

POLITIQUE D'ATTRIBUTION D'AB HABITAT

La Commission d'Attribution a pour objet l'attribution nominative des logements propriété d'AB-Habitat.

Le règlement intérieur de la Commission d'Attribution fixe les règles d'organisation et de fonctionnement de la Commission et précise les modalités de quorum qui régissent les délibérations. Il fixe également les règles applicables à la présidence.

La présente charte consiste donc d'une part en une actualisation eu égard aux évolutions législatives et réglementaires concernant le logement social. Elle s'inscrit d'autre part dans les orientations stratégiques du conseil d'administration en cohérence avec les engagements pris au titre de la convention d'utilité sociale.

Les orientations d'attribution sont fixées par le Conseil d'Administration dans le cadre d'une délibération sur la politique d'attribution des logements, sans pour autant prévaloir sur le P.D.A.L.H.P.D. (Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées), les engagements pris dans la CUS, la réglementation ... La loi égalité et citoyenneté du 27 janvier 2017 a permis une unification des critères de priorité (art. 70 de la loi EC / art. L. 441-1 du CCH) et confirmé le pouvoir de substitution conféré au préfet si l'objectif fixé pour chaque bailleur n'est pas atteint. Le préfet pourra procéder de fait aux attributions qui s'imputeront sur les différents contingents.

Ainsi, dans le cadre de sa politique d'attribution des logements, AB-Habitat affiche sa volonté de communiquer clairement auprès des demandeurs de logements et de ses partenaires (Etat, collectivités locales, réservataires) sur les conditions d'accès dans son patrimoine.

Dans l'attente de la mise en place des conférence intercommunale du logement sur les territoires d'implantation du patrimoine de la SCIC, et dans l'attente de la déclinaison des orientations d'attribution dans les conventions intercommunales d'attribution, AB-habitat par cette politique s'inscrit dans le cadre des dispositions législatives et réglementaires (articles L.441 à L.441-2-5 et R.441-1-1 à R.441-1-14 du Code de la Construction et de l'Habitation) qui encadrent les attributions de logements sociaux et rappelle le caractère particulier de la Commission d'Attribution des Logements (CAL) seule compétente pour attribuer les logements.

Le Conseil d'Administration d'AB HABITAT a approuvé en date du 29 mai 2018, le nouveau règlement intérieur de la Commission d'Attribution des Logements dans lequel il a été précisé dans son préambule que cette instance n'avait pas à définir les orientations et la politique d'attribution, celles-ci devant être fixées par le Conseil d'Administration dans le cadre d'une délibération.

La présente politique d'attribution est le résultat d'une longue réflexion qui prend en considération les problématiques spécifiques des logements sur les territoires d'Argenteuil et de Bezons, notamment au travers des dispositions :

- de la Convention d'Utilité Sociale (C.U.S) signée le 30 juin 2011 par le Préfet de Région représentant de l'Etat, le Président d'AB HABITAT, le Directeur Général

d'AB HABITAT, le Président du Conseil Général du Val d'Oise, et le Président de la Communauté d'Agglomération Argenteuil Bezons, qui fixe notamment les objectifs d'AB HABITAT en matière de politique sociale de l'habitat et qui acte dans ce sens l'engagement du bailleur à fluidifier les parcours résidentiels des locataires en facilitant les mutations internes et en s'engageant, pour préserver l'équilibre des quartiers, l'objectif de mixité sociale, intergénérationnel et familiale et à assurer la diversité des ménages dans l'occupation de ces logements tout en poursuivant l'accueil des ménages défavorisés.

