



**POLITIQUE D'ATTRIBUTION
DE LA COMMISSION D'ATTRIBUTION**

DECEMBRE 2015

SOMMAIRE

COMPETENCE	3
BENEFICIAIRES	3
CRITERES D'ATTRIBUTION.....	3
1. Cadre réglementaire des attributions	3
2. Réservations de logements.....	4
a. Réservations réglementaires	4
b. Réservations conventionnelles.....	4
c. Accords locaux.....	5
3. Critères particuliers.....	5
DECISIONS DE LA COMMISSION D'ATTRIBUTION.....	7
1. Accord.....	7
2. Accord conditionnel.....	7
3. Refus.....	7
APPLICATION DE LA PRESENTE CHARTE	7

COMPETENCE

L'attribution des logements est de la compétence exclusive de la commission d'attribution dont la composition et les modalités de fonctionnement sont décidées par le conseil d'administration.

BENEFICIAIRES

Conformément à l'article R. 421-2-1 du CCH., la commission d'attribution ne peut statuer que sur les dossiers des candidats ayant fait l'objet d'un enregistrement au fichier du numéro unique départemental, étant précisé que l'accès au logement locatif social est réservé aux bénéficiaires suivants :

- 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,
- associations définies aux articles L. 442-8-1 (sous location à des personnes en difficulté) et L. 442-8-4 du CCH (sous location à des personnes isolées, jeunes ménages, ainsi qu'au CROUS).

CRITERES D'ATTRIBUTION

1. Cadre réglementaire des attributions

La politique d'attribution 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.
- **Article L. 441-1 du CCH qui :**
 - ❑ précise les critères à prendre en compte pour procéder aux attributions :
 - composition, niveau de ressources, conditions de logement actuelles du ménage, éloignement du lieu de travail, proximité des équipements répondant aux besoins des demandeurs,
 - 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 ou de familles ayant à leur charge une personne en situation de handicap ;
 - personnes mal logées, défavorisées ou rencontrant des difficultés particulières de logement pour des raisons d'ordre financier ou tenant à leurs conditions d'existence ;

- personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition ;
- personnes mal logées reprenant une activité après une période de chômage de longue durée.
- 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. Cette situation est attestée 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 du même code.

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 Société.

2. Réservations de logements

La politique d'attribution doit se conformer aux orientations et éventuels engagements résultant des règlements, accords, chartes ou plans définis par les articles L. 441-1-1 et L. 441-1-2 du CCH et pouvant s'appliquer au patrimoine en fonction de sa localisation.

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

a. Réservations réglementaires

▪ l'Etat

Soit 20% au profit des publics prioritaires appelés « contingent préfectoral » et 5% au profit des fonctionnaires « réservations sociales »

▪ Les collectivités territoriales (communes, département, communauté de communes), en contre partie des garanties d'emprunt ou subventions.

b. Réservations conventionnelles

▪ Les organismes collecteurs de 1%.

▪ Les SRIAS

Pour le patrimoine ainsi contingenté, InCité dès connaissance des logements à présenter en commission, transmet aux réservataires, la fiche récapitulative du logement pour recherche de candidature.

Les réservataires disposent **d'un délai d'un mois** (2 mois pour les réservations SRIAS réduit à 1 mois en cas de préavis réduit) pour adresser au moins 3 candidatures au bailleur, s'il n'est pas en mesure de présenter 3 candidats, il informe ce dernier par mail ou par courrier et le bailleur pourra alors compléter par d'autres candidats. Si le réservataire n'a aucun candidat à présenter, il en informe par courrier le bailleur qui reprendra le logement pour l'attribuer en direct et devra le remettre à disposition du réservataire lors d'une vacance ultérieure.

c. Accords locaux

- Dans le cadre de la convention publique d'aménagement avec la ville de Bordeaux signée en 2002, qui prévoyait la réhabilitation de quartiers anciens et dégradés et afin de favoriser l'accès au logement social public des ménages relevant des critères d'attribution de logement dans le cadre du PNRQAD, la ville et InCité Aménageur ont négocié avec les bailleurs publics présents sur le territoire du PNRQAD, que 50% des logements sociaux produits soient réservés et attribués en priorité aux ménages qui relèvent des missions de relogement d'InCité.

Les ménages éligibles à une attribution dans le parc produit dans le PNRQAD sont ceux qui cumulent des problèmes de santé et/ou sociaux qui font obstacle çà un relogement dans l'habitat classique (cf. DALO)

- Programme du 3, rue Dumercq : sept logements ont été réservés dans les dispositifs de relogement prévus au titre de la convention d'aménagement Bordeaux centre, dans ce cadre ils font l'objet de location temporaire.

Ces attributions donneront lieu à un rapport annuel présenté à la Commission d'attribution.

3. Critères particuliers

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,

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 soit décidé d'ajourner la décision, soit proposer au candidat un autre logement plus en rapport avec ses capacités contributives.

InCité s'attachera à regarder les revenus imposables des années de référence et de façon plus ajustée, les ressources mensuelles au moment de l'étude. Il sera tenu compte précisément de la nature des ressources (stables, précaires, irrégulières), du calcul du taux d'effort, du reste à vivre et de la possibilité d'obtenir une garantie de paiement de loyer.

