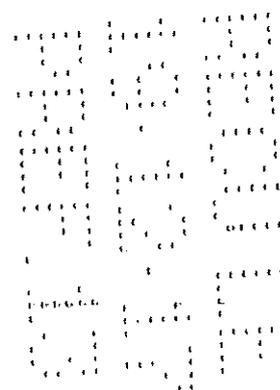


13 HABITAT

**POLITIQUE D'ATTRIBUTION DES
LOGEMENTS**

Décembre 2017



PREAMBULE

Le Conseil d'Administration fixe les principes et les orientations qui guident l'attribution des logements par la Commission d'attribution des logements.

Il définit, conformément à la réglementation et aux engagements contractuels, les orientations applicables à l'attribution des logements dans le respect des dispositions de l'article L. 441-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, 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 elles sont créées, et du contenu du plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs mentionné à l'article L. 441-2-8.

Article 1 : Principes généraux

La politique d'attribution de 13 Habitat vise à :

- participer à la mise en œuvre du droit au logement, afin de satisfaire les besoins des personnes disposant de ressources modestes et des personnes défavorisées,
- favoriser l'égalité des chances des demandeurs et la mixité sociale des villes et des quartiers.

A ce titre, elle vient compléter deux autres leviers d'action que constituent :

- la capacité de l'organisme à développer une offre adaptée à la diversité des besoins,
- les partenariats noués et mis en œuvre pour assurer un accompagnement social ou proposer des solutions de logement alternatives aux ménages dont la situation le justifie.

Par ailleurs, pour concourir à l'atteinte de ces objectifs, la politique des loyers de l'office peut être adaptée et les réservataires de logements, dont les collectivités territoriales, sont régulièrement sollicités.

Article 2 : Bénéficiaires de l'attribution des logements

Les logements de 13 Habitat sont attribués, conformément à l'article R 441-1 du Code de la Construction et de l'Habitation :

- aux personnes physiques de nationalité française ou admises à séjourner régulièrement sur le territoire français, dont les ressources n'excèdent pas les limites fixées réglementairement,
- aux personnes morales mentionnées à l'article L442-8-1 du CCH (organismes d'intermédiation locative ou ayant pour objet de sous-louer temporairement à des personnes en difficultés, C.R.O.U.S, associations favorisant le logement des étudiants, C.C.A.S...) pour loger des personnes remplissant les conditions de ressources et de séjour requises,
- aux étudiants, personnes de moins de trente ans ou personnes titulaires d'un contrat d'apprentissage ou de professionnalisation qui séjournent régulièrement sur le territoire, et dans les conditions fixées à l'article L442-8-4 du CCH.

Article 3 : Candidatures prioritaires

Conformément à l'article L 441-1 du CCH, la Commission attribue les logements par priorité aux personnes :

- reconnues prioritaires par la commission de médiation au titre du DALO
- en situation de handicap, au sens de l'article L. 114 du code de l'action sociale et des familles, ou familles ayant à leur charge une personne en situation de handicap ;
- sortant d'un appartement de coordination thérapeutique mentionné au 9° de l'article L. 312-1 du même code ;
- mal logées ou défavorisées et personnes rencontrant des difficultés particulières de logement pour des raisons d'ordre financier ou tenant à leurs conditions d'existence ou confrontées à un cumul de difficultés financières et de difficultés d'insertion sociale ;
- hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition ;
- reprenant une activité après une période de chômage de longue durée ;
- exposées à des situations d'habitat indigne ;
- mariées, vivant maritalement ou liées par un pacte civil de solidarité justifiant de violences au sein du couple ou entre les partenaires, sans que la circonstance que le conjoint ou le partenaire lié par un pacte civil de solidarité bénéficie d'un contrat de location au titre du logement occupé par le couple puisse y faire obstacle, et personnes menacées de mariage forcé. Ces situations sont attestées par une décision du juge prise en application de l'article 257 du code civil ou par une ordonnance de protection délivrée par le juge aux affaires familiales en application du titre XIV du livre Ier du même code ;
- engagées dans le parcours de sortie de la prostitution et d'insertion sociale et professionnelle prévu à l'article L. 121-9 du code de l'action sociale et des familles ;
- victimes de l'une des infractions de traite des êtres humains ou de proxénétisme prévues aux articles 225-4-1 à 225-4-6 et 225-5 à 225-10 du code pénal ;
- ayant à leur charge un enfant mineur et logées dans des locaux manifestement suroccupés ou ne présentant pas le caractère d'un logement décent ;
- dépourvues de logement, y compris celles qui sont hébergées par des tiers ;
- menacées d'expulsion sans relogement.

