

Conformément, à l'article R441-9 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), le Conseil d'Administration d'Agén Habitat définit les orientations applicables à l'attribution des Logements. Ces dispositions, qui constituent le cadre de travail de la Commission d'attribution, sont rendues publiques et bénéficient d'une mise en ligne sur le site Internet d'Agén Habitat.

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.

La Commission d'Attribution des Logement (CAL) est la seule instance décisionnaire du processus d'attribution des logements d'Agén Habitat. Elle attribue nominativement chaque logement conventionné de l'Office, selon les réglementations en vigueur et conformément à la politique d'attribution des logements fixée par le Conseil d'Administration.

La commission d'attribution prendra les décisions dans le respect de :

- La transparence et l'égalité des chances des demandeurs
- La non-discrimination
- La mixité sociale des villes et des quartiers
- La vocation sociale de l'Office
- Le soutien au parcours résidentiel des ménages au sein du parc social

1 - Principes généraux

- Les bénéficiaires d'un logement social peuvent être, conformément à l'article R441-1 du CCH :
 - 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 ;
 - 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.

• Concernant les personnes physiques, conformément à l'article L441 du CCH, il est tenu compte pour l'attribution des logements :

- du patrimoine,
- de la composition familiale,
- du niveau de ressources et des conditions de logement actuelles du ménage,
- de l'éloignement des lieux de travail,
- de la mobilité géographique liée à l'emploi
- de la proximité des équipements répondant aux besoins des demandeurs
- de l'activité professionnelle des membres du ménage lorsqu'il s'agit d'assistants maternels ou d'assistants familiaux agréés.

• Seules les demandes enregistrées sur le Système National d'Enregistrement peuvent être examinées en CAL.

• Un décret fixe annuellement les plafonds de ressources au-dessus desquels les demandeurs ne sont pas éligibles à l'attribution d'un logement social.

L'ensemble des critères déclinés ci-dessus sont pris en compte associés aux critères d'engagements réglementaires et contractuels définis au paragraphe n°3 pour la sélection et le classement des demandes soumises à l'examen de la CAL.

2 - Publics prioritaires

Les orientations applicables à l'attribution des logements sont extrêmement encadrées par les textes. En veillant à la mixité sociale des ensembles immobiliers, la Commission d'Attribution attribue les logements en prenant en compte, les publics prioritaires.

Les personnes prioritaires dans l'attribution de logements sociaux sont définies par l'article L441-1 du CCH.

- a) Personnes en situation de handicap, ou familles ayant à leur charge une personne en situation de handicap ;
- b) Personnes sortant d'un appartement de coordination thérapeutique ;
- c) 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;
- d) Personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition ;
- e) Personnes reprenant une activité après une période de chômage de longue durée ;
- f) Personnes exposées à des situations d'habitat indigne ;
- g) 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.
- g bis) 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 ;

h) Personnes engagées dans le parcours de sortie de la prostitution et d'insertion sociale et professionnelle ;

i) Personnes victimes de traite des êtres humains ou de proxénétisme ;

j) 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 ;

k) Personnes dépourvues de logement, y compris celles qui sont hébergées par des tiers;

l) Personnes menacées d'expulsion sans relogement.

3 - Engagements règlementaires et contractuels

La commission d'attribution devra tenir compte et respecter les réglementations et les engagements contractuels pris par l'Office, ci-dessous résumés.