En ce qui concerne le taux d'effort, celui-ci pourra être apprécié à la hausse ou à la baisse en fonction de certains éléments :

- L'âge des demandeurs (une personne âgée a moins de charges qu'un jeune et donc par conséquent dépense moins)
- La présence d'enfants
- Du contenu des charges locatives incluses (chauffage collectif, eau)
-

b. Taux d'occupation.

Il sera pris en compte la correspondance entre la composition familiale et le logement

	T1	T2	T3	T4	T5
Nombre d'occupant	1 / 2	1 / 2	2 / 3 / 4	3 / 4 / 5	5 / 6

InCité met en relation les critères d'occupation avec la typologie du logement et appliquera autant que faire se peut le cadre défini comme ci-dessus mais pourra être amené à favoriser une sous occupation dans les situations suivantes :

- tenir compte des enfants à naître,
- favoriser la visite ou la garde alternée des enfants
- permettre une mixité d'occupation dans certains immeubles qui concentrent des grands logements et/ou qui comptent une forte proportion d'enfants
- prendre en compte l'activité d'assistante maternelle

c. 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.

InCité veillera à l'analyse des capacités de cohabitation et d'intégration des ménages postulants :

- Cohabitation intergénération
Maintenir une certaine mixité entre les générations et dans ce cas favoriser, sur des cages d'escalier ayant par exemple un fort taux de population âgée, l'attribution au profit de candidat plus jeune ayant ou non des enfants.

Ne pas attribuer un logement à une famille avec des enfants, alors que la cage d'escalier en compte déjà un nombre important

Respecter une mixité en tenant compte de l'âge des enfants, famille avec adolescents (14 -18 ans) et famille avec enfant plus jeune (7 -13 ans)
- Cohabitation et capacité d'intégration dans le parc collectif (personne hébergée, personne sous tutelle, comportement,.....)
- Cohabitation dans un immeuble /quartier proche d'ensemble collectif « fragilisé ».

Sur ces deux derniers points, il est important de mesurer les capacités d'intégration dans le parc collectif et plus particulièrement sur les logements à attribuer. InCité, en cas de doute pourra prendre contact avec le propriétaire actuel, les voisins, les organismes sociaux, organismes de tutelle pour tenter d'évaluer le risque.

Toutefois en se basant sur l'existant, InCité a constaté, sur le patrimoine concerné par l'application de cette charte, que seule la résidence LABARDE, située en ZUS, devait faire l'objet d'une attention particulière en raison d'une représentation importante de familles « fragiles » (nuisances, regroupement de jeunes) et en raison de la proximité d'un quartier qui lui aussi présente une fragilité au regard de son fonctionnement résidentiel.

Cette attention pourra conduire à ne pas appliquer les critères de priorités.

d. Politique de mutation

La politique d'attribution doit favoriser en premier lieu, les candidatures des « primo demandeurs ». Toutefois dans certains cas résultant de l'inadéquation du logement, il sera important de favoriser les mutations dans la perspective :

- de prévenir les difficultés de paiement de loyer
- d'anticiper ou d'accueillir les modifications de la composition familiale entraînant une sur occupation du logement ou une sous occupation
- de répondre à des problèmes de santé (personnes âgés dans un immeuble sans ascenseur.....etc.)

DECISIONS DE LA COMMISSION D'ATTRIBUTION

Toute décision de la commission d'attribution doit être notifiée par écrit (lettre recommandée avec accusé de réception) au demandeur et chaque dossier présenté devra comporter une décision et un motif s'y rapportant comme indiqué ci-dessous :

1. Accord

Conformément à l'article R. 441-10 du CCH, toute offre de logement doit indiquer le délai de réponse accordé au bénéficiaire pour faire connaître son acceptation ou son refus. Ce délai ne peut être inférieur à dix jours, le défaut de réponse équivalant à un refus.

Sans réponse du candidat dans un délai de **10** jours, le logement sera proposé au candidat retenu en 2^{ème} position et en suivant aux autres dossiers « acceptés sous réserves ».

2. Accord conditionnel

L'accord peut être donné sous conditions d'accès au logement social telles que prévues au CCH : (compléments ou vérification d'informations).

Dans le cas de non réalisation de la condition dans le délai de réponse à la proposition (soit 10 jours), à compter de la réception du courrier par le candidat, il ne sera pas donné suite à l'attribution.

3. Refus

La notification du refus doit indiquer le motif qui ne peut correspondre qu'à l'une des situations suivantes : (art R 441-2-8 et L 441-2-2)

- ❑ ressources excédant les plafonds réglementaires fixées soit nationalement (arrêté du 29 juillet 1987 actualisé), soit par arrêté préfectoral dans les cas prévus aux articles R.331-12 et R.411-1-1 du CCH,
- ❑ pour les étrangers, absence de titre de séjour régulier valable plus de 3 mois,

APPLICATION DE LA PRESENTE CHARTE

La Présidente est chargée de l'application de la présente charte.

Celle-ci est applicable pour une durée d'un an à partir de la date du Conseil d'Administration l'ayant validé. Au terme de cette année, elle pourra faire l'objet d'une tacite reconduction.

La Présidente peut à tout moment proposer des adaptations de la présente charte, dans le cadre de la Loi, à la commission qui en décidera à la majorité absolue.