

# COMMISSION D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS ET D'EXAMEN DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS

## POLITIQUE GÉNÉRALE D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS ET D'EXAMEN DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS

### PRÉAMBULE

L'OPH (ESH) PERPIGNAN MEDITERRANEE maître d'ouvrage et bailleur social **ancré** sur son territoire construit, réalise et gère un patrimoine dans un souci d'intégration harmonieuse de l'architecture au milieu environnant.

L'OPH (ESH) PERPIGNAN MEDITERRANEE **place l'humain au cœur de sa stratégie** en proposant à tous les ménages l'opportunité d'évoluer dans leurs parcours résidentiels. Sa capacité d'écoute, d'engagement et de décision en font un partenaire avec lequel les différentes parties prenantes des territoires (élus, locataires, entreprises, acteurs de l'immobilier, acteurs sociaux) peuvent construire **une relation de confiance dans la durée**.

Ces dernières années, les évolutions législatives et réglementaires en matière d'attribution de logements locatifs sociaux ont fortement impacté les politiques d'attribution. Des textes majeurs sont intervenus modifiant le régime des attributions et imposant aux bailleurs de nouvelles contraintes de fonctionnement.

Conformément à l'article R.441-9 du Code de Construction et de l'Habitation, le Conseil d'administration de L'OPH (ESH) PERPIGNAN MEDITERRANEE définit les orientations applicables à l'attribution des logements, dans le respect des priorités d'attribution, du droit au logement opposable (DALO), des priorités établies par le plan départemental d'action pour l'hébergement et le logement des personnes défavorisées (PDALHPD)...

Afin d'encourager la mobilité au sein du Parc Social, la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (loi ELAN) prévoit que le bailleur social doit procéder à un examen des conditions d'occupation du logement tous les 3 ans à compter de la date de la signature du bail, pour les logements situés dans les zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande, et qui sont définies par l'arrêté du 1er août 2014 pris en application de l'article R.304-1 du Code de la Construction et de l'Habitation (Zones A bis, A et B1).

Au-delà de l'aspect réglementaire, dans le respect des contingents de réservation de logements, la mise en œuvre de la politique d'attribution de L'OPH (ESH) PERPIGNAN MEDITERRANEE se fait dans un contexte de partenariat étroit avec les communes

concernées, et ce afin de permettre à chacun d'accéder au droit à un logement dans le respect de la mixité sociale des villes et des quartiers.

Les différents réservataires, collectivités locales, préfectures et Action Logement sont largement investis dans le processus de gestion de la demande et des attributions de logements.

Notre politique générale constitue le cadre de travail de la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements en tenant compte du cadre réglementaire, des engagements partenariaux, de l'évolution de la demande et de l'occupation sociale.

## **ARTICLE 1 - LES ORIENTATIONS DE LA POLITIQUE D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS ET D'EXAMEN DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS**

### ***1.1 Intégrer les publics les plus défavorisés tout en privilégiant la mixité sociale au sein des groupes d'habitation***

L'OPH (ESH) PERPIGNAN MEDITERRANEE s'engage à accueillir les ménages fragiles ou défavorisés.

La recherche de la mixité sociale fait partie des orientations de L'OPH (ESH) HABITAT PERPIGNAN MEDITERRANEE, conformément aux objectifs fixés par la loi (article L.441 du Code de la Construction et de l'Habitation et article 70 de la loi Egalité et Citoyenneté) l'attribution des logements locatifs sociaux prend en compte la diversité de la demande constatée localement ; favorise l'égalité des chances des demandeurs et la mixité sociale.

A ce titre, notre service de gestion locative procède dans le cadre de la procédure d'attribution à une analyse fine de l'occupation de la résidence concernée afin de maintenir et d'améliorer l'équilibre de peuplement du site.

### ***1.2 Favoriser le parcours résidentiel des locataires aux revenus modestes***

Le parcours résidentiel du locataire est inscrit comme une ambition à part entière au sein de notre Convention d'Utilité Sociale (CUS).

L'OPH (ESH) PERPIGNAN MEDITERRANEE contribue à favoriser ce parcours de diverses manières :

- Par le biais de la vente de logements sociaux issus de son patrimoine, L'OPH (ESH) PERPIGNAN MEDITERRANEE HABITAT propose aux locataires de devenir propriétaires et dégage ainsi des ressources financières nécessaires au développement d'une offre nouvelle.

- En développant l'offre de logements abordables et plus particulièrement en réalisant des opérations d'accession sociale telles que le PSLA, et en apportant sa garantie de relogement aux accédants.

