



**POLITIQUE D'ATTRIBUTION
ET D'OCCUPATION SOCIALE DU PATRIMOINE CONVENTIONNE**

OBJET

Ce document a pour objet de décrire les règles applicables au sein de PAU BÉARN HABITAT afin de remplir son objet social, en tenant compte du cadre réglementaire, des engagements partenariaux, de l'évolution de la demande et de l'occupation sociale.

COMPETENCE

L'attribution des logements faisant l'objet d'une convention ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement (APL) est de la compétence exclusive de la commission d'attribution de PAU BÉARN HABITAT dont la composition et les modalités de fonctionnement sont décidées par le conseil d'administration (Cf. Règlement intérieur de la Commission d'Attribution).

BENEFICIAIRES

Conformément à l'article L. 441-2-1 du CCH, la commission d'attribution de PAU BÉARN HABITAT ne peut statuer que sur les dossiers des candidats ayant fait l'objet d'un enregistrement dans le système national d'enregistrement (SNE), étant précisé que l'accès au logement locatif social est réservé aux bénéficiaires suivants :

- Les personnes physiques de nationalité française ou admises à séjourner régulièrement sur le territoire français, et dont l'ensemble des personnes vivant au foyer justifie de ressources inférieures aux plafonds réglementaires,
- Les personnes morales, définies aux articles L. 442-8-1 (location à des organismes, CROUS ou associations, ou CCAS en vue de la sous-location-sous location) et L. 442-8-3 du CCH (« bail glissant »).
- Les étudiants, les personnes de moins de trente ans ou les personnes titulaires d'un contrat d'apprentissage ou de professionnalisation qui séjournent régulièrement sur le territoire français

CRITERES D'ATTRIBUTION

1. Cadre réglementaire

La politique d'attribution de PAU BÉARN HABITAT doit répondre aux objectifs définis par la réglementation et notamment aux dispositions suivantes :

- Article L. 441 du CCH contenant le cadre général des attributions avec notamment :
 - ❑ la mise en œuvre du droit au logement afin de satisfaire les besoins des personnes de ressources modestes et des personnes défavorisées.
 - ❑ la prise en compte de la diversité de la demande constatée localement afin de favoriser l'égalité des chances des demandeurs ainsi que la mixité sociale des villes et des quartiers, en permettant l'accès à l'ensemble des secteurs d'un territoire de toutes les catégories de publics éligibles au parc social et en favorisant l'accès des ménages dont les revenus sont les plus faibles aux secteurs situés en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville.
- Article L. 441-1 du CCH qui :
 - ❑ précise les critères à prendre en compte pour procéder aux attributions :
 - patrimoine, composition du ménage, niveau de ressources ⁽¹⁾, conditions de logement actuelles du ménage, éloignement du lieu de travail, proximité des équipements répondant aux besoins des demandeurs et la mobilité liée à l'emploi,
 - activité professionnelle des membres du ménage lorsqu'il s'agit d'assistant(e)s maternel(le)s agréé(e)s,

(1) *Pour apprécier ces plafonds, les dépenses engagées pour l'hébergement de l'un des conjoints ou partenaires en établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes sont déduites des ressources du demandeur dans la limite du montant annuel donnant droit à réduction d'impôt prévue à l'article 199 quindecies du CGI.*

- ❑ *définit les critères de priorité visant les personnes suivantes (Liste modifiée par la loi égalité et citoyenneté):*
- ❑ *• personnes 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 ;*
- ❑ *• personnes sortant d'un appartement de coordination thérapeutique mentionné au 9° de l'article L. 312-1 du même code ;*
- ❑ *• personnes 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 ;*
- ❑ *• personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition ;*
- ❑ *• personnes reprenant une activité après une période de chômage de longue durée ;*
- ❑ *• personnes exposées à des situations d'habitat indigne ;*
- ❑ *• personnes 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 1er du même code ;*
- ❑ *• personnes 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 ;*
- ❑ *• personnes 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 ;*
- ❑ *• personnes ayant à leur charge un enfant mineur et logées dans des locaux manifestement suroccupés ou ne présentant pas le caractère d'un logement décent ;*
- ❑ *• personnes dépourvues de logement, y compris celles qui sont hébergées par des tiers ;*
- ❑ *• personnes menacées d'expulsion sans relogement.*
- ❑ *Il est entendu que toute évolution de la réglementation s'intégrera de plein droit dans la politique d'attribution, en venant compléter ou modifier les dispositions ci-dessus, sans qu'il soit besoin d'une décision formelle de la BEARNAISE HABITAT.*