<p>Contingent Préfectoral</p> <p>Convention de réservation du patrimoine locatif social (dans le cadre du PDALPD) et d'activation du contingent préfectoral (du 9/09/2013)</p>	<p>5% des relocations aux fonctionnaires et agents civils de l'Etat, et <u>25 % aux publics prioritaires</u>.</p> <p>Dont 42 relogements par an validés par la COPALIS (réservation logements PLAI)</p>
<p>DALO</p>	<p>Attribution aux ménages orientés par la Commission de médiation du Droit au Logement Opposable.</p>
<p>Relogement des personnes bénéficiaires d'une protection internationale (Réfugiés)</p>	<p>Mise à disposition de logements à la Plateforme de la DIHAL (Délégation Interministérielle à l'Hébergement et à l'Accès au Logement). Objectif annuel fixé par le Préfet (2 en 2019).</p>
<p>Loi Egalite Citoyenneté</p>	<p><u>25% des attributions</u> de logements (hors contingent préfectoral) sont destinées aux personnes bénéficiant d'une décision favorable commission de médiation DALO ou à défaut, aux <u>personnes prioritaires</u> au sens de l'article L441-1 CCH</p> <p><u>25 % de relogements</u> situés en <u>dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV)</u>, sont consacrées aux ménages défavorisés définis par arrêté ministériel (1^{er} quartile) ou à des personnes relogées au titre de la nouvelle politique de rénovation urbaine.</p> <p><u>50% des attributions dans les QPV</u>, doivent être proposées à des demandeurs autres que les ménages défavorisés définis par arrêté ministériel (2^e, 3^e et 4^e quartiles).</p>

<p style="text-align: center;">CIL Conférence Intercommunale du Logement de l'Agglomération d'Agen (6 juin 2018)</p>	<p>Objectifs de la loi EC adaptés par la CIL :</p> <p>Application du taux minimum de 15% d'attributions hors QPV à des ménages du 1^{er} quartile dès 2018 ; Progression annuelle avec atteinte du taux minimum de 25% en 2023.</p> <p>Application du taux minimum de 70% d'attributions en QPV à des ménages des 2^e, 3^e et 4^e quartiles.</p> <p>Des orientations d'attribution ajustées aux réalités des résidences afin de contribuer à de nouveaux équilibres d'agglomération.</p>
<p style="text-align: center;">CUS (Convention d'Utilité Sociale) 2011 – 2016 (dérogation)</p>	<p>Fluidifier le parcours résidentiel des locataires : objectif de 20% de mutations. Assurer la diversité des ménages dans l'occupation et s'engager sur l'accueil de ménages défavorisés.</p>
<p style="text-align: center;">ACTION LOGEMENT</p>	<p>Conventions de réservation de 68 logements sur le patrimoine de l'Office au 1/12/2019. + Convention de réservations PHB 2.0 du 18 mars 2019 : mise à disposition de 74 logements dans un délai de 5 ans (gestion en flux).</p>
<p style="text-align: center;">Ministère de la Défense</p>	<p>Conventions de réservation aux militaires du 48eRT : Les Platanes – 48 logements (2015 – durée 10 ans) Perrot – 8 pavillons PLS (2012 – durée 10 ans)</p>
<p style="text-align: center;">Caserne Sapeurs-pompiers LE PASSAGE</p>	<p>Convention de réservation : rue O. Malossane, Le Passage (2016 – durée 10 ans) 4 pavillons (2 PLUS- 2 PLS)</p>

4 – Engagement à proposer la meilleure adéquation possible de l'offre et de la demande

Dans l'objectif de cette adéquation, le service de gestion locative proposera aux candidats dont les dossiers peuvent être instruits pour la CAL, un entretien découverte. Celui-ci permet de mettre à jour le dossier de demande et de s'assurer de l'adéquation de la demande avec un logement proposé à la relocation.

La commission sera attentive à la bonne adéquation entre la taille du logement et la composition familiale. Cette adéquation tiendra compte également des « fausses typologies », par exemple un faux T3 (1 chambre) correspond à un T2 et ainsi de suite, et d'autre part de la superficie du logement.

La mise en adéquation entre le montant du loyer et la capacité financière du ménage est essentielle dans la détermination du logement proposé.

Pour cela, le taux d'effort tel que fixé par l'arrêté du 10 mars 2011 ((Loyer + charges – APL)/ Ressources x100 =.....%) ne devra pas excéder 30% des revenus.