Dans le cas où deux candidatures relèvent du même type de priorité, la Commission se prononce en faveur de la plus ancienne, en se fondant sur le numéro d'enregistrement de la demande.

Article 4 : Principes et orientations guidant l'attribution des logements

Pour favoriser la mise en œuvre du droit au logement tout en respectant les équilibres de vie dans les quartiers, 13 Habitat se réfère :

- aux orientations retenues par les Conférences Intercommunales du Logement (C.I.L) et à leurs modalités de mises en œuvre telles qu'elles sont déterminées par les Conventions Intercommunales d'Attribution (C.I.A).
- aux conditions dans lesquelles les critères de priorité - objet de l'article 3 - doivent être pris en compte, telle que précisées par le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) et par les C.I.A.

Néanmoins, et sans non plus ignorer les avis que peuvent émettre les commissions de coordinations éventuellement créées par les C.I.A, l'office choisit de ne pas se départir de ses pleins pouvoirs et d'évaluer individuellement les candidats plutôt que de se contraindre en fixant des objectifs catégoriels.

Ainsi, la politique d'attribution, tout en se fondant sur les textes réglementaires, intègre la situation particulière de 13 Habitat :

- Les caractéristiques de son patrimoine et celles relatives à l'occupation de ses cités,
- L'évolution de la demande, y compris celle émanant de ménages occupant déjà son parc,
- Le contexte partenarial dans lequel il intervient et ses engagements contractuels.

Par ailleurs, la politique d'attribution s'exerce dans le souci des contraintes économiques qui pèsent sur l'organisme, ce qui induit :

- une évaluation des risques d'impayés de loyer,
- une appréciation des difficultés et des coûts de gestion supplémentaires générés par l'accueil des ménages en grande difficulté,
- une limitation des pertes de recette induites par la vacance et les délais de remise en location des logements.

C'est dans cette optique que doit régulièrement avoir lieu une révision :

- des orientations territorialisées propres à l'organisme et déclinées par « familles » de cités, telles qu'elles ressortent du Plan Stratégique de Patrimoine (PSP), de l'exploitation des résultats de l'enquête d'Occupation du Parc Social (OPS) et des divers indicateurs établis et suivis par les gestionnaires de sites,
- des objectifs d'attribution prioritaires découlant des différents programmes d'action engagés par l'organisme (opérations de renouvellement urbain, programmes visant à favoriser la mobilité résidentielle des locataires, engagements pour l'accès au logement de ménages en difficulté...).

Parallèlement, une véritable prise en considération des intérêts partagés des candidats et de l'office exige que les attributions soient prononcées dans un triple souci :

1/ de gestion raisonnée et d'optimisation de l'offre :

La Commission d'attribution veille à attribuer les logements adaptés aux besoins des ménages, notamment au regard du niveau d'occupation. C'est ainsi qu'elle évite notamment les décisions aboutissant à des situations de sous-occupation (dans lesquelles le nombre de pièces habitables est supérieur de plus de 1 au nombre d'occupants), susceptible de compromettre le droit au maintien dans les lieux de l'attributaire. La Commission peut cependant s'affranchir de cette règle pour tenir compte d'orientations incitant à dé-densifier l'occupation d'une cité, le cas échéant ; elle peut également tenir compte de la nécessité pour le ménage de bénéficier de l'assistance d'une tierce personne, ou d'accueillir des enfants en garde alternée.

Pour optimiser l'offre et l'occupation des logements, la Commission attache une attention très particulière à faciliter la mobilité résidentielle au sein du parc de l'office. Elle favorise donc grandement les mutations ou échanges de logement pouvant contribuer à répondre aux demandes des locataires déjà en place mais dont les besoins ont évolué pour diverses raisons : contraintes financières, état de santé, modification de la composition familiale, éloignement du lieu de travail... Les cas suivants sont plus spécifiquement visés :

- l'adaptation du logement occupé par notre locataire s'avère impossible,
- de graves ennuis de santé empêchent notre locataire d'accéder ou de circuler facilement dans la résidence ou à l'intérieur de son logement,
- un membre d'un couple en instance de divorce subit des violences,
- le ménage connaît des difficultés financières qui rendent impossible, compte tenu de son taux d'effort, son maintien dans le logement,
- le ménage est en situation manifeste de sur-occupation,
- le locataire, travailleur salarié, se trouve trop éloigné de son lieu de travail, suite à un changement d'emploi ou une mutation professionnelle.