2. Cadre conventionnel

a. Accords locaux

La politique d'attribution de PAU BÉARN HABITAT doit se conformer aux orientations et éventuels engagements pouvant s'appliquer au patrimoine en fonction de sa localisation résultant des instances et documents suivants :

- *plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD)*
- *programme local de l'habitat (PLH)*
- *convention d'utilité sociale (CUS)*
- *accord collectif départemental (ACD)*
- *plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs*

- conférence intercommunale sur le Logement (CIL)
- convention intercommunale d'attribution (CIA).
- conférence intercommunale d'équilibre territorial (CIET)

b. Contingents

Pour partie du patrimoine et conformément aux dispositions du CCH (articles L. 441-1 et R. 441-5), la politique d'attribution de PAU BÉARN HABITAT est tributaire des contingents de logements réservés en contrepartie des aides et concours apportés à la réalisation des opérations. Les bénéficiaires de ces réservations sont notamment :

- l'Etat : « contingent préfectoral »,
- les collectivités territoriales (communes, établissements publics, département),
- Action Logement.

Pour le patrimoine ainsi contingenté, les réservataires concernés proposent des candidats qui peuvent éventuellement être refusés par la commission d'attribution. A défaut de candidats, les logements rendus disponibles sont réintégrés dans le « contingent » propre à PAU BÉARN HABITAT, à charge pour PAU BÉARN HABITAT et compte tenu des disponibilités, de restituer ultérieurement d'autres logements en compensation.

3. Critères particuliers

a. a. Solvabilité

Les règles d'attribution imposent l'analyse de la solvabilité du ménage du demandeur en tenant compte de l'ensemble des ressources du ménage, y compris les diverses aides et allocations.

A défaut de solvabilité suffisante, il pourra être proposé au candidat à la location des solutions sous l'une ou plusieurs des formes suivantes :

- aide du Fonds de solidarité logement,
- avance et / ou garantie LOCA-PASS,
- caution de personnes physiques (étudiants non boursier).

En tout état de cause, l'insuffisance des ressources par rapport au loyer du logement ne peut pas à elle seule constituer un motif de refus. Aussi, dans le cas d'une demande portant sur un logement précis et à défaut d'une solvabilité suffisante, il pourra être proposé au candidat un autre logement plus en rapport avec ses capacités contributives.

a. Mixité sociale

La politique d'attribution doit contribuer à favoriser la mixité au sein des opérations : mixité socio-économique, des nationalités, des générations. A cette fin, elle se doit de rechercher une répartition équilibrée de certains publics.

b. Politique incitative de mutation

La politique d'attribution doit favoriser les mutations, dans la perspective :

- d'accueillir des ménages fragiles dans certaines opérations au fonctionnement social satisfaisant, à faible taux de rotation et présentant de la sous-occupation accentuée ;
- de dédensifier l'occupation de certaines opérations fragiles ;
- de favoriser les itinéraires résidentiels des locataires vers un logement leur permettant d'accéder à un gain de « confort d'habitation » (nouveau quartier, résidence neuve ou autre) mais également dans le cadre de l'accompagnement du vieillissement des locataires de PAU BÉARN HABITAT.

- Dans ce cadre, priorité sera donnée aux demandes internes de mutation qui contribueront à la mixité des opérations.
- Néanmoins, pour bénéficier d'une mutation à ce titre, le locataire devra remplir les conditions suivantes :
- Logement bien entretenu
- Paiement régulier du loyer
- Ne pas avoir engendré de troubles de voisinages

Mutations internes « sociales ». Une attention toute particulière est portée aux demandes de mutation des locataires dans le cadre de :

- Situation de sous-occupation ou de sur-occupation du logement
- D'un loyer trop onéreux en fonction de la situation financière du foyer ou en cas de difficultés de paiement
- De situations de troubles d'habitat liées au voisinage, à la résidence ou au quartier
- Afin d'étudier ces situations une rencontre avec le service social de PAU BÉARN HABITAT peut être activée.

