

OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION CASTRES-MAZAMET - 28 bis rue d'Empare - 81104 CASTRES Cedex

Extrait du registre des délibérations du Conseil d'Administration

Séance du 19 décembre 2018 à 14 H

Délibérations de : 1 à 10
Présents : 17
Pouvoirs : 3
Votants : 20

Etaient présents :

M. Pascal BUGIS, Président

Mesdames Viviane DUPUY, Marie-Claude FAURE, Geneviève AMEN, Danielle MESSEAN de SELORGES, Flavie ROUANET, Yolande ALBERT, Anne-Marie ASPE

Messieurs Christian NOCAUDIE, Siegfried FRANZ, Henri PISTRE, Rinaldo PUGLISI, Bernard AUDOURENC, Henri-Jean MARCOU, Roland RAYNAUD, Michel SAQUET, Laurent MONS

Etaient excusés et avaient donné pouvoir :

Mme Janine BARENS

à M. Pascal BUGIS

Mme Clotilde FURINI

à M. Henri PISTRE

M. Arnaud BOUSQUET

à Mme Danielle MESSEAN de SELORGES

Etait excusé :

M. Hubert AIT LARBI

Etaient absents :

Mme Claudine HAUSER

M. Michel MONSARRAT

Participaient également à la séance :

Madame Florence SANS, Directeur général

Madame Maéva HERLEM, Secrétariat général

Monsieur Frédéric MARC, Réhabilitation

Madame Stéphanie BENOIT, Comptabilité

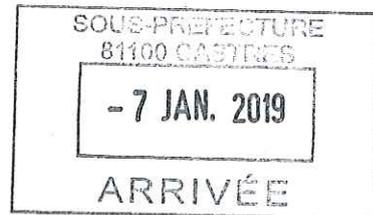
Madame Isabelle ALRAN, Expert-comptable cabinet BGH

Madame Joëlle SEIGNE, Gestion locative

Madame Christel GARLAND, Ressources humaines

Madame Anne VUILLET, Direction Départementale des Territoires

Monsieur Philippe BECO, représentant du Comité d'entreprise



5. POLITIQUE D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS

Conformément à l'article R 441-9 du code de la construction et de l'habitation, il appartient au Conseil d'administration de décider de sa politique générale d'attribution des logements, dans le respect des dispositions de l'article L. 441-1, du II de l'article L. 441-2-3, du III de l'article 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, des orientations fixées par la conférence intercommunale mentionnée à l'article L. 441-1-5, si elle est créée, et du contenu du plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs mentionné à l'article L. 441-2-8.

Ces orientations sont rendues publiques selon des modalités incluant leur mise en ligne.

La politique d'attribution garantit l'encadrement nécessaire à la mise en œuvre de droit au logement, en favorisant l'égalité des chances des demandeurs.

Elle se définit autour de quatre axes prioritaires d'attributions :

- Favoriser l'accès au logement des ménages prioritaires
- Favoriser la mixité sociale
- Favoriser le parcours résidentiel des locataires de logements sociaux
- Favoriser l'accueil des publics spécifiques

Il est proposé au Conseil d'Administration d'approuver la politique d'attribution des logements annexée à la présente délibération.

Après avoir délibéré, le Conseil d'administration à l'unanimité des membres présents ou représentés approuve la politique d'attribution des logements qui est annexée à la présente délibération.

Pour extrait certifié conforme,

Fait à CASTRES, le 19 décembre 2018



POLITIQUE D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS

OPH DE LA CACM

Validée en Conseil d'administration du

Préambule

Conformément à l'article R 441-9 du Code de la Construction et de l'Habitation, le Conseil d'Administration de l'OPH de la CACM définit les orientations applicables à l'attribution des logements dans le respect des dispositions de l'article L 441 -1 et suivant du CCH. Ces orientations prennent en compte, outre le cadre réglementaire, les engagements partenariaux, l'évolution de la demande et l'occupation sociale.

L'OPH, dont la collectivité de rattachement est la CACM depuis le 1^{er} janvier 2017, possède au 31/12/2017, un parc de logements exclusivement sur la commune de Castres. Les différents réservataires, collectivités locales, préfecture et Action Logement sont largement investis dans le processus de gestion de la demande et des attributions de logements.