Lors de la réalisation d'opérations d'accession sociale L'OPH (ESH) PERPIGNAN MEDITERRANEE HABITAT informe par courrier les locataires de la zone concernée afin de favoriser leur sortie du parc locatif par l'accession.

- En portant une attention particulière aux demandes de mutations internes en cas de sur ou sous occupation grave et avérée, de problèmes de handicap ou de vieillissement ou d'inadéquation des ressources aux loyers et charges du logement actuel.

### ***1.3 Répondre aux enjeux du logement sur son territoire d'intervention et notamment aux sollicitations sociales fortes, sur les zones les plus tendues de la région***

L'OPH (ESH) PERPIGNAN MEDITERRANEE HABITAT assume auprès de ses partenaires une responsabilité « durable » en prenant en compte les besoins locaux des différents territoires et en étant force de propositions pour mener à bien les politiques locales.

Ainsi L'OPH (ESH) PERPIGNAN MEDITERRANEE HABITAT contribue à la mise en œuvre des PDALHPD, PLH, ... sur le territoire de la communauté urbaine et accueille des ménages relevant des publics prioritaires définis par les plans départementaux.

L'OPH (ESH) PERPIGNAN MEDITERRANEE HABITAT satisfait les différentes réglementations et respecte les engagements contractuels : Conventions préfectorales (DALO...), conventions de réservations (Action Logement, EPCI...), accords collectifs départementaux.

Avec une volonté affirmée en terme d'occupation sociale, L'OPH (ESH) PERPIGNAN MEDITERRANEE HABITAT développe son patrimoine sur les zones les plus tendues du territoire de l'agglomération et sa périphérie.

### ***1.4 Accueillir des publics spécifiques***

Au-delà de la production de logements locatifs familiaux, L'OPH (ESH) PERPIGNAN MEDITERRANEE HABITAT met son savoir-faire en matière de structures d'accueil de publics spécifiques au service des Collectivités.

Dans ce cadre, L'OPH (ESH) PERPIGNAN MEDITERRANEE HABITAT produit des logements au titre de l'habitat inclusif, des résidences sociales pour de l'hébergement temporaire de publics en insertion en partenariat avec les milieux associatifs, des résidences pour personnes âgées ou foyer 3<sup>ème</sup> seniors, dans le cadre de partenariats tripartite « collectivité, bailleur, gestionnaire ».

## ARTICLE 2 - MISE EN ŒUVRE DE LA POLITIQUE D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS ET D'EXAMEN DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS

La politique d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements de L'OPH (ESH) PERPIGNAN MEDITERRANEE HABITAT s'inscrit dans le cadre réglementaire en garantissant l'encadrement nécessaire à la mise en œuvre du droit au logement, dans le respect de la mixité des villes et des quartiers, et de la diversité des besoins des candidats à un logement social.

La Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements attribue nominativement chaque logement, dans le respect des objectifs généraux et au bénéfice notamment des demandeurs prioritaires définis par les textes.

Aucune attribution ne peut être prononcée si la demande n'a pas été enregistrée suivant la procédure du « numéro unique ».

Plus que de simples principes de fonctionnement, les thèmes ci-dessous constituent les lignes directrices de l'action de L'OPH (ESH) PERPIGNAN MEDITERRANEE HABITAT en matière de politique d'attribution.

### ***2.1. Gestion de la demande***

Le service gestion locative enregistre toutes les demandes conformément à la réglementation en vigueur. Cet enregistrement est effectué sur le fichier commun de la demande locative. Un numéro unique départemental est communiqué au demandeur dans un délai d'un mois suite à l'enregistrement de son dossier. Ce numéro lui permet de suivre l'état d'avancement de sa demande.

Dans le cadre de l'instruction d'une demande, un entretien préalable (physique ou téléphonique) peut être proposé par le chargé de clientèle au demandeur afin de mieux définir ses besoins et ainsi pouvoir lui proposer un logement correspondant à ses attentes (typologie, secteur demandé ...) et capacités financières au regard du niveau de loyer du logement à louer.

Le chargé de clientèle réalise la prospection, l'instruction du dossier de demande de logement. Sa présentation en Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements est réalisée par le Chef de Service.

Pour une partie du patrimoine, la politique d'attribution est tributaire des contingents de logements réservés :

- Les bénéficiaires des réservations de logements peuvent être l'Etat, les collectivités territoriales, leurs établissements publics, les EPCI, Action Logement, en contrepartie d'un apport de terrain, d'un financement ou d'une garantie financière.

- Pour le contingent préfectoral, le total des logements réservés par le préfet au bénéfice des personnes prioritaires ne peut représenter plus de 30 % du total des logements, dont au plus 5 % au bénéfice des agents civils et militaires de l'Etat. Un arrêté du préfet peut, à titre exceptionnel, déroger à ces limites pour une durée déterminée, pour permettre le logement des personnels chargés de mission de sécurité publique ou pour répondre à des besoins d'ordre économique.