- Du Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (P.D.A.L.H.P.D) institué par la loi Besson du 31 Mai 1990 – plan qui doit prendre en compte pour les années à venir la problématique du logement des jeunes - et de l'accord collectif départemental institué en 2000 en vertu de la loi n°98-657 du 29 Juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions. Avec un objectif départemental de relogement réparti entre les organismes HLM en fonction du poids du parc social de chacun sur la totalité du parc social du Val d'Oise [sur la période de Janvier 2014 au 31 Décembre 2018, l'objectif annuel global a été fixé pour AB HABITAT à reloger **161 familles minimum par an dans** le cadre des « accords collectifs ». L'accord collectif doit pouvoir par ailleurs, en vertu de la loi du 5 Mars 2007 instituant le Droit au Logement Opposable (D.A.L.O), mesurer au mieux son impact.
- Des dispositions de la loi de Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre les Exclusions (M.L.L.E) du 25 Mars 2009 **qui consacre le principe d'une mobilité des locataires en place dans le parc social** en leur faisant perdre, dans certains cas, leur droit au maintien dans les lieux et qui met fin au droit au maintien dans les lieux pour certaines catégories de locataires dont les ressources ne paraissent plus compatibles avec la destination du logement social.
- **Des dispositions de la loi Accès aux Logement et un Urbanisme Rénové (A.L.U.R) du 24 Mars 2014 notamment les mesures à l'accès au logement dans le parc social et à la mobilité.**
- **Des dispositions de la loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017 qui a poursuivis une réforme des attributions.**
- **Des clauses du règlement intérieur de la Commission d'Attribution d'AB HABITAT du 29 mai 2018**, conformément aux dispositions du Code de la Construction et de l'Habitation, et notamment des articles L 441-1 et suivants et R 441 et suivants, ainsi qu'à celles des décrets du 28 Novembre 2007 (contrôle des ressources), 15 Mars 2010 (contrôle de la régularité de séjour), et 14 Juin 2010 (formulaire de demande de logements et pièces justificatives).

Par ailleurs cette politique attribution précise les objectifs poursuivis (art. 70 de la loi EC / art. L. 441 du CCH) en matière de droit au logement et de mixité sociale.

La Politique d'Attribution d'AB-HABITAT prend en considération les nouveaux textes législatifs et réglementaires concernant le logement social dans le respect de la politique de la ville et des engagements pris dans le cadre de la C.U.S et ce, dans un contexte de crise économique et de pénurie de logements sociaux **confirmé par le faible niveau du taux de rotation 4,98%(taux de rotation non significatif mais lié politique de mobilité des locataires).**

En proposant un parc immobilier diversifié **de 11 057 logements familiaux gérés dont 6279 logements en QPV (données au 1er janvier 2018)** répartis sur deux communes du département du Val d'Oise, AB-Habitat représente 65% du parc de logements sociaux d'Argenteuil et 50% de celui de Bezons. Compte tenu de ces éléments, la SCIC s'adresse à plus de la moitié de la population éligible à l'attribution d'un logement social sur ces deux territoires.

AB-Habitat loge environ 30 000 personnes et remplit totalement sa vocation de bailleur social en ayant au sein de son patrimoine des ménages modestes avec une grande partie en risque socio-économique (données 2017).

En effet, la population logée est relativement « fragile » d'un point de vue économique avec :

- 62% des ménages disposant de revenus inférieurs à 60% des plafonds de ressources
- 27% des ménages ont entre 60 et 100% des plafonds de ressources
- et seulement 11% ont des revenus supérieurs à 100% des plafonds de ressources.

Les ménages logés se composent comme suit :

- 33% d'isolés (veuves, veufs, célibataires) sans enfant,
- 22% de familles monoparentales,
- 34% de couples avec enfant(s),
- 11% de couples sans enfant,

La population logée vieillit, Tandis que les moins de 30 ans représente 5% des familles logées, 1/4 a plus de 65 ans.