L'OPH de la CACM participe également aux dispositifs partenariaux (PDALHPD, CIL...) visant à faciliter l'accueil des ménages défavorisés cumulant handicaps économiques et sociaux.

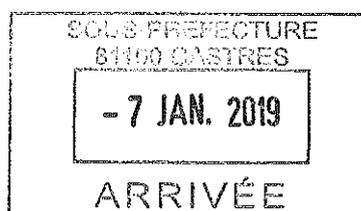
Les orientations définies ci-après garantissent l'encadrement nécessaire à la mise en œuvre de droit au logement, en favorisant l'égalité des chances des demandeurs.

Elles constituent un cadre de travail non seulement pour la Commission d'Attribution mais également pour le « pôle Logement » de l'OPH en charge de la préparation et de la mise en œuvre des décisions de la Commission.

A – Les axes prioritaires d'attribution

La politique d'attribution de l'OPH de la CACM s'inscrit dans le cadre réglementaire. Elle s'organise autour de 4 axes :

- Favoriser l'accès au logement des ménages prioritaires
- Favoriser la mixité sociale
- Favoriser le parcours résidentiel des locataires de logements sociaux
- Favoriser l'accueil des publics spécifiques.



1. Favoriser l'accès au logement des ménages prioritaires

1.1. Les critères de priorité nationaux (Article L.441-1 du CCH et 114 de la Loi Elan

Peuvent bénéficier d'une attribution d'un logement social :

- Les personnes physiques de nationalité française ou admises à séjourner sur le territoire à condition que les ressources de l'ensemble des personnes composant le ménage n'excèdent pas les plafonds réglementaires fixés par arrêté ;
- Les organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'intermédiation locative et à la gestion locative sociale prévu à l'article L365-4 ;
- Les associations déclarées et certains établissements publics qui sous-louent les logements à des jeunes ou à des étudiants, dans certaines conditions ;
- Les centres communaux ou intercommunaux d'action sociale, dans le cadre de leurs compétences en vue de les sous-louer à titre temporaire à des personnes physiques
- Les organismes déclarés ayant pour objet de les sous-louer à titre temporaire à des personnes âgées, à des personnes présentant un handicap.

Ces articles définissent également les critères généraux auxquels doivent répondre les attributions de logements. Ces critères font référence notamment :

- à la composition du foyer, au niveau des ressources et aux conditions de logement du ménage demandeur ;
- à l'éloignement du lieu de travail et à la proximité des équipements répondant aux besoins des demandeurs, et de leur activité professionnelle pour les assistants maternels ou familiaux agréés.

Les logements sont attribués prioritairement aux catégories de 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 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 sur-occupés 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.
- 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 ou qu'elle fréquente - une interdiction ou une réglementation des contacts avec la victime.

1.2. Les critères de priorité locaux

La réglementation prévoit une déclinaison sur les territoires, des priorités nationales, à travers notamment :

- Du PDALHPD (plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées) qui définit les ménages visés et leurs besoins en matière de logement ;
- Des orientations concernant les attributions définies par les Conférences Intercommunales du Logement sur les territoires des EPCI tenus de se doter d'un PLH ou ayant la compétence habitat et comportant et au moins un Quartier prioritaire de la politique de la ville.
- Des accords locaux
 - De l'accord collectif départemental, signé entre le préfet et les bailleurs sociaux qui définit un objectif annuel d'attribution au profit des ménages cumulant difficultés économiques et difficultés d'insertion ;
 - Le cas échéant de la convention intercommunale d'attribution, signée avec les EPCI qui fixe des engagements quantifiés et territorialisés d'attribution en faveur des ménages à bas revenus hors QPV et du public prioritaire en application de l'article L.441-1 du CCH. Celle-ci se substitue à l'accord collectif départemental sur le territoire où elle s'applique.
- Du plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs, dès son entrée en vigueur, élaboré notamment par tout EPCI tenu de se doter d'un PLH.
- Du délai anormalement long

Conformément à l'article L441-1-4 du CCH, le délai « anormalement long » a été fixé à 12 mois, applicable à l'ensemble du département et quel que soit la typologie du logement demandé.