Pour le patrimoine ainsi contingenté, les réservataires concernés proposent des candidats qui peuvent éventuellement être refusés par la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements.

A défaut de candidats, les logements rendus disponibles sont attribués directement par L'OPH (ESH) PERPIGNAN MEDITERRANEE HABITAT mais retournent dans le contingent du réservataire lorsque le locataire ainsi désigné quitte à son tour le logement.

Ces réservations peuvent porter sur des logements identifiés dans des programmes, sur un flux annuel de logements portant sur un ou plusieurs programmes ou sur l'ensemble du patrimoine de logements locatifs du bailleur, ou sur une combinaison entre ces deux formules.

Dans tous les cas, ces réservations s'exercent lors de la première mise en location des logements ou au fur et à mesure qu'ils se libèrent. Le réservataire peut confier au bailleur le soin de proposer des demandeurs pour son compte à la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements. A défaut, les conventions comportent indication du délai dans lequel le réservataire propose des candidats à l'organisme, ainsi que les modalités d'affectation du logement.

Le délai dans lequel le réservataire propose un ou plusieurs candidats au bailleur ne peut excéder un mois à compter du jour où le réservataire est informé de la vacance du logement.

## ***2.2. Les conditions d'attribution***

L'attribution d'un logement est possible aux bénéficiaires répondant aux conditions fixées par l'article R. 441-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

## ***2.3. Critères d'attribution***

Les attributions de logements doivent se conformer aux dispositions légales et réglementaires, pour assurer la mixité sociale notamment :

- La Loi du 5/03/2007 qui institue le droit au logement opposable (DALO).
- Aux articles L 441-1 et R-441- 1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation relatifs aux conditions d'attribution des logements et aux conditions de ressources des demandeurs.
- Au règlement départemental des attributions. (\*)

- Aux dispositions de la conférence intercommunale du logement regroupant les communes situées dans le même bassin d'habitat lorsque celle-ci a été approuvée. (\*)
- À la charte intercommunale du logement. (\*)
- À la convention relative à la gestion de la réservation préfectorale sociale

*(\*) Lorsqu'ils sont en vigueur*

Il est précisé que l'absence de lien familial ou professionnel avec la commune ne peut constituer en soi un motif de refus d'attribution. Cependant, ce critère pourra être pris en compte par la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements, notamment pour départager des ménages aux profils similaires.

En outre, le fait que le demandeur soit propriétaire d'un logement susceptible de générer des revenus suffisants pour accéder à un logement privé ou d'être propriétaire d'un logement adapté (disponibilité, typologie et situation géographique) peut faire l'objet d'une décision de la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements d'irrecevabilité de la demande.

#### ***2.4. Les critères de priorité (cadre réglementaire article L.441-1 du Code de la Construction et de l'Habitation)***

Outre les personnes reconnues prioritaires au titre du Droit au Logement Opposable (DALO) sont prioritaires les personnes suivantes :

- Les personnes en situation de handicap ou ayant à leur charge une personne en situation de handicap.
- Les personnes sortant d'un appartement de coordination thérapeutique.
- Les 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.
- Les personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition.
- Les personnes reprenant une activité après une période de chômage de longue durée.
- Les personnes exposées à des situations d'habitat indigne.
- Les personnes mariées, vivant maritalement ou liées par un pacte civil de solidarité justifiant de violences au sein du couple ou entre les partenaires.
- Les personnes engagées dans le parcours de sortie de la prostitution et d'insertion sociale et professionnelle.
- Les personnes victimes de l'une des infractions de traite des êtres humains ou de proxénétisme.
- Les personnes ayant à leur charge un enfant mineur et logées dans des locaux manifestement sur-occupés ou ne présentant pas le caractère d'un logement décent.
- Les personnes dépourvues de logement, y compris celles qui sont hébergées par des tiers.
- Les personnes menacées d'expulsion sans relogement.

- Demandes s'inscrivant dans le cadre de conventions de réservation (garanties, EPCI, Action logement...).
- Demandes de mutations internes particulièrement en cas de sur ou sous occupation avérée, de problèmes de handicap ou de vieillissement.
- Demandes suite à l'inadéquation des ressources aux loyers et charges du logement actuel.

