



CHARTRE D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS

Préambule :

Conformément à l'article R441-9 du Code de l'Habitation et de la Construction (CCH), Le Conseil d'Administration définit les orientations applicables en matière d'attribution des logements dans le respect des dispositions légales.

La présente charte complète le Règlement intérieur de la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL) en définissant des objectifs clairs pour :

- Garantir la transparence des attributions en affichant des règles compréhensibles et objectives,
- Affirmer notre vocation sociale en assurant l'accès au logement des ménages prioritaires,
- Veiller aux équilibres sociaux dans notre parc locatif,
- Accompagner le parcours résidentiel des ménages locataires de notre parc social

Ces dispositions, qui constituent le cadre de travail de la CALEOL, sont rendues publiques.

I. Le cadre législatif et réglementaire

1. Bénéficiaires

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 (article L. 442-8-1 du CCH) à des personnes remplissant les conditions de ressources et de séjour mentionnées ci-dessus.

2. 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.

Les réservations de logements se répartissent comme suit :

Contingent préfectoral : **30%**

- 25% pour les publics prioritaires identifiés par l'Etat et inscrits dans le fichier SYPLO

- 5% maximum au bénéfice des agents civils et militaires de l'Etat inscrits dans le fichier SYPLO

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.
- Autres réservataires : au titre de leur participation financière à la construction de certaines résidences certaines entreprises ou entités publiques bénéficient également de logements réservés : TURBOMECA, DASSAULT, MINEFI (Ministère de l'économie, des finances et de l'industrie), SRIAS (Section Régionale Interministérielle d'Action Sociale). Ces réservations concernent 27 logements du parc.

3. Publics prioritaires et objectifs d'attributions

Différents textes définissent les publics prioritaires pour l'attribution d'un logement social et fixent des objectifs aux bailleurs sociaux en terme de relogements :

- 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
 - Le Plan Département d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) élaboré conjointement par le Préfet de Département et le Président du Conseil Général, en association avec les partenaires du logement et de l'action sociale.
 - Les Conventions Intercommunales d'Attribution (CIA) mises en place sur le territoire de certains Etablissements publics de coopération intercommunale (EPCI) (communautés d'agglomération, communautés de communes)
L'Accord Collectif Départemental signé entre l'Etat et les bailleurs sociaux qui s'applique
 - uniquement sur les secteurs géographiques non concernés par une Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) : <https://www.pyrenees-atlantiques.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Logement/Accord-collectif-departemental-ACD2/Accord-collectif-departemental-ACD>
-

II. Sélection des demandes

1. Principes généraux

Plusieurs demandes sont étudiées en CALEOL (au minimum 3 candidatures) pour l'attribution d'un même logement. Il est fait exception à cette obligation dans les cas de figure listés dans le règlement intérieur de la CALEOL.

Pour les logements réservés : Conformément aux conventions de réservation, les candidatures soumises à l'examen de la CALEOL sont proposées par les réservataires et doivent être en adéquation avec les caractéristiques du logement.

Les dossiers transmis hors délais par les réservataires pourront ne pas être examinés dès lors que l'instruction n'aura pu être réalisée pour qualifier la demande.

Pour les logements non réservés : la sélection des demandes est faite par le service demande et attribution des logements de l'Office64 de l'Habitat en prenant notamment en compte :

- Les critères de priorité évoqués précédemment
- Conformément à l'article L441-1 du CCH, le patrimoine, la composition familiale, le niveau de ressources et les conditions de logement actuelles du ménage, l'éloignement des lieux de travail et la proximité des équipements répondant aux besoins des demandeurs, l'activité professionnelle des membres du ménage lorsqu'il s'agit d'assistants maternels ou d'assistants familiaux agréés.
- De l'ancienneté de la demande
- Pour les logements inscrits dans le plan de vente intégré dans la Convention d'Utilité Sociale (CUS) conclue entre l'Office64 de l'Habitat et l'État, sont recherchés prioritairement des demandeurs disposant de revenus compatibles avec l'acquisition ultérieure du logement en cas d'attribution.
- Pour les logements destinés à un public défini (séniors, personnes handicapées ...) du fait d'une convention ou d'un agrément spécifique : seules les demandes correspondant au public cible sont sélectionnées.