2. Favoriser la mixité sociale

La recherche de la mixité sociale fait partie des orientations de l'OPH de la CACM, conformément aux objectifs fixés par la loi (article L441 du Code de la Construction et de l'Habitation et article 114 de la Loi Elan) : l'attribution des logements locatifs sociaux doit notamment prendre en compte la diversité de la demande constatée localement ; elle doit



favoriser l'égalité des chances des demandeurs et la mixité sociale des villes et des quartiers.

S'agissant de l'accueil des ménages à bas revenus hors des Quartiers prioritaires de la politique de la ville, l'article 441-1 du CCH / l'article 114 de la loi Elan impose que sur les territoires des EPCI tenus de se doter d'un PLH ou ayant la compétence habitat et comportant au moins un QPV, au moins 25 % des attributions annuelles (suivies de baux signés) de logements (y compris les mutations) situés en dehors des QPV doivent être consacrées :

- à des demandeurs du premier quartile dont le niveau de ressources par unité de consommation est inférieur à un montant constaté annuellement par un arrêté du ministre en charge du logement (montant correspondant au niveau de ressources le plus élevé du quartile des demandeurs aux ressources les plus faibles parmi les demandeurs situés sur le territoire de l'EPCI) ;
- aux personnes relogées dans le cadre d'une opération de rénovation urbaine

Pour les immeubles situés dans la géographie prioritaire de la politique de la ville, la Commission d'Attribution veillera à ce que les attributions contribuent à ne pas dégrader l'occupation, et dans la mesure du possible, à réduire les fragilités économiques de ces groupes. Elle mettra également en œuvre le cas échéant l'objectif quantifié d'attributions à des demandeurs autres que ceux à bas revenus qui sera fixé dans le cadre des orientations d'attribution approuvées par les conférences intercommunales du Logement.

Dérogation aux plafonds de ressources : il peut être dérogé aux conditions de ressources sous réserve que la convention conclue en application de l'article L.351-2 du CCH entre l'Etat et l'OPH stipule que des logements peuvent être loués à des ménages dont les ressources excèdent les plafonds de ressources prévu au premier alinéa de l'article R.331-12 du CCH dans la limite de 120 % de ces plafonds.

3. Favoriser le parcours résidentiel du locataire

La mobilité au sein du patrimoine doit permettre de :

- fidéliser les locataires
- adapter le logement à la situation familiale ou sociale du locataire
- faciliter le maintien à domicile des personnes âgées
- adapter le coût du logement aux revenus des ménages.

La Commission d'attribution des Logements aura une attention particulière dans l'examen des demandes de mutation pour les motifs suivants :

- le relogement dans le cadre d'opérations de démolition ou de réhabilitation lourde d'immeubles,
- les demandes motivées par l'inadaptation du logement aux situations de handicap, de vieillissement ainsi qu'aux personnes confrontées à des problèmes de santé graves,
- les demandes motivées par un taux d'effort trop important pour le ménage compte-tenu de l'évolution de ses ressources, après avis du service social et contentieux sur l'opportunité de la mutation
- les demandes motivées par l'inadaptation du logement à la composition familiale.



La priorisation de la demande sera effectuée sur la base des critères suivants :

- respect par le locataire du bail : -assurance,-paiement du loyer,-entretien du logement (une visite conseil devra être faite obligatoirement) - absence de troubles de voisinage,
- composition familiale,
- type de logement actuel et type de logement demandé.

4. Favoriser l'accueil des publics spécifiques

4.1 Le logement des ménages cumulant des difficultés économiques et sociales importantes

Le public inscrit comme prioritaire au titre du PDALHPD, du droit de réservation préfectoral, du DALO après désignation par le Préfet est traité prioritairement.

A cet effet, des partenariats ont été conclus avec des CCAS et diverses associations d'insertion agréées du département. Ces partenariats permettent le cas échéant d'orienter les demandeurs en difficultés dans leur parcours logement vers des dispositifs de types « baux glissants » ou « sous-locations ».

Le « bail glissant » est destiné aux ménages rencontrant des difficultés d'ordre administratif passagères. Mis en place pour une durée de six mois renouvelable deux fois, ce dispositif permet un accompagnement nécessaire à la bonne appropriation du logement attribué.

La « sous-location » est destinée aux familles rencontrant des difficultés sociales plus importantes. Elle n'est pas limitée dans le temps, le logement étant mis à la disposition d'un CCAS ou d'une association avec pour objectif d'accompagner à terme la famille vers un logement en bail direct.