DECISIONS DE LA COMMISSION D'ATTRIBUTION

Référence : Règlement intérieur de la Commission d'Attribution de PAU BÉARN HABITAT (RI CAL)

La CAL doit examiner au moins trois demandes pour un même logement à attribuer sauf :

- en cas d'insuffisances du nombre de candidats (Cf. RI CAL)
- en cas d'insuffisance du nombre de candidats transmis par le réservataire pour l'attribution de son logement (il convient de conserver le document justifiant de l'absence de trois candidatures).
- pour les candidats désignés par le Préfet dans le cadre du DALO, il est fait exception à l'obligation de présenter trois candidatures ainsi que pour les candidatures présentées pour l'attribution de logements ayant bénéficié de la subvention spécifique (CCH art. R. 331-25-1). La préfecture peut présenter une seule candidature (CCH art. R. 441-3).

La commission attribue nominativement chaque logement. Les décisions sont consignées dans un procès-verbal.

Si la réglementation ne prévoit d'obligation de notification écrite motivée que pour la décision de rejet pour irrecevabilité, les décisions d'attribution de la CAL sont notifiées par écrit.

1) décision d'attribution

- A notifier (déclenchement du délai de réflexion de 10 jours minimum prévu par l'article R. 441-10 du CCH) : la description précise du logement proposé et le cas échéant le fait que le logement est proposé au titre du DALO. Le demandeur est informé des conséquences de son éventuel refus de l'offre notamment lorsque le logement est proposé au titre du DALO,
- La signature du bail donne lieu à radiation de la demande.

2) décision d'attribution par classement

- Indication du rang,
- Description précise du logement proposé et le cas échéant précision que le logement lui est proposé au titre du DALO. Information des conséquences de son éventuel refus de l'offre notamment lorsque le logement est proposé au titre du DALO,

- *Information du demandeur sur les conséquences du classement :*
- *si le premier candidat désigné pour l'attribution ne donne pas suite à l'offre de logement, au jour de son refus express ou à l'expiration du délai de réflexion réglementaire de 10 jours, une notification de PAU BÉARN HABITAT déclenche le délai de réflexion du candidat placé au rang suivant et ainsi de suite, dans l'ordre de désignation prononcé par la CAL,*
- *si l'un des candidats placés devant lui signe le bail, la décision d'attribution par classement vaut décision de non-attribution sans nouveau passage en CAL.*

3) décision d'attribution sous condition suspensive

- *Une des pièces justificatives figurant à l'arrêté du 24 juillet 2013 relatif au nouveau formulaire de demande de logement locatif social et aux pièces justificatives fournies pour l'instruction de la demande de logement locatif social est manquante*
- *PAU BÉARN HABITAT informe le demandeur pour qu'il puisse respecter le délai fixé par la CAL pour produire les éléments manquants : description précise du logement proposé et le cas échéant le fait que le logement est proposé au titre du DALO (Information des conséquences de l'éventuel refus de l'offre notamment lorsque le logement est proposé au titre du DALO)*
- *D'autre part le demandeur est informé qu'à réception par l'organisme du justificatif demandé, il disposera d'un délai de 10 jours pour se prononcer sur l'offre,*
- *Si la condition est remplie : décision d'attribution sans nouveau passage en CAL,*
- *Si la condition n'est pas remplie : décision de non-attribution, sans nouveau passage en CAL.*

4) décision de non-attribution

- *Décision motivée de refus d'attribution d'un logement donné, à un candidat donné, à un moment donné,*

5) décision d'irrecevabilité

- *Rejet de la demande, décision visant un ménage non éligible au parc social,*
- *Décision motivée pour : dépassement des plafonds de ressources, irrégularité du séjour, demandeur propriétaire d'un logement adapté à ses besoins et ses capacités ou d'un logement susceptible de générer des revenus suffisants pour accéder à un logement privé, présentation de pièces falsifiées ou d'informations erronées à condition de pouvoir en apporter la preuve irréfutable),*
- *Elle est notifiée par lettre recommandée ou tout autre moyen permettant d'attester de la remise,*
- *PAU BÉARN HABITAT procède à la radiation de la demande du SNE un mois après cette notification.*