La politique d'attribution d'AB-Habitat marque la volonté de la SCIC de :

- **Rendre plus lisible son processus d'attribution et de permettre une plus grande transparence dans les processus d'attribution** (art. 70 et 77 de la loi EC / art. L. 441-1, L. 441-2-6 et L. 441-2-8 du CCH). Par ailleurs, l'article L. 441-1 du CCH, prévoit que les réservataires et les bailleurs doivent désormais rendre publics les conditions dans lesquelles ils procèdent à la désignation des candidats et dont les demandes sont examinées par les commissions d'attribution.
- **Faciliter les parcours résidentiels** (mutation, échange),
- **Optimiser l'occupation du parc social,**
- **Renforcer l'accueil dans le parc locatif et de mettre en œuvre le droit au logement opposable.**

I – FAVORISER LE PARCOURS RESIDENTIEL DES LOCATAIRES AU SEIN DU PARC ET ENCOURAGER LES MUTATIONS NECESSAIRES PAR DES DEMARCHES D'ANTICIPATION ET DE PREVENTION - POURSUIVRE LA PRISE EN COMPTE DES PROBLEMATIQUES LIEES AU VIEILLISSEMENT ET AUX HANDICAPS

En 2017, près de 900 ménages d'AB-Habitat ont déposé une demande de mutation et 113 familles ont pu être mutées dans le cadre de la politique volontariste de la SCIC de mobiliser les logements non réservés pour solutionner les problématiques des locataires.

Favoriser la mobilité résidentielle, c'est apporter une réponse aux demandes de mutation justifiées par des besoins avérés, relevant des mêmes urgences et priorités que celles concernant les primo-demandeurs. C'est le cas notamment des demandes motivées par

des raisons de santé et de mobilité (handicap) et pour les ménages en situation de sous-occupation ou à l'inverse de sur-occupation.

La SCIC se donne pour priorité de proposer à ses locataires un parcours résidentiel répondant à leurs attentes. Il est rappelé qu'AB HABITAT dans le cadre de la C.U.S s'est engagé à fluidifier le parcours résidentiel des locataires en facilitant les mutations internes (utilisation du livret de mobilité, croisement des fichiers des demandeurs de mutation et des congés à chaque libération de logement, réalisation d'accompagnements individualisés des locataires). 17% des attributions de 2017 étaient des mutations dont 7% à l'initiative du bailleur de ces mutations pour solutionner entre autre des problématiques de handicap/vieillessement (7 ménages).

Afin de renforcer son action sur cette thématique et lever les freins à la mobilité, la SCIC a mis en place une organisation interne pour gérer les mutations de son parc de logement social. La mobilité contribue à une meilleure occupation du parc et de l'adéquation du logement aux ressources des ménages et permet de traiter les situations d'inadéquation logement/locataire. C'est également un moyen de rassurer les locataires sur les possibilités de changer de logement (notamment afin de prévenir les refus d'attributions) lors de changement dans leur parcours de vie (naissance, problème de mobilité...). La gestion de la demande de mutation par AB-habitat vise à accélérer le traitement des demandes de mutation interne en les traitant de façon isolée, cette démarche permet de favoriser le turn over en permettant également aux primo demandeurs conformément à la politique attribution d'intégrer le logement social.

De plus, les locataires dont les ressources sont, durant deux années consécutives, supérieures à 150% des plafonds d'attribution pour le logement qu'ils occupent, perdent leur droit au maintien dans les lieux à l'issue d'un délai de 18 mois suivant le constat de double dépassement sur deux années consécutives. Le locataire concerné est incité au départ selon les modalités visées dans l'art L 442-3-3 du CCH (loi MOLLE du 25 Mars 2009), la SCIC proposera une mutation dans les secteurs exonérés (QPV...) en fonction des potentialités d'AB-habitat.

Le processus du parcours résidentiel ainsi défini tient compte de toutes les mobilités, qu'elles soient expressément demandées par les locataires ou suscitées par la SCIC, comme le traitement de la sous-occupation ou les problèmes d'accessibilité aux logements pour les personnes âgées ou handicapées.

- **Priorité 1** : En cas de sous occupation du logement et en vertu de l'article L 442-3-1 du CCH (Loi MOLLE du 25 Mars 2009), le bailleur doit proposer au locataire un nouveau logement correspondant à ses besoins nonobstant les plafonds de ressources de la famille.