Cependant un taux d'effort supérieur à 30% peut être supportable si le budget restant pour vivre correspond aux besoins du ménage. Le reste à vivre mesure les ressources disponibles une fois les dépenses de logements acquittées. Cet indicateur sera communiqué à la CAL pour l'examen de dossiers présentant un taux d'effort entre 30 et 35% ((Ressources – loyer résiduel CC) / Unités de consommation / 30 = ... €/jour/UC ; UC= 1 /14 ans et plus, UC= 0.6 / moins de 14 ans).

Les logements accessibles ou adaptés à la mobilité réduite seront attribués aux personnes en situation de handicap ou à des ménages hébergeant une personne âgée ou handicapée, sous réserve que la demande existe pour le logement concerné.

5 – Engagement à favoriser la mobilité résidentielle

Agen Habitat porte une attention particulière aux demandes visant au maintien dans le logement social et à faciliter les parcours résidentiels.

Les mutations

Dans cette orientation, la priorité est donnée aux mutations motivées par la sur- et sous-occupation, les difficultés de paiement, le handicap et le vieillissement.

Les demandes de mutation dans le cadre d'une opération de démolition, ou pour troubles graves de voisinage, seront également examinées en priorité par la Commission d'attribution.

Pour les demandes de mutation sans critère de priorité, une occupation du logement de 2 ans sera demandée avant l'examen de la CAL.

D'autre part, les informations relatives au respect des obligations locatives et au bon entretien du logement seront portées à la connaissance de la CAL.

Dans le cadre des constructions neuves, la CAL devra veiller à faciliter le parcours résidentiel des locataires d'Agén Habitat en attribuant 5% minimum des logements à des demandes de mutation, en priorisant les motifs de mutations sus visés.

Les échanges

La loi du 6 juillet 1989 (article 9) autorise l'échange de logement (sans avoir à fournir de justification), si les locataires en font la demande et qu'ils respectent les 3 conditions suivantes :

- les 2 logements appartiennent au même propriétaire et dans le même ensemble immobilier,
- l'une des 2 familles compte au moins 3 enfants,
- l'échange permet d'accroître la surface du logement occupé par la famille la plus nombreuse.

Par ailleurs, tout autre projet de permutation de logement entre locataires peut être soumis à la CAL sous réserve :

- que les logements soient acceptés en l'Etat
- que les conditions d'attribution sont remplies ' ressources,...)
- que la demande soit fondée par rapport aux compositions familiales

- que le montant des loyers soient en adéquation avec les ressources des ménages
- de l'accord du ou des réservataires si l'un au moins des logements est concerné par une convention de réservation.

Les conventions d'occupation temporaires

Lorsque le bénéficiaire d'un transfert de bail (art 40 de la loi du 6 juillet 1989) est un descendant remplissant les conditions légales de transfert de bail mais pour lequel la typologie du logement est inadaptée, une convention temporaire sera signée, et la demande pour un logement adapté à la composition familiale sera considérée comme prioritaire par la Commission d'attribution.

6 – Dispositions complémentaires

Outre les publics prioritaires et les objectifs énoncés ci-dessus, il est défini d'autres critères de priorisation:

- Une candidature déjà positionnée en suppléant lors d'une précédente CAL ;
- Une demandeur qui n'a pu voir une attribution se concrétiser du fait de la non libération du logement ;
- L'ancienneté de la demande de logement, notamment pour distinguer deux candidatures de même urgence et priorité.

7 – Dispositions spécifiques

La CAL doit pouvoir reconsidérer une décision attribution lorsqu'elle a connaissance d'une évolution notable de la situation de l'attributaire avant la remise des clés (séparation...) qui rendrait le logement inadapté à la composition familiale ou aux ressources du ménage.

D'autres part, elle doit être informée, lors de l'examen d'une demande de logement, de tout comportement déplacé (insultant, violent ..) de la part du demandeur envers le personnel de l'Office, et prendre en considération ces éléments dans la proposition qui sera faite au demandeur.

8 – Communication et révision de la politique d'attribution

La présente politique d'attribution est mise en ligne sur le site de l'Office.
Toute modification sera soumise à l'approbation du Conseil d'Administration.