Les règles internes justifiant le non examen d'une demande, à un moment donné sont les suivantes:

- Candidat ayant eu un comportement violent à l'égard du personnel de l'Office64 de l'Habitat (menaces, agression verbale ou physique) ou étant à l'origine de dégradation de biens dans notre patrimoine
- Locataire de notre organisme ne respectant ses obligations locatives (impayés et absence de contact avec notre Pôle Prévention Social et Contentieux, troubles de voisinage, défaut d'entretien...)
- Candidat ayant des antécédents locatifs connus comme défavorables au sein de notre parc (dette passée en non-valeur, dégradation du logement, troubles de voisinage avérés)
- Candidat ayant refusé une proposition de logement, sans motif légitime et sérieux, ou n'ayant pas répondu (la non - réponse valant refus) qui se verra imposer un délai d'un an avant toute nouvelle présentation de son dossier en CALEOL.

Un refus est considéré comme non légitime, dès lors que sont évoqués des éléments dont le candidat avait connaissance avant l'examen en CALEOL ou s'il est motivé par des exigences de confort .Par exemple, l'orientation, la surface des pièces ; la présence ou l'absence de balcon, le caractère ouvert ou fermé de la cuisine, l'apparence générale de l'appartement (papiers peints, sols...)...

- Candidat ayant fait l'objet d'une évaluation sociale mettant en évidence des fragilités incompatibles avec la gestion d'un logement autonome ou la vie en logement collectif. Le dossier concerné pourra être réétudié dès lors qu'une nouvelle évaluation sociale aura fait apparaître une évolution positive de la situation.

Ces principes de non examen sont applicables à l'ensemble des contingents et s'imposent donc à tous les réservataires. Ils ne remettent pas en cause le traitement de la candidature concernée par un autre bailleur social.

2. Promouvoir la mixité sociale

Le logement social a pour fonction de loger à un prix modéré tous ceux qui ne peuvent y parvenir dans le parc privé. Dans cet esprit, le parc public s'adresse donc à une population certes modeste, mais pas exclusivement à sa composante la plus pauvre. C'est pourquoi les plafonds de ressources prévus par la loi permettent à une grande partie de la population d'y prétendre.

La sélection des demandes et les décisions de la CALEOL doivent favoriser la mixité sociale dans chacune des résidences en tenant compte de l'occupation existante.

La CALEOL sera vigilante à ne pas concentrer les publics fragiles (en termes de revenus, de composition familiale, d'actifs/inactifs, ...) pour éviter des phénomènes de spécialisation résidentielle.

Une analyse annuelle de l'occupation du parc réalisée par les services de la relation clientèle de l'Office64 de l'Habitat permet d'identifier trois catégories de résidences permettant d'orienter les attributions :

- Les résidences permettant un accueil supplémentaire de ménages fragiles
- Les résidences dont le fonctionnement social est satisfaisant dans lesquelles il convient de préserver les équilibres actuels en matière d'occupation pour prévenir les risques de dégradations sociales
- Les résidences dont le fonctionnement social est problématique pour lesquels la recherche de candidatures et les décisions de la CALEOL devront tendre vers des profils permettant un rééquilibrage de l'occupation.

III. Instruction des demandes de logement en vue d'un examen en CALEOL

Un entretien téléphonique personnalisé est mené par un Chargé d'Attribution. L'enjeu est de vérifier l'éligibilité réglementaire du candidat et d'évaluer de manière objective la situation du demandeur et notamment l'adéquation du loyer proposé avec ses ressources.

Lorsque le ménage est propriétaire d'un bien immobilier, des informations précises sur la valeur du bien, sa mise en vente éventuelle et le crédit restant dû sont demandées afin d'éclairer les membres de la Commission d'Attribution sur le solde à percevoir suite à la vente.

Si une expertise sociale est nécessaire, une évaluation pourra être demandée au travailleur social référent ou au mandataire lorsque la personne bénéficie d'une mesure de protection.

Une conseillère sociale du Service Prévention Sociale et Contentieux de l'Office64 de l'Habitat pourra également intervenir dans un second temps, en partenariat avec les acteurs sociaux locaux, pour évaluer quelle mesure d'accompagnement social à l'accès est souhaitable pour favoriser la pérennité du relogement (AVDL, bail glissant...).

