mutation propose des rendez-vous, soit téléphoniques, soit en présentiel, pour comprendre les motivations et les besoins des familles concernées. Cette rencontre permet d'échanger sur la capacité de Hauts-de-Seine Habitat à répondre à leurs demandes, en s'appuyant sur l'évolution de son patrimoine (acquisition, construction, démolition, réhabilitation, vente et sur la rotation pour proposer d'autres pistes de réflexion aux locataires.

Les plus



INNOVATION

Un tarif privilégié pour des situations spécifiques

En cas de sous occupation, de handicap, de résorption de dette, de réhabilitation ou en référence à une charte relogement, Hauts de Seine Habitat applique le tarif le plus avantageux entre le logement quitté et le logement proposé (délibération n°302 du 22/11/2006).



Les échanges facilités

Pour répondre aux attentes de mobilité résidentielle des locataires en Ile de France, Dès janvier 2023 Hauts-de-Seine Habitat proposera une solution innovante : **la plateforme Échanger Habiter**. Cette bourse d'échange de logements sociaux, dispositif participatif, permet aux locataires d'accéder directement à de nouvelles offres de logement.

En s'inscrivant sur le site, ils deviennent acteurs de leur parcours résidentiel. Il suffit de renseigner ses critères de recherche et la plateforme sélectionne les annonces de locataires avec lesquels l'échange est envisageable. Les annonces compatibles sont soumises aux locataires et ces derniers organisent entre eux une visite du logement. S'il y a accord entre eux, ils complètent un dossier d'échange qui sera soumis aux CALEOL de chacun des bailleurs. Après validation, il restera à fixer les dates de déménagement, de signature des nouveaux baux, et d'état des lieux du logement.

Un processus pour favoriser la mobilité



Participer activement au renouvellement urbain

Hauts-de-Seine Habitat, en sa qualité d'Office Départemental, est particulièrement mobilisé sur les nombreux projets de renouvellement urbain portés par les villes. Ils visent à améliorer le cadre de vie des habitants en requalifiant l'habitat et les espaces publics, en développant de nouveaux équipements, mais aussi en favorisant la mixité sociale.

Comment cela se traduit concrètement ?

L'accompagnement, clé de voute de la réussite d'une mutation, s'avère particulièrement nécessaire dans ce cadre. Pour chaque opération un collaborateur dédié est désigné.

Aussitôt l'entretien individuel réalisé, l'accompagnement personnalisé se construit. Instaurer un climat de confiance réciproque est indispensable.

La CALEOL pour répondre au mieux à ces locataires peut tenir compte de la présence d'un accompagnant ou d'une tierce personne qui suppose une typologie de logement plus adaptée.

Les situations de décohabitation sont traitées dans le respect de la charte relogement. Les ménages en dépassement de plafond se voient proposer un logement adapté à leurs ressources, selon les disponibilités dans le patrimoine de Hauts-de-Seine Habitat.

Pour les locataires impactés, même s'il s'agit d'une mutation contrainte, Hauts-de-Seine Habitat met tout en œuvre pour proposer un parcours résidentiel positif.

Partenariat
Personnalisation
Dépassement de plafonds
Prise en compte des aidants
Accompagnement
Ecoute



INNOVATION

La prise en compte des aidants

Pour nos locataires les plus âgés, la CALEOL tient compte de la présence régulière d'un aidant (professionnel ou soutien familial) dans la typologie des logements attribués.

De cette manière, le Département favorise le maintien à domicile de nos aînés lorsqu'ils le souhaitent et que cela est compatible avec leur situation.

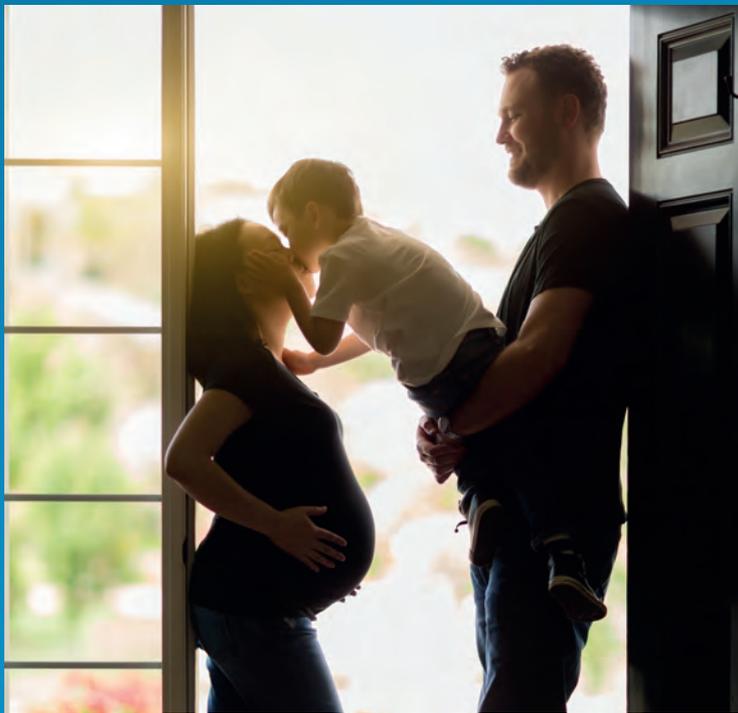
INNOVATION

Les dépassements de plafonds

Il peut arriver que quelques familles, impactées par les opérations de renouvellement urbain, dépassent les plafonds. Ce cas n'étant pas juridiquement encadré, si aucune autre solution n'est possible, Hauts de Seine Habitat propose alors un logement dans la catégorie la plus proche des revenus du demandeur, sur le contingent de l'Office afin de mener son opération à terme.

Dynamiser le parcours résidentiel des locataires





Passation et exécution des marchés publics



Attestation n°0015

