**CONSEIL D'ADMINISTRATION de TARN-ET-GARONNE HABITAT**

 **Séance du Jeudi 28 juin 2018**

**DELIBERATION N° 8 : Politique d’attribution des logements**

Aux termes de l’article R. 441-9 du Code de la construction et de l’Habitation, il appartient au Conseil d’Administration de définir les orientations applicables à l’attribution des logements.

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.

Elle doit notamment prendre en compte la diversité de la demande constatée localement, favoriser l’égalité des chances des demandeurs, la mixité sociale des villes et des quartiers dans une recherche d’équilibre social.

1°/ Compétence :

L’attribution des logements est de la compétence exclusive de la commission d’attribution des logements dont la composition et les modalités de fonctionnement sont décidées par le Conseil d’Administration.

2°/ Bénéficiaires :

Conformément à l’article R. 441-2-1 du CCH, la commission d’attribution ne peut statuer que sur les dossiers des candidats ayant fait l’objet d’un enregistrement dans le système national d’enregistrement (SNE) et la délivrance d’un numéro unique d’enregistrement départemental, étant précisé que l’accès au logement locatif social est réservé aux bénéficiaires suivants :

* Personnes physiques de nationalité française ou admises à séjourner régulièrement sur le territoire français dont les ressources n’excèdent pas les limites fixées pour l’ensemble des personnes vivant au foyer (plafonds de ressources révisés chaque année au 1er janvier),
* Personnes morales (article L. 442-8-1 du CCH) mentionnées dans cet article pour loger des personnes remplissant les conditions de ressources et de séjour ci-dessus définies.

L’attribution est nominative, la commission d’attribution des logements procède à l’examen d’au moins 3 dossiers de demande par logement, sauf en cas d’insuffisance de la demande. Cette insuffisance de demande peut impacter notamment les logements labellisés Habitat Senior Services qui ciblent les personnes âgées de plus de 60 ans et pour lesquels il ne sera pas garanti de pouvoir présenter 3 candidats seniors. Il est fait exception à cette obligation quand la commission d’attribution examine les candidatures des ménages désignés par le Préfet en application du septième alinéa du II de l’article L.441-2-3 (Droit Au Logement Opposable-Contingent Prioritaire).

3°/ Critères d’attribution :

La politique d’attribution doit répondre aux objectifs définis par la réglementation et les diverses conventions de réservation de logement

1. Le cadre réglementaire et contractuel:
* Art L.441-1 du CCH qui précise :
	+ les critères à prendre en compte pour procéder aux attributions : composition, niveau de ressources, conditions de logement actuelles du ménage, éloignement du lieu de travail, proximité des équipements répondant aux besoins des demandeurs, activité professionnelle des membres du ménage lorsqu’il s’agit d’assistant(e)s