Cette disposition ne pourra pas être imposée pour les locataires âgés de plus de 65 ans, présentant un handicap au sens de l'article L 114 du Code de l'Action Sociale et des Familles ou ayant à leur charge une personne présentant un tel handicap. Cette disposition ne pourra pas être contraignante dans le cas des logements situés en Quartiers Prioritaires de la politique de la Ville(QPV).

Sont considérés comme insuffisamment occupés et en vertu des articles 89 de la loi EC et art. L. 621-2 du CCH, les locaux comportant un nombre de pièces habitables, au sens de l'article 28 de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage

professionnel et instituant des allocations de logement, non compris les cuisines, supérieur de plus d'un au nombre de personnes qui y ont effectivement leur résidence principale. Les pièces effectivement utilisées pour l'exercice d'une fonction publique élective ou d'une profession et indispensables à l'exercice de cette fonction ou profession ne sont pas considérées comme des pièces habitables.

Pour la détermination des conditions d'occupation du logement, peuvent seuls être compris au nombre des personnes ayant effectivement leur résidence principale dans le logement considéré :

- l'occupant et son conjoint,
- leurs parents et alliés,
- les personnes à leur charge,
- les personnes titulaires d'un contrat de sous location.

Lorsqu'un logement adapté aux personnes handicapées (au sens de l'article L 114 du Code de l'Action Sociale et des Familles) n'est plus occupé par de telles personnes, le bailleur doit conformément à l'article L 442-3-2 du CCH (Loi MOLLE) proposer au locataire un nouveau logement.

Cette disposition n'est pas applicable au locataire âgé de plus de 65 ans et ou reconnu handicapé.

- **Priorité 2 : Vieillesse/handicap** : L'allongement de la durée de vie entraîne des problèmes de santé et de perte d'autonomie. Par ailleurs, la prise en charge des personnes âgées et des personnes ayant un handicap est devenue une préoccupation au niveau d'AB- Habitat. C'est pourquoi, la SCIC inscrit dans ces priorités la prise en compte de ces locataires en référence à l'article L 441-1 du CCH modifié par la loi ALUR du 24 Mars 2014 puis la loi égalité et citoyenneté du 27 janvier 2017 qui indique que les personnes en situation de handicap et les familles ayant à leur charge une personne en situation de handicap figurent parmi les bénéficiaires prioritaires des logements sociaux. Compte tenu de ces éléments ainsi AB-Habitat souhaite intensifier son action auprès de ces locataires afin de les muter vers des logements adaptés à leur situation socio-économique.
- **En cas de possibilité liée à l'offre locative** : Relogement des familles en sur occupation sur les grands logements libérés dans le cadre des mutations : La sur-occupation peut avoir des origines très diverses, recomposition familiale, hébergement de proches, besoin de décohabitation... avec des situations pouvant avoir une urgence relative. Néanmoins la SCIC effectuera un traitement en fonction des potentialités locatives et de la prise en compte des critères socio-économiques pour que le relogement n'entraîne pas de difficultés économiques à terme.

AB-habitat prend en compte la typologie quant aux attributions de logement à savoir :

NOMBRE DE PERSONNES	TYPOLOGIE
<ul style="list-style-type: none"> Couple ou personne seule sans enfant 	Studio / T1 ou T2
<ul style="list-style-type: none"> Couple + 1 à 2 enfants (C+1 à C+2) ou Isolé + 1 à 2 enfants (I+1 à I+2) 	T3
<ul style="list-style-type: none"> Couple + 2 à 4 enfants (C+2 à C+4) ou Isolé + 2 à 4 enfants (I+2 à I+4) 	T4
<ul style="list-style-type: none"> A partir de couple + 3 enfants (C+3) ou à partir d'Isolé + 3 enfants (I+3) 	T5
<ul style="list-style-type: none"> A partir de couple + 4 enfants (C+4) ou à partir d'Isolé + 4 enfants (I+4) 	T6

AB-Habitat ne retient donc pas le principe de la surface minimale conformément à l'article D 542-14-2° du Code de la sécurité sociale (sauf dans le cadre d'extrême urgence eu égard à la situation du patrimoine en zone tendue) à savoir :