Le Conseil d'Administration de L'OPH (ESH) PERPIGNAN MEDITERRANEE HABITAT fixe par ailleurs les critères de priorité complémentaires suivants :

- Demandes s'inscrivant dans le cadre de conventions de réservation (garanties, EPCI, Action logement...).
- Demandes de mutations internes particulièrement en cas de sur ou sous occupation avérée, de problèmes de handicap ou de vieillissement. Demandes suite à l'inadéquation des ressources aux loyers et charges du logement actuel.

### ***2.5. Critères de sélection de la demande***

Pour toute attribution doit être recherchée l'adéquation entre le type de logement et le demandeur, les ressources, la composition familiale, le montant du loyer et des charges, le maintien de la mixité sociale visant à favoriser la quiétude et la qualité de vie des locataires dans les ensembles immobiliers, tout en tenant compte des critères de priorité définis ci-dessus.

### ***2.6. Les conditions de ressources***

L'accès aux logements sociaux est réservé aux ménages ne dépassant pas les plafonds de ressources.

Ces derniers sont fixés pour l'ensemble des personnes vivant au foyer en fonction de la catégorie du ménage, ainsi que de la région d'implantation du logement.

### ***2.7. Examen périodique de l'occupation des logements***

Le service gestion locative examine les conditions d'occupation des logements de ses locataires dans les zones tendues (A bis, A et B1) tous les trois ans (délai de 3 ans à compter de la date de signature du bail).

Les dossiers de locataires se trouvant dans l'une des situations suivantes sont communiqués à la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements :

- Sur-occupation du logement définie au 3) du I de l'article L.542-2 du Code de la sécurité sociale
- Sous-occupation du logement définie à l'article L.621-2 du Code de la Construction et de l'Habitation

- Logement quitté par l'occupant présentant un handicap, lorsqu'il s'agit d'un logement adapté
- Reconnaissance d'un handicap ou d'une perte d'autonomie nécessitant l'attribution d'un logement adapté aux personnes présentant un handicap
- Dépassement du plafond de ressources applicable au logement

La Commission examine, oriente et valide les dossiers au minimum 3 fois par an. Elle émet un avis par lequel elle définit les caractéristiques d'un logement adapté aux besoins du locataire. Sur la base de cet avis, le service gestion locative procède à un examen avec le locataire de sa situation et des possibilités d'évolution de son parcours résidentiel et lui propose le cas échéant un logement plus adapté.

L'avis de la Commission est notifié au locataire.

### **ARTICLE 3 - PROCESSUS D'ATTRIBUTION :**

Le service gestion locative bénéficie d'une délégation de responsabilité avec une réelle autonomie. Il lui est confié l'accueil, l'enregistrement, l'instruction et la présentation des dossiers en Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements dans le respect de la réglementation applicable et de la politique d'attribution définie par le Conseil d'Administration.

Pour chaque logement à attribuer, il est fourni en séance toutes les informations utiles sur le logement et sur les caractéristiques du candidat « locataire », notamment :

- Numéro unique départemental
- Composition familiale
- Revenus du demandeur et niveau de solvabilité

La commission examine au moins 3 demandes pour un même logement à attribuer. Cette obligation s'applique à tous les logements passés en CALEOL.

Il est fait exception à cette obligation uniquement dans les deux cas suivants :

- Candidatures de personnes désignées par le Préfet en application de la procédure relative aux commissions de médiation et logement d'urgence (candidat DALO : article L.441-2-3 CCH) ; En cas d'urgence, un ménage peut se voir proposer un logement par le Service Attribution à titre exceptionnel et l'attribution prononcée ultérieurement par la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements, lors de la prochaine Commission. Il s'agit de situations rendant impossibles le maintien dans le logement (sinistre, incendie ...).
- En cas d'insuffisance du nombre des candidats.

Chaque décision de la Commission, que sont l'attribution, l'attribution par classement, le rejet pour irrecevabilité de la demande (l'examen, l'avis et l'orientation du dossier) est motivée et consignée dans le procès-verbal de séance signé par le président de la Commission et un des membres présents ayant voix délibérative.



Ces procès-verbaux sont conservés dans un registre spécial, classés par ordre chronologique.

**En cas d'attribution** : l'offre de logement indique un délai de réponse de 10 jours accordé au demandeur pour faire connaître son acceptation ou son refus. L'absence de réponse dans le délai imparti vaut refus de sa part.

**En cas d'attribution par classement** : en cas de non réponse de l'attributaire du rang supérieur dans un délai de 10 jours minimum, le logement peut être proposé au demandeur suivant.

**Décision de rejet pour irrecevabilité** : sera notifiée seulement si le candidat en fait la demande.

#### **ARTICLE 4 - REVISION DE LA POLITIQUE D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS ET D'EXAMEN DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS**

Toute modification à la présente politique d'attribution sera soumise à l'approbation du Conseil d'Administration.