



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

(Document actualisé en date du 28 septembre 2020)

OBJET

Conformément à l'article R 441-9 du CCH, le conseil d'administration de PAU BEARN HABITAT définit la politique d'attribution qui constitue le cadre de travail de la commission d'attribution des logements. 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.

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 des logements et d'examen de l'occupation des logements (CALEOL) de PAU BEARN HABITAT dont la composition et les modalités de fonctionnement sont définies 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 BEARN 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) et L. 442-8-3 du CCH (« bail glissant »).

CRITERES D'ATTRIBUTION

L'environnement législatif et réglementaire en matière d'attribution a connu d'importantes évolutions ces dernières années. Les différentes lois ont mis en place des dispositifs désormais pris en compte dans les pratiques d'attribution et dans les rapports avec les partenaires. L'orientation principale de PAU BEARN HABITAT en matière de politique d'attribution vise principalement à poursuivre l'équilibre et la maîtrise du peuplement sur l'ensemble du parc.

1. Cadre réglementaire

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

- Article L. 441 du CCH qui **définit les objectifs généraux auxquels doit concourir l'attribution des logements sociaux 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, 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,

✓ **définit les critères de priorité visant les personnes suivantes :**

- 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 victimes de viol ou d'agression sexuelle à leur domicile ou à ses abords lorsque l'autorité judiciaire a imposé à la personne suspectée, poursuivie ou condamnée et pouvant être à l'origine d'un danger encouru par la victime de l'infraction, une ou plusieurs des interdictions suivantes :
 - une interdiction de se rendre dans certains lieux, dans certains endroits ou dans certaines zones définis dans lesquels la victime se trouve où qu'elle fréquente ;
 - une interdiction ou une réglementation des contacts avec la victime ;
- personnes engagées dans le parcours de sortie de la prostitution et d'insertion sociale et professionnelle prévue 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 prévu 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 PAU BEARN HABITAT.

✓ **Fixe des objectifs d'attribution sur le territoire de l'EPCI tenus de se doter d'un PLH ou ayant la compétence en matière d'habitat et au moins un quartier prioritaire de la politique de la ville :**

- au moins 25 % des attributions annuelles, suivies de baux signés, de logements situés en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville à des demandeurs dont le niveau de ressources par unité de consommation est inférieur à un montant constaté annuellement par arrêté du ministre chargé du logement ou à des personnes relogées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain ou d'une opération de requalification des copropriétés dégradées définie aux articles L. 741-1 et L. 741-2.

- au moins 50 % des attributions annuelles de logements situés dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville sont consacrés à des demandeurs autres que ceux du 1er quartile.

2. Cadre conventionnel

PAU BEARN HABITAT s'inscrit activement dans les démarches de concertation avec les communes ou les établissements publics de coopération intercommunale et les dispositifs partenariaux visant à faciliter l'accueil des ménages défavorisés cumulant handicaps économiques et sociaux.

La société contribue, en tenant compte de l'occupation de son patrimoine, aux objectifs et aux engagements quantifiés d'attribution définis dans le cadre de l'accord collectif départemental, de la convention intercommunale d'équilibre territorial et de la gestion déléguée du contingent préfectoral.

a. Accords locaux

La politique d'attribution de PAU BEARN 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 BEARN 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 BEARN HABITAT, à charge pour PAU BEARN HABITAT et compte tenu des disponibilités, de restituer ultérieurement d'autres logements en

compensation.

3. Actions en faveur de l'équilibre et de la maîtrise du peuplement :

a. Instruction des dossiers

Une instruction ayant pour objet de vérifier, à partir des pièces justificatives transmises, que les conditions d'attribution sont remplies, de déterminer le projet logement et les éventuels moyens d'accompagnement social à mettre en œuvre pour favoriser la réussite de ce projet sera réalisée par les conseillers locatifs ou les travailleurs sociaux de Pau Béarn Habitat avant la présentation d'un candidat en commission.

Cette instruction peut être menée lors d'un entretien soit téléphonique, soit au bureau, soit au domicile du candidat si ce dernier ne peut pas se déplacer ou lorsque le motif de la demande nécessite une visite pour mieux appréhender la situation (ex : cas d'insalubrité évoqué sans justificatif...)

Autant que possible et notamment sur les logements où Pau Béarn Habitat enregistre de nombreux refus ou qui sont peu attractifs, les logements seront visités avant passage en commission soit par le candidat pressenti en rang 1 soit par l'ensemble des candidats proposés et ce afin de lutter contre la vacance.

b. Etude de la Solvabilité

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

Après analyse des candidatures et évaluation du taux d'effort, si les membres de la commission évalue que la situation du ménage est trop fragile,, il pourra être proposé au candidat à la location de mettre en place un dispositif d'aide à l'accès (aide du Fonds de Solidarité au Logement,; avance LOCA-PASS, garantie Visale, caution de personnes physiques pour les étudiants non boursier).ou un accompagnement par une association d'insertion(mesures d'Accompagnement vers et dans le logement AVDL, bail glissant)

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.

c. Mixité sociale

La politique d'attribution de PAU BEARN HABITAT devra contribuer à favoriser la mixité au sein des opérations : mixité socio-économique et générationnelle.

A cette fin, elle recherchera une répartition équilibrée des publics. Une connaissance fine du patrimoine à l'échelle des résidences et/ou des quartiers sera développée afin d'en suivre son évolution.