NOMBRE DE PERSONNES	SURFACE MINIMALE
<ul style="list-style-type: none"> 1 	9 m ²
<ul style="list-style-type: none"> 2 	16 m ²
<ul style="list-style-type: none"> 3 	25 m ²
<ul style="list-style-type: none"> 4 	34 m ²
<ul style="list-style-type: none"> 5 	43 m ²
<ul style="list-style-type: none"> 6 	52 m ²
<ul style="list-style-type: none"> 7 	61 m ²
<ul style="list-style-type: none"> 8 et plus 	70 m ²

- **En cas de disponibilité de logement prise en compte des demandeurs en situation de surendettement / victime de troubles avérés (jugement...) :**
 Tout au long du parcours résidentiel, AB-Habitat met tout en œuvre pour que les familles en difficulté ne perdent pas leur logement. En cas d'impayé, les services réagissent et il peut être proposé au locataire une mutation de logement dans le

parc social en cas de sous-occupation pour proposer un logement dont la charge du logement serait en adéquation avec les ressources du locataire. Quant aux victimes de troubles la SCIC privilégiera une action contentieuse à l'encontre de la personne mise en cause, toutefois lorsque la problématique est attestée par un justificatif (jugement...) AB-habitat effectuera dans la mesure du possible un relogement à la victime.

- Bien évidemment les mutations prioritaires concerneront également les relogements spécifiques à l'initiative de la SCIC (relogement ANRU, relogement de famille dans le cadre d'opération spécifiques ...). Par ailleurs dans le cadre du parcours résidentiel, les locataires pourront accéder à l'offre locative nouvelle en fonction de leur caractéristique socio-économique.
- Les échanges : Compte tenu de l'offre locative de plus en plus contrainte, AB-Habitat effectuera une action intensive sur l'échange de logement.
 - Une information sera effectuée à la commission d'attribution des logements pour les échanges de plein droit conformément à l'article 9 de la loi du 6 juillet 1989 :
« Lorsque deux locataires occupant deux logements appartenant au même propriétaire et situés dans un même ensemble immobilier* demandent à procéder à un échange de logements entre eux, cet échange est de droit dès lors que l'une des deux familles concernées comporte au moins trois enfants et que l'échange a pour conséquence d'accroître la surface du logement occupé par la famille la plus nombreuse. »

*N .B : Certains ensembles immobiliers peuvent regrouper à la fois des maisons individuelles et des logements collectifs, il est donc possible qu'un échange ait lieu entre un locataire d'une maison individuelle et un locataire d'un logement collectif.

II -ACCUEILLIR LES MENAGES EN FAVORISANT LA COHESION ET LA MIXITE SOCIO-ECONOMIQUE (PRIMO-DEMANDEURS)

Peuvent bénéficier de logements HLM :

- les personnes physiques de nationalité française ou de nationalité étrangère titulaires d'un titre de séjour régulier à condition que leurs ressources n'excèdent pas certains plafonds réglementaires ;
- les associations ayant pour objet de sous-louer ces logements à titre temporaire à certaines catégories de populations

Le logement est attribué en fonction de l'adéquation du logement à la situation socio-économique du demandeur.

Afin de contribuer à la mixité socio-économique, des dérogations aux plafonds de ressources sont possibles conformément aux dispositions de l'article R. 441-15-2 du CCH. Les dérogations au plafond de ressources ne seront cependant pas possibles sur les logements financés avec un PLAI (Prêt locatif aidé d'intégration) conformément à la demande de l'Etat.

