

ARGENTEUIL-BEZONS HABITAT

POLITIQUE/CHARTRE D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS

Conseil d'Administration du 13 octobre 2020

PREAMBULE

La Commission d'Attribution de Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL) a pour objet l'attribution nominative des logements, propriété d'AB-Habitat.

Le règlement intérieur de la Commission d'Attribution de Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements 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 en une actualisation eu égard aux évolutions législatives et réglementaires concernant le logement social. Elle s'inscrit d'une part dans les orientations stratégiques du conseil d'administration en cohérence avec les engagements pris au titre de la convention d'utilité sociale et d'autre part dans les l'orientations de l'article L.441 du Code de la construction et de l'habitation (CCH) modifié par la Loi du 23 novembre 2018 – art 64 (V) qui précise que : « L'attribution des logements locatifs sociaux participe à la mise en œuvre du droit au logement, afin de satisfaire les besoins des personnes de ressources modestes et des personnes défavorisées. »

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 et des dispositions de la réglementation (loi de Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre les Exclusions -M.L.L.E- du 25 Mars 2009 ; loi Accès aux Logement et un Urbanisme Renoué -A.L.U.R- du 24 Mars 2014 ; loi Égalité et Citoyenneté-LEC- du 27 janvier 2017 ; loi Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique -ELAN- du 23 novembre 2018) ; 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 (État, collectivités locales, réservataires) sur les conditions d'accès dans son patrimoine.

Les collectivités territoriales et les réservataires de logements locatifs sociaux concourent, en fonction de leurs compétences, à la réalisation des objectifs.

AB-Habitat va attribuer les logements de son parc dans le respect :

- du cadre général réglementaire d'intervention
- des orientations définies par son conseil d'administration.
- des conventions de réservation mises en place avec l'État, les Villes, Action Logement et les autres réservataires.

Les évolutions réglementaires et sociétales conduisent régulièrement le Conseil d'Administration d'AB-Habitat à mettre à jour sa Charte d'Attribution des logements dans l'attente de la mise en place

des Conférences Intercommunale du Logement (CIL) 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 (CIA). 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 de Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL) seule compétente pour attribuer les logements. AB-Habitat a pris en particulier en compte les dispositions de la Loi Égalité et Citoyenneté publiée le 27 janvier 2017 et relatives à la gestion des attributions, ainsi que les dispositions d'application immédiate issues de la Loi ELAN publiée le 24 novembre 2018.

Ce document portant sur les orientations d'attribution des logements du patrimoine de la SCIC est complété du règlement intérieur de la Commission d'Attribution de Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL).

Conformément à l'Article R441-9 du CCH (alinéa IV du II), les orientations définies par le Conseil d'Administration applicables à l'attribution des logements et le règlement intérieur sur le fonctionnement des commissions d'attribution et d'examen de l'occupation des logements établi également par le Conseil d'Administration sont disponibles, à l'issue du Conseil d'Administration, sur le site internet d'AB-Habitat.

En proposant un parc immobilier diversifié dont plus de la moitié est en QPV 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.

Dès la mise en application des chartes intercommunales d'attribution, ces dernières se substitueront à la présente charte.

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 2019, près de 1200 ménages d'AB-Habitat ont déposé une demande de mutation et **124** 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.5 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). 19% des attributions de 2019 étaient au profit des demandeurs de mutation.

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'article 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.

- **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.

- **Vieillessement/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. Au niveau de l'attribution lorsqu'un ménage est reconnu handicapé ou à une personne à charge reconnue handicapée, l'arrêté du 30 décembre 2018, stipule que ces derniers bénéficient d'un surclassement automatique dans la catégorie supérieure du ménage et ce quel que soit le nombre de personnes composant le ménage. Lorsqu'un logement PMR est occupé par une locataire n'étant pas reconnu handicapé ou n'ayant pas à sa charge une personne reconnue handicapée, jusqu'à 3 propositions de logements devront être effectuées au ménage et en cas de refus le ménage perdra le droit au maintien dans les lieux conformément à la réglementation.

- **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, recombinaison 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.

La sur-occupation sera considérée comme critique dès lors que la composition familiale sera supérieure ou égale à deux personnes à charges supplémentaires par rapport au nombre de pièces conformément au tableau ci-dessous.

Concernant les occupants d'un T4 et plus, compte tenu du peu de logement vacant il peut être tenu compte de la superficie pour l'appréciation d'une situation (exemple un couple plus 5 enfants dans un T4 de 90 m², AB-habitat se réserve le droit de prendre en compte la superficie).