IV. Décisions CALEOL

La commission n'est pas tenue par les préférences exprimées par les réservataires et peut modifier ou retenir l'ordre de priorité qui lui est proposé. Dans tous les cas, sa décision résulte d'une appréciation complète des dossiers soumis à son examen.

L'ensemble des critères déclinés précédemment pour la sélection des demandes sont également pris en compte par la CALEOL pour le classement de l'ensemble des demandes examinées.

Conformément à son règlement intérieur, la CALEOL désigne un titulaire (rang 1) et des suppléants (rang 2 et suivants), et peut également prononcer une décision de non attribution sur le logement concerné ou de refus d'attribution pour irrecevabilité .

Le classement réalisé par la CALEOL vaut uniquement pour le logement concerné par sa décision. De ce fait, le statut de suppléant n'implique pas un réexamen rapide sur un autre logement, ni l'obtention d'un rang plus favorable lors d'une prochaine CALEOL.

La Commission porte une attention particulière aux dossiers pour lesquels le délai d'attente est manifestement anormal et qui ont été classés suppléants plus de trois fois par la CALEOL de l'Office64 de l'Habitat, sous réserve que les critères de la demande ne soient pas trop restrictifs et qu'aucune proposition de logement n'ait été faite par un bailleur.

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

Dispositions particulières

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 reconsidérer sa décision initiale si, du fait de contraintes techniques, la date de signature du bail est reportée sur l'année N+1 et que le demandeur dépasse alors le plafond de ressources applicable avec son nouveau revenu fiscal de référence.
- Portera une attention particulière au demandeur retenu qui n'a pu voir une attribution se concrétiser du fait de la non disponibilité du logement concerné (annulation de congé du locataire sortant, sinistre....)

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

La CALEOL porte une attention particulière aux demandes suivantes :

1. Les mutations internes

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

La CALEOL devra tendre vers l'objectif annuel suivant : 10% du total des attributions devront être des mutations internes.

Dans le cadre des constructions neuves, le service demande et attribution de logements sélectionnera prioritairement des demandes de mutations internes prioritaires sur les logements du contingent bailleur, et la CALEOL portera une attention particulière à ces dossiers.

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 relogements de locataires dans le cadre de démolition, de travaux importants ne pouvant être réalisés en milieu occupé, de sinistres...
- Les relogements dans le cadre d'une convention d'Usufruit Locatif Social
- 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 qui prendra ces éléments en compte lors de sa décision. L'entretien du logement occupé peut être évalué par une visite conseil qui pourra permettre d'estimer les éventuelles réparations locatives en cas de mutation.

2. 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 (typologie...).

Que le montant des loyers soit en adéquation avec les ressources des ménages

De l'accord du réservataire si l'un des logements est concerné par une convention de réservation

3. 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 inadaptée, une convention temporaire d'occupation peut être signée, et, conformément à la loi ALUR du 24 mars 2014, la demande pour un logement adapté à la composition familiale sera considérée prioritaire par la Commission d'Attribution.

La CALEOL est régulièrement informée de la formalisation de ce type de conventions temporaires d'occupation.

4. Garanties de relogement dans le cadre de l'accès sociale à la propriété

Cette garantie est prévue dans le cadre de l'accèsion sociale directe ou en PSLA gérée par notre organisme. L'objectif est d'assurer au ménage, en cas d'échec dans la phase accession, un relogement dans des conditions satisfaisantes en termes de qualité de logement et de niveau de loyer.

Elle doit être actionnée par le ménage dans un délai précis, sous réserve qu'il respecte les critères d'éligibilité.

A compter de la mise en jeu de la garantie, l'organisme s'engage à apporter au ménage 3 offres écrites de relogement dans son parc locatif social « correspondant à ses besoins et ses possibilités » dans un délai imparti.

VI. Contrôle des attributions

Un rapport annuel est réalisé conformément aux dispositions de l'article R 441-9 du Code de la Construction et de l'Habitation. Il détaille l'activité des CALEOL et analyse les dossiers retenus tant sur les caractéristiques des logements attribués que sur les données socio-économiques des nouveaux locataires. Ce rapport est présenté aux membres du Conseil d'Administration.

Un contrôle de l'activité des CALEOL est réalisé par l'ANCOLS et par d'autres instances de contrôle.

Adoptée en séance du Conseil d'Administration du 12 juillet 2023