Les ménages occupant ces types de logements font l'objet d'une procédure conjointe de suivi avec les services de l'OPH afin de s'assurer que les familles ainsi logées sont en capacité d'occuper un logement dans les règles d'occupation de droit commun et ainsi entamer un parcours locatif classique.

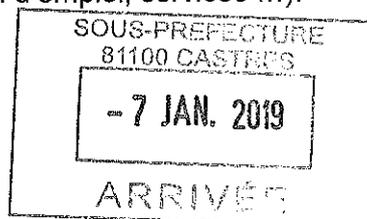
4.2 Les personnes âgées ou handicapées

L'accueil des personnes handicapées est déjà traité par le CCH qui leur reconnaît un caractère prioritaire. Les logements construits ou aménagés en vue de leur occupation par des personnes handicapées sont attribués en priorité à ces personnes ou aux personnes les hébergeant.

Pour les personnes âgées, l'OPH a demandé le label Habitat Senior Service qui permettra d'attribuer de façon prioritaire les logements adaptés aux personnes âgées pour permettre le maintien à domicile ou l'accès à un logement adapté à leurs besoins.

4.3 Le logement des jeunes

Le logement des jeunes doit être facilité (étudiants, décohabitation, accès à l'emploi ...). Pour les étudiants, l'OPH gère en direct deux résidences étudiantes qui leur sont dédiées. Afin de faciliter l'accès au logement des jeunes actifs, l'OPH sera également attentif à l'adaptation du loyer aux capacités financières du demandeur et à la localisation du logement proposé (proximité des transports en commun, bassin d'emploi, services ...).



B- Les principes de mise en œuvre de la politique d'attribution

2. La gestion de la demande

.1 Enregistrement et instruction de la demande

Le pôle logement enregistre toutes les demandes conformément à la réglementation en vigueur. Cet enregistrement est effectué sur le fichier commun de la demande locative sociale du département du Tarn.

Un numéro unique départemental est communiqué au demandeur dans un délai maximum d'un mois suite au dépôt de son dossier. Ce numéro lui permet de pouvoir obtenir des informations sur l'état d'avancement de sa demande.

Dans le cadre de l'instruction d'une demande, un entretien préalable (physique ou téléphonique) est 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 est chargé de la prospection, de l'instruction du dossier de demande de logement en vue de son passage en Commission d'Attribution des Logements.

.2 Les réservataires

Les réservataires « Action Logement » (1 % logement) et l'Armée disposent de droits de réservation dans le parc de l'OPH sur les logements neufs mis en service ou les logements à la relocation, en fonction des financements et des conventions d'origine.

Ces droits de réservation leur confèrent la faculté de proposer des candidats avec un ordre de priorité proposé. La CAL se réserve la possibilité de modifier l'ordre de priorité en fonction des objectifs et critères définis dans sa politique d'attribution.

A défaut de candidats, les logements remis à disposition par le réservataire sont réintégrés dans le contingent de l'OPH jusqu'au prochain départ du locataire.

3. Procédure d'examens des dossiers de candidatures et conditions d'attribution des logements

La Commission d'Attribution des Logements est chargée d'attribuer nominativement chaque logement locatif détenu par l'OPH.

Elle exerce son rôle dans le respect de la réglementation, de la politique d'attribution définie par le Conseil d'Administration, et des contingents et droits éventuellement applicables.

La Commission d'Attribution des Logements ne peut examiner que des demandes pour lesquelles un numéro unique d'enregistrement a été délivré, dans le fichier commun de la demande locative sociale.

La Commission d'Attribution des Logements examine au moins trois demandes pour un même logement à attribuer sauf en cas d'insuffisance du nombre de candidats.

La présentation de chaque candidat s'appuie sur la présentation de la fiche récapitulative qui comporte les informations nécessaires à l'examen des dossiers à savoir : la composition du ménage, les ressources, le motif de la demande, la situation et les caractéristiques du logement actuellement occupé, l'ancienneté de la demande, les précédentes propositions et motifs de refus ...