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

NOMBRE DE PERSONNES	TYPOLOGIE
• Couple ou personne seule sans enfant	Studio / T1 ou T2
• Couple + 1 à 2 enfants (C+1 à C+2) ou Isolé + 1 à 2 enfants (I+1 à I+2)	T3
• Couple + 2 à 4 enfants (C+2 à C+4) ou Isolé + 2 à 4 enfants et plus selon la surface (I+2 à I+4)	T4
• A partir de couple + 3 enfants (C+3) ou à partir d'Isolé + 3 enfants (I+3)	T5
• À 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 de déséquilibre**) à savoir :

NOMBRE DE PERSONNES	SURFACE MINIMALE
---------------------	------------------

• 1	9 m ²
• 2	16 m ²
• 3	25 m ²
• 4	34 m ²
• 5	43 m ²
• 6	52 m ²
• 7	61 m ²
• 8 et plus	70 m ²

Toutefois le critère de surface sera pris en compte pour l'examen de l'occupation des ménages en sur-occupation lors des CALEOL conformément à la loi ELAN. Dans l'attente des directives des chartes intercommunales d'attribution, au-delà de l'attribution de logements aux primo-demandeurs, AB-Habitat harmonise ses pratiques en effectuant sur la commune d'Argenteuil et Bezons une politique de mobilité au-delà des obligations de la CALEOL :

- En cas de sur-occupation critique le locataire devra être dans le logement depuis au moins 3 ans et avoir une demande de logement d'au moins 1 an pour bénéficier d'une proposition de logement (sous réserve de disponibilités sur le contingent du bailleur).
- En cas de sur-occupation le locataire devra être dans le logement depuis au moins 5 ans et avoir une demande de logement d'au moins 2 ans pour bénéficier d'une proposition de logement (sous réserve de disponibilités sur le contingent du bailleur).
- Demandeur 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'opérations spécifiques ...). Par ailleurs dans le cadre du parcours résidentiel, les locataires pourront accéder à l'offre locative nouvelle en fonction de leurs caractéristiques socio-économiques sans tenir compte des critères de sur-occupation, sous-occupation...
- 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 de Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (pour les échanges de plein droit conformément à l'article 9 de la loi du 6 juillet 1989 :

« Lorsque deux locataires occupants 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. »

- L'avis de la Commission d'Attribution de Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (est obligatoire dans les échanges hors cadre de l'article 9 de la loi du 6 juillet 1989. Il s'agit de deux locataires occupant deux logements appartenant à AB-HABITAT situés dans un même ensemble immobilier* et qui demandent à procéder à un échange. Dans ce cas AB-HABITAT est disposé à présenter le dossier en commission si les demandeurs sont concernés par d'une problématique de handicap mobilité/santé. Ce type d'échange a pour but de solutionner une problématique et favoriser la mobilité au sein du parc.

*N .B : Certains ensembles immobilier 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'État.

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 suivants 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 de Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (à l'obtention d'un logement).

Enfin AB-Habitat définit comme prioritaires conformément à l'article L. 441-1 du CCH en sus des personnes reconnues prioritaires dans le cadre du DALO :

- Les 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 ;
- 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 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 1er du même code ;
- Les 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 ;
- 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**

- Étudiants, apprentis : Ces demandeurs seront pris en compte 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 logement 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'État, 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 (décohabitants ou non). Afin de respecter les équilibres sociaux économiques une attention particulière devra être apportée aux personnes :
 - reprenant 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** : 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 sur-occupation. 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

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. De plus, selon l'Article 136 de la Loi ELAN, dorénavant, la solidarité (conventionnelle ou légale) du locataire victime de violences prend fin dès le lendemain du jour de l'information du bailleur par lettre recommandée accompagnée d'une copie de l'ordonnance de protection et ce pour les dettes nées à compter de cette date.

IV - ATTRIBUTION 1^{ER} QUARTILE DES DEMANDEURS

25 % des attributions réalisées hors des quartiers en politique de la ville (QPV) et suivies de baux signés devront bénéficier à des ménages appartenant au 1^{er} quartile des demandeurs.

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) dès lors que la situation du locataire est conforme à la réglementation pour une attribution de logement.

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 logements ont conduit AB Habitat à exclure toute forme de cotitularité que la cotitularité légale.

Avec les 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 cotitulaire 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 cotitularité 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, à défaut de candidat, en priorité à des personnes âgées dont l'état le justifie ou à des ménages hébergeant de telles personnes.

À 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 » ou T3 inférieur à 50m²...

L'ancienneté d'1 an de demande de logement est requise pour les primo-demandeurs compte tenu que le patrimoine se situe en zone de déséquilibre. Cette notion ne peut s'appliquer :

- Aux Publics prioritaires DALO/Accords collectifs
- Femmes victimes de violences conjugales
- Fonctionnaires d'Etat sur les contingents dédiés (Préfecture fonctionnaire, Conseil départemental...)
- Les salariés/agents sur les contingents dédiés (SNCF, Action Logement, CAF, Hôpital)
- Relogements spécifiques (ANRU, MOUS relogement, relogement pour travaux à l'initiative du bailleur)
- Les positionnements spécifiques/d'urgences à l'initiative du Préfet

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'État et à chaque administrateur et fait l'objet d'une communication notamment auprès des réservataires.