PAU BEARN HABITAT déploiera une stratégie de communication axée sur le numérique permettant de valoriser les offres de logements et de stimuler la demande locative auprès de nouveaux profils de ménages qui sont peu représentés localement et qui participerait à l'équilibre de peuplement du parc.

d. Demandes prioritaires et partenariat

Dans le cadre des objectifs d'attributions établis localement, PAU BEARN HABITAT examinera en priorité les dossiers des familles relevant d'une décision favorable de la commission de médiation (DALO) ou relevant d'une des priorités énumérées précédemment.

Pour l'accueil de ces publics, PAU BEARN HABITAT mettra en place, autant que nécessaire, les accompagnements sociaux adaptés, à la suite de diagnostics établis de manière concertée avec les services sociaux, les centres d'hébergement ou d'insertion dont ils relèvent et afin de sécuriser l'accès au logement

des familles.

PAU BEARN HABITAT maintiendra sa collaboration active auprès des associations œuvrant dans l'hébergement ou dans l'insertion, par la signature de conventions partenariales et par la mise à disposition de logements dans le cadre des dispositifs d'hébergement, de logement transitoire ou dans la mise en place de baux glissants.

Les logements adaptés seront attribués en priorité aux personnes handicapées et aux personnes âgées en perte d'autonomie. PAU BEARN HABITAT s'orientant par la réalisation de travaux vers davantage de logements rendus accessibles et adaptés.

e. Politique de mobilité résidentielle

PAU BEARN HABITAT donne priorité aux demandes des familles nécessitant un relogement entrant dans le cadre des opérations de renouvellement urbain (démolition, requalification-réhabilitation lourde de patrimoine),

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 BEARN 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
- ✓ Occupation du logement depuis plus d'un an, sauf en cas d'évolution de la situation personnelle

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

- Situation de forte sous-occupation ou suroccupation 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
- De situations de handicaps ou ennuis graves de santé,
- Afin d'étudier ces situations une rencontre avec le service social de PAU BEARN HABITAT peut être activée.

4. Décisions de non attribution

Le règlement intérieur de la commission d'attribution liste les décisions pouvant être prises par les membres de la commission conformément à l'article R441-3 du CCH.

L'article 70 de la loi Egalité et Citoyenneté précise que l'absence de lien avec la commune d'implantation du logement ne peut constituer à soi seul le motif de non attribution.

Les motifs de non attribution relèvent ainsi de deux catégories :

a. Motifs réglementaires :

- ✓ Absence de titre de séjour en cours de validité ; L'absence de titre de séjour régulier valable constitue un motif de refus explicitement prévu par le CCH. Elle est suffisante pour déclarer la demande irrecevable. Toutefois, la commission d'attribution peut également décider de ne pas attribuer le logement au demandeur (décision de non attribution), ce qui permettra au demandeur de régulariser sa situation.
- ✓ Ressources excédant les limites réglementaires du financement du logement proposé (sauf dérogations prévues par le CCH notamment les mutations internes en cas de sous-occupation (art L 442-3-1 du CCH) ;
- ✓ Être propriétaire d'un logement adapté à ses besoins et ses capacités peut constituer un motif de refus (article L 441-2-2 du CCH) – dans ce cas, les membres de la commission apprécieront la situation globale du demandeur avant de statuer (mobilité professionnelle, décohabitation...)

b. Autres motifs :

- ✓ Pièces justificatives non fournies ; Lors d'une attribution prononcée sous condition suspensive, le candidat est informé du caractère incomplet de sa demande et il lui est accordé un délai de 8 jours pour produire les pièces manquantes. A défaut, l'attribution sera caduque sans qu'il soit nécessaire qu'elle fasse l'objet d'un nouvel examen en commission
- ✓ Pièces irrégulières : Les services de PAU BEARN HABITAT devront faire la preuve du caractère irrégulier ou falsifié des pièces communiquées mais justifiera de la « mauvaise foi » du demandeur.
- ✓ Inadéquation du logement à la situation du demandeur :
 - Sous-occupation : nombre de pièces du logement souhaité supérieur de plus de 1 au nombre de personnes composant la famille candidate,
 - Typologie ou surface inadaptée aux capacités financières du demandeur
 - Logement familial inadapté au profil du candidat qui relève davantage d'une structure d'hébergement (absence d'autonomie, troubles comportementaux) – cette décision pourra être prise en s'appuyant sur une évaluation sociale préalable
 - Inadaptation du logement au sens de son accessibilité à la situation du demandeur : candidat présentant un handicap proposé sur un logement non adapté ou non accessible ; candidat ne présentant pas de handicap ou de mobilité réduite désigné sur un logement adapté,
- ✓ Incapacité du demandeur à faire face aux dépenses du logement proposé ou refus d'adhésion à la mise en place d'un dispositif d'accompagnement adapté : Taux d'effort inadapté
- ✓ Motifs liés aux comportements : Une décision de non d'attribution peut être prononcée par la commission d'attribution des logements par référence à l'obligation de tout locataire « d'user de la chose louée raisonnablement » (art. 1728 du code civil) ou « d'user paisiblement des locaux loués » (art. 7 de la loi du 6 juillet 1989).

Les motifs suivants liés au comportement ou au mode de vie pourront être utilisés par la commission d'attribution pour refuser une attribution de logement à ce titre :

- › la présence d'animaux nombreux ou dangereux ;
- › un mode de vie peu adapté au collectif (par exemple, ferrailage sur le lieu du logement) ;
- › une forte dégradation du logement actuel (ou ancien logement) ou un comportement agressif vis-à-vis des voisins ou du personnel de l'organisme, etc.

L'utilisation de ces motifs sera ponctuelle et il sera nécessaire d'en faire la preuve.