La Commission d'Attribution des Logements dispose également des caractéristiques principales du logement (collectif ou individuel, adresse, type, étage, loyer et charges). Une simulation de l'APL à laquelle les candidats peuvent prétendre et le loyer résiduel sont également fournis aux membres de la Commission.

Cette présentation de chaque candidature doit permettre aux membres de la Commission de proposer un logement en adéquation avec la composition familiale du ménage, le degré d'urgence de la demande, ses capacités financières tout en respectant les souhaits et attente de la famille.

Pour chaque candidat, la Commission d'Attribution des Logements prend l'une des décisions suivantes :

- Attribution du logement en classant les candidats par ordre de priorité
- Attribution des candidats sous condition suspensive, lorsqu'une des conditions d'accès à un logement social n'est pas remplie par le candidat au moment de l'examen de la demande par la Commission
- Non-attribution. Cette décision est motivée
- Rejet pour irrecevabilité de la demande au regard des conditions réglementaires et législatives d'accès au logement social.

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.

Si l'attribution est subordonnée à certaines conditions, le courrier de proposition mentionne ces conditions.

4. Les critères de décision de la commission d'attribution des logements

Dans le cadre des critères généraux fixés par le Code de Construction et de l'Habitation et des critères locaux, la Commission d'Attribution est particulièrement attentive pour sa prise de décision :

- au caractère urgent de la demande (mutation professionnelle, violences conjugales,...)
- à l'adéquation de la composition familiale avec la typologie du logement
- à l'adéquation des ressources disponibles avec le montant résiduel du loyer et des charges

4.1 L'adéquation de la typologie du logement à la composition familiale du ménage est appréciée au cas par cas, en fonction notamment de l'âge et du sexe des enfants, de leur mode de garde, de l'occupation du groupe immobilier, de la surface et du type du logement.

4.2 La solvabilité du ménage par rapport au logement proposé est analysée au regard du taux d'effort

- **Le taux d'effort** [(loyer + charges – allocation logement) / ressources], est calculé conformément aux dispositions du Code de la Construction et de l'Habitation et ne doit pas dépasser le seuil de 35 %

Une simulation des droits à une aide personnalisée au logement peut-être réalisée.

Ces critères de solvabilité sont présentés avec la fiche demandeur.

4.3 Système de cotation

La commission d'attribution des logements se base sur un système de cotation (référentiel Méthode : Méthode de Traitement Hlm de la Demande Locative sociale en Midi-Pyrénées)



qui attribue à chaque demande de logement social un nombre de point et permet d'organiser le fichier des demandes en attentes.

Le nombre de point ne constitue pas un critère de priorité au regard de la réglementation mais peut aider à arbitrer entre des demandes présentant des caractéristiques similaires.

5. Les règles d'attribution spécifiques

5.1 Les demandes de logement de propriétaire

La Commission d'Attribution des Logements examine les demandes de logement social de propriétaire de logement non adapté à leurs besoins à la lumière des éléments suivants :

- L'âge du demandeur
- Les problèmes de santé ou de handicap
- Les situations de séparation, de divorce
- L'éloignement des services et des commerces.

En revanche, la vente de son logement par le demandeur dans la perspective de la construction d'une maison ne sera pas considérée comme une demande prioritaire.

5.2 Les demandes non retenues au rang 1

Les demandes de logements ayant obtenu un rang 2 à 3 lors de l'attribution d'un logement mais n'ayant pu bénéficier d'une proposition du fait de l'acceptation du demandeur précédent, pourront être de nouveau soumises à l'examen de la Commission d'Attribution dès lors qu'un logement aux caractéristiques similaires viendrait à se libérer.

5.3 Les conséquences de refus successifs de proposition de logement

Les demandeurs ayant refusé 3 propositions adaptées de logement ne seront plus considérés comme prioritaire par la Commission d'Attribution.

5.4 Procédure d'urgence

En cas d'urgence, un ménage peut se voir proposer un logement par le pôle logement à titre exceptionnel et l'attribution prononcée ultérieurement par la Commission d'Attribution des Logements, lors de la prochaine Commission. Il s'agit de situations rendant impossibles le maintien dans le logement (sinistre, incendie ...).

6. Communication et révision de la politique d'attribution

6.1 Communication

La présente politique d'attribution est mise en ligne sur le site internet de l'OPH de la CACM

6.2 Modification de la politique d'attribution

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