La SCIC agit dans le respect des textes législatifs et réglementaires qui régissent l'attribution des logements sociaux (articles L.441-1 et suivants, articles R-441-1 et

suyvants du Code de la Construction et de l'Habitation). Ces textes fixent les conditions de recevabilité des demandes :

- être inscrit au fichier national
- justifier de ressources respectant les plafonds réglementaires
- être admis à séjourner régulièrement sur le territoire français

Ils précisent également les droits du demandeur :

- l'obtention d'une attestation d'enregistrement de demande, qui doit obligatoirement être communiquée par le bailleur au demandeur à la recherche d'un logement,
- l'envoi d'une notification écrite adressée par le bailleur, exposant les motifs de refus de sa Commission d'Attribution des Logements à l'obtention d'un logement.

Enfin AB-Habitat définit comme prioritaires conformément aux articles 70 de la loi EC et article. L. 441-1 du CCH qui reprennent également les priorités DALO

- Les personnes en situation de handicap, au sens de l'article L. 114 du code de l'action sociale et des familles, ou les familles ayant à leur charge une personne en situation de handicap ;
- Les personnes sortant d'un appartement de coordination thérapeutique mentionné au 9° de l'article L. 312-1 du même code ;
- Les personnes mal logées ou défavorisées et les 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, 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 Ier du même code ;
- Les 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 ;
- Les 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 ;
- Les 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 ;
- Les personnes dépourvues de logement, y compris celles qui sont hébergées par des tiers ;
- Les personnes menacées d'expulsion sans relogement

❖ *ETUDIANTS, APPRENTIS et JEUNES SALARIES DE MOINS DE 30 ANS*

- Etudiants, apprentis : Ces demandeurs seront pris en compte dans le cadre de l'article R 442-8 et R 441-1 du C.C.H avec possibilité de consentir une location sur un logement pour une durée d'un an avec possibilité de renouvellement. L'immeuble Victor Dupouy sis 8 Ter Rue Pierre Joly à Argenteuil composé de 16 logements destinés à ce public ne permet pas de répondre aux demandes recensées sur le territoire.

L'objectif est de maximiser la destination de cet immeuble en favorisant certaine mutation et de trouver principalement une solution pérenne de relogement sur le parc d'AB HABITAT aux locataires (salariés de moins de 30 ans) en fin de bail dans cette résidence.

Le territoire d'Argenteuil- Bezons avec ses lycées, IUT, pôle universitaire de Paris 13, son institut de Formation de Soins Infirmiers... accueille environ 1000 élèves au-delà des bacheliers sans omettre les étudiants habitants sur Argenteuil/Bezons mais effectuant leurs études sur d'autres communes.

Bien que le logement des étudiants relève de la compétence de l'Etat, la résidence Victor Dupouy accueille ces jeunes.

- Jeunes salariés de moins de 30 ans : Une attention particulière est portée par la SCIC aux besoins d'accès au logement autonome et de mobilité des jeunes.

Près de 23 500 jeunes de 18-30 ans habitent à Argenteuil et Bezons, soit 18% de la population. Plus de 40% des jeunes du territoire habitent chez leurs parents.

Afin de respecter les équilibres sociaux économiques une attention particulière devra être apportée aux personnes :

- *repreant une activité après une période de chômage de longue durée,*
- *en fin d'études et justifiant d'un premier emploi,*
- *justifiant d'une activité professionnelle et dont la situation personnelle évolue suite mariage, concubinage, pacs.*

- Décohabitation familiale : Les besoins en décohabitation sont amenés à croître dans les 10 prochaines années si l'évolution démographique constatée sur Argenteuil et Bezons se poursuit. Offrir une réponse adaptée aux besoins des familles est au cœur des préoccupations d'AB-Habitat. Le traitement de la décohabitation en lien avec les réservataires permettra d'améliorer l'équilibre d'occupation des logements. La prise en considération de ce public exige qu'il soit hébergé par un ou des locataires d'AB HABITAT et que la situation soit confirmée par l'enquête d'occupation sociale ou que le décohabitant soit rattaché fiscalement au(x) titulaire(s) du bail. En effet cette prise en compte spécifique permettra également de solutionner les problématiques de suroccupation. Une attention particulière permettra d'analyser la corrélation du logement avec les caractéristiques socio-économiques du demandeur. Bien évidemment la décohabitation s'effectuera également en fonction des potentialités locatives.