Toujours dans un souci d'optimisation de l'offre, et conformément à l'article R 411-4 du CCH, la Commission veille naturellement à ce que les logements construits ou aménagés en vue de leur occupation par des personnes handicapées soient attribués à celles-ci ou, à défaut de candidat, en priorité à des personnes âgées dont l'état le justifie ou à des ménages hébergeant de telles personnes.

2/ de préservation des intérêts économiques des ménages :

L'accès au logement est une condition indispensable à l'accomplissement de la trajectoire personnelle des ménages, mais il ne doit pas les exposer à des difficultés financières supplémentaires. C'est pourquoi la Commission examine avec attention le taux d'effort prévisionnel du ménage (calculé en tenant compte des aides au logement auxquelles il pourra prétendre) mais sans négliger le degré de stabilité de ses revenus, voire la dynamique d'insertion dans laquelle il se trouve

La faiblesse des revenus d'un ménage ne constitue pas un motif de refus de sa candidature, mais peut inciter la Commission à subordonner l'attribution à la mise en place d'une garantie de paiement du loyer ou d'un accompagnement social adapté.

3/ de cohérence stratégique et politique :

la Commission étant l'expression de la mise en œuvre réglementaire de l'accès au logement social, elle veille à ce que les candidatures qu'elle examine s'inscrivent dans le cadre des droits et des devoirs des attributaires. C'est ainsi qu'un ménage en situation contentieuse ou conflictuelle à l'égard de l'office ou de son bailleur précédent ne pourra bénéficier d'une attribution de logement que s'il s'est inscrit préalablement dans une démarche de normalisation ou régularisation de sa situation.

C'est le cas notamment des ménages ayant contracté une dette de loyer, ou ayant fait l'objet d'une procédure contentieuse pour trouble de voisinage, ou encore ayant fait preuve d'un comportement violent à l'égard du personnel de l'organisme.

Il est une nouvelle fois à souligner que ces principes doivent servir à guider les décisions mais ne peuvent nullement être considérés comme critères d'exclusion des candidatures.

Par ailleurs, il faut préciser que la CAL pourra adapter la politique d'attribution sur les cités cumulant plusieurs problématiques :

- problèmes de tranquillité, difficultés dans la gestion de proximité,
- taux de rotation élevé ou taux important de demandes de mutation,
- population particulièrement fragilisée.

Enfin, la mise en œuvre de la politique d'attribution s'effectue aussi en tenant compte des dispositions résultant de la loi 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté. A cet égard, les objectifs affichés étant de favoriser une plus grande mixité sociale dans tous les segments du parc, de diversifier les flux d'accueil dans les QPV (Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville) et de faciliter l'accès au parc Hlm hors de ces quartiers aux ménages les plus pauvres, les obligations quantifiées suivantes devront être respectées :

1/ Réserver 25 % au moins des logements aux ménages reconnus prioritaires au titre du DALO, et ce sur l'ensemble des logements, qu'ils appartiennent ou pas à des contingents réservés,

2/ Consacrer 25 % au moins des attributions hors QPV au profit des ménages disposant de ressources inférieures au montant mentionné au 21^{ème} alinéa de l'article L.441-1 du CCH et fixé, pour les Bouches du Rhône, par arrêté préfectoral en date du 5 avril 2017. Etant entendu que ce taux de 25 % est susceptible de varier en fonction de décisions relevant des Conférences Intercommunales du Logement (CIL) et des Conventions Intercommunales d'Attribution (CIA)

3/ Attribuer aux ménages disposant de ressources supérieures au montant mentionné au 21^{ème} alinéa de l'article L.441-1 du CCH et fixé, pour les Bouches du Rhône, par arrêté préfectoral en date du 5 avril 2017, la part de logements situés en QPV qu'auront fixée les CIL.

Article 5 : Commission d'attribution : suivi d'activité et confidentialité des débats

Le Conseil d'Administration suit l'activité de la Commission d'attribution des logements sur la base du rapport qui lui est présenté annuellement par le Président de ladite commission.

Compte tenu du caractère nominatif des attributions, les membres de la Commission sont tenus à la discrétion absolue à l'égard des informations qui sont portées à leur connaissance et des motivations des décisions prises.

2014