

L'OFFICE64 de l'Habitat

ORIENTATIONS APPLICABLES EN MATIERE D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS

Préambule :

Conformément à l'article R441-9 du Code de l'Habitation et de la Construction, Le Conseil d'Administration définit les orientations applicables en matière d'attribution des logements dans le respect des dispositions légales. Ces dispositions, qui constituent le cadre de travail de la Commission d'attribution de Logements, sont rendues publiques.

Les grands objectifs qui guident cette politique tiennent compte du cadre réglementaire, des engagements partenariaux, de l'évolution de la demande et de l'occupation sociale.

Dans l'optique de favoriser la mixité sociale, une analyse de l'occupation de nos groupes immobiliers est portée à la connaissance de la Commission d'Attribution qui recherche un équilibre sociologique en tenant compte notamment de l'occupation existante. Elle est, notamment, vigilante à ne pas concentrer les publics fragiles (en termes de revenus, de tailles et compositions familiales, d'actifs/inactifs,...).

Lorsqu'un logement est proposé à un ménage rencontrant d'importantes difficultés économiques ou sociales, un accompagnement peut être proposé. Celui ci peut être assuré par une conseillère sociale de l'Office, ou par un travailleur social d'un organisme extérieur.

1. Principes généraux

Les bénéficiaires d'un logement social peuvent être :

- Des personnes physiques de nationalité française ou admis à séjourner régulièrement sur le territoire Français, ayant des ressources inférieures à des plafonds fixés chaque année par arrêté.
- Des personnes morales qui ont la faculté de sous-louer les logements à des personnes remplissant les conditions de ressources et de séjour mentionnées ci dessus (article L. 442-8-1 du CCH)

Concernant les personnes physiques, conformément à l'article L441-1 du CCH, il est tenu compte pour l'attribution des logements, notamment du patrimoine, de la composition, du niveau de ressources et des conditions de logement actuelles du ménage, de l'éloignement des lieux de travail et de la proximité des équipements répondant aux besoins des demandeurs. Il est également tenu compte de l'activité professionnelle des membres du ménage lorsqu'il s'agit d'assistants maternels ou d'assistants familiaux agréés.

L'ensemble des critères déclinés ci-dessus sont pris en compte:

- Pour la sélection des demandes pour les logements de droit commun et ceux relevant des 25% du contingent préfectoral à destination des publics défavorisés
- Pour le classement de l'ensemble des demandes soumises à l'examen de la Commission d'Attribution des logements.

Il est tenu compte également du délai d'attente et lorsque celui-ci est manifestement anormal, la demande fait l'objet d'un examen prioritaire.

De plus, face à deux situations au caractère urgent équivalent, l'ancienneté du dossier est un critère déterminant.

2. Dispositions spécifiques

La Commission d'Attribution des logements :

- Peut reconsidérer sa décision d'attribution initiale lorsqu'elle a connaissance d'une évolution notable de la situation de l'attributaire avant la remise des clés (séparation, union libre.....)
- Peut rejeter définitivement la demande d'un demandeur ayant eu un comportement violent envers le personnel de l'Office64 de l'Habitat
- Portera une attention particulière au demandeur retenu qui n'a pu voir une attribution se concrétiser du fait de la non libération du logement concerné (annulation de congé)

3. Contingents de réservation

L'ensemble des attributions prononcées se fait dans le respect des contingents de réservation de logement, et dans un contexte de partenariat étroit avec les communes concernées.

Conformément aux conventions de réservation, les candidatures soumises à l'examen de la Commission d'Attribution des Logements sont proposées par les réservataires.

Les réservations de logements se répartissent comme suit :

- ✓ Contingent préfectoral : **30%**
 - 25% pour les demandeurs défavorisés identifiés par l'Etat (outil SYPLO)
 - 5% maximum au bénéfice des agents civils et militaires de l'Etat : les bénéficiaires sont désignés par la préfecture ou la sous préfecture de Bayonne.

Les ménages reconnus prioritaires DALO et pour lesquels notre organisme a reçu l'injonction de relogement sont positionnés prioritairement sur les logements du contingent préfectoral.

- ✓ Les Collectivités locales (Communes, EPCI, Conseil Départemental) peuvent prétendre à **20%** de réservations en contrepartie de leur garantie des emprunts, ou de leur participation financière. Ces pourcentages peuvent se cumuler mais le total ne peut dépasser 40% sur un programme.

- ✓ Au titre de la participation des employeurs à l'effort de construction, Action Logement bénéficie en moyenne de **10%** de logements réservés.

4. **Publics prioritaires** :

Les orientations applicables à l'attribution des logements, sont extrêmement encadrées par les textes. En veillant à la mixité sociale des ensembles immobiliers, la Commission d'Attribution attribue les logements en prenant en compte, les publics prioritaires définis par :

- L'article L441-1 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) ;
- Le Droit au Logement Opposable (DALO) article L441-2-3 du CCH : il vise à garantir le droit à un logement décent et indépendant, à toute personne qui n'est pas en mesure d'y accéder par ses propres moyens ou de s'y maintenir. Il concerne notamment tout demandeur d'un logement social depuis un délai supérieur au délai anormalement long (délai fixé par le Préfet qui varie d'un département à l'autre) sans avoir reçu de proposition adaptée à ses besoins et capacités. Dans les Pyrénées Atlantiques se délai est de 36 mois sur le secteur côte Basque et de 12 mois dans le reste du département ;
- Le Plan Département d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) 2018/2023 ;
- L'Accord Collectif Départemental 2018/2020;
- La Convention Intercommunale d'Equilibre Territorial de l'Agglomération Paloise 2016/2022.

5. **Prise en compte du parcours résidentiel des locataires de l'Office64 de l'Habitat**

L'Office porte une attention particulière aux demandes de mutation afin de permettre une meilleure adéquation du logement à la situation familiale ou sociale du locataire ;

➤ Les mutations internes

Les mutations internes sont traitées en fonction de critères de priorité et d'ancienneté.

Les demandes de mutation considérées comme prioritaires sont :

- Les demandes de locataires en sous occupation ou en sur occupation
- Les demandes motivées par une inadéquation des ressources du ménage avec le loyer
- Les demandes de mutation pour raison de santé
- Les demandes motivées par le rapprochement du lieu de travail lorsque ce dernier est éloigné d'au moins 30 kms du lieu de résidence, ou lorsque le demandeur n'a pas de moyen de locomotion (pas de véhicule ou transports en commun insuffisants).

Les demandes ne présentant pas de caractère prioritaire sont examinées par ordre d'ancienneté.

Les informations relatives au respect des obligations locatives et au bon entretien du logement sont portées à la connaissance de la Commission d'Attribution.

➤ Les permutations :

Des projets de permutations entre locataires peuvent être soumis à l'examen de la Commission d'Attribution des Logements sous réserve :

- Que les logements soient acceptés en l'état
- que les conditions d'attribution soient remplies (ressources...)
- que la demande soit fondée par rapport à la composition familiale.
- que le montant des loyers soient en adéquation avec les ressources des ménages
- de l'accord du réservataire si l'un des logements est concerné par une convention de réservation

➤ Les conventions d'occupation temporaires

Lorsque le bénéficiaire d'un transfert de bail (article 40 de la loi du 6 juillet 1989) est un descendant remplissant les conditions légales de transfert mais pour lequel la typologie du logement est inadapté, une convention temporaire d'occupation sera signée, et la demande pour un logement adapté à la composition familiale sera considérée prioritaire par la Commission d'Attribution.

Adopté en séance du Conseil d'Administration du 25 octobre 2018