III – PRISE EN COMPTE DES PERSONNES VICTIMES DE VIOLENCES CONJUGALES ARTICLE L 441-1 DU CCH (MODIFIE PAR LA LOI ALUR DU 24 MARS 2014)

Les personnes mariées, vivant maritalement, ou liées par un Pacte Civil de Solidarité justifiant de violence au sein du couple ou entre les partenaires, sans que la circonstance que le conjoint ou le partenaire lié par un PACS bénéficie d'un contrat de location au titre du logement occupé par le couple puisse y faire obstacle.

Cette situation doit être 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.

L'article 257 du Code Civil précise que le Juge peut prendre dès la requête initiale des mesures d'urgence. Il peut, à ce titre, autoriser l'époux demandeur à résider séparément, s'il y a lieu avec ses enfants mineurs. Plus précisément, le Juge aux Affaires Familiales est compétent pour statuer sur la résidence séparée des époux en précisant lequel des deux continuera à résider dans le domicile conjugal et sur les modalités de prise en charge des frais afférents à ce logement. Sauf circonstances particulières, la jouissance de ce logement est attribuée au conjoint qui n'est pas l'auteur des violences.

Sur les demandeurs de logement en instance de divorce, il est important de rappeler qu'avec les dispositions de la loi ALUR article 97 modifiant l'article L 441-1 du CCH, l'existence d'un bail au nom du couple ne fait plus obstacle à l'attribution d'un logement au bénéfice d'un conjoint en instance de divorce.

IV – TRANSFERT DE BAIL / CO-TITULARITE

TRANSFERT DE BAIL

Il semble opportun d'ajouter, dans la politique d'attribution, la volonté d'AB-Habitat de privilégier une solution de relogement pour des personnes – descendants – dont la requête en transfert de bail a été rejetée par la Commission d'Attribution au motif que la double condition (respect des plafonds de ressources et adéquation à la taille du ménage sur un logement aux caractéristiques adaptées à sa situation.

CO-TITULARITE

Les procédures internes de la SCIC, les dispositions du règlement intérieur de la commission d'attribution, les critères de priorité déterminés par la loi pour les demandeurs de logement, le contexte de pénurie de logement ont conduit AB Habitat à exclure toute forme de co-titularité que la co-titularité légale.

Avec les nouvelles dispositions de la loi ALUR article 4 modifiant l'article 1751 du Code Civil : le droit au bail du logement d'un partenaire d'un PACS est aligné à celui des époux, il est réputé appartenir à l'un et à l'autre. En cas de décès d'un des partenaires, le co-titulaire du bail dispose d'un droit exclusif sur celui-ci sauf s'il y renonce expressément.

La politique d'attribution d'AB HABITAT assouplit cette disposition en acceptant une co-titularité à l'entrée dans les lieux pour certaines situations particulières (frère et sœur, mère et enfant, ...) qui devront être justifiées par des considérations sociales et/ou de santé.

V - L'ADEQUATION DE L'OFFRE A LA DEMANDE

Il convient d'avoir une vigilance sur la bonne adéquation entre la taille du logement et la composition du ménage.

Conformément à l'article R. 441-4 du CCH, les logements construits ou aménagés en vue de leur occupation par des personnes handicapées sont attribués à celles-ci, la commission se réservant le droit de refuser toute candidature en l'absence de justification d'un problème de handicap/mobilité. A titre exceptionnel sur les typologies avec des doubles séjours, il sera possible pour l'ensemble des réservataires de proposer des jeunes couples, des familles isolées avec au moins 2 enfants en droit de visite pour les « faux T3 » c'est-à-dire avec par exemple une seule chambre...

VI - EVALUATION ET CONTROLE

Un rapport annuel au conseil d'administration, conformément aux dispositions de l'article R.441-9 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Ce rapport annuel est remis à l'Etat et à chaque administrateur et fait l'objet d'une communication notamment auprès des réservataires.

Approuvée par le CA du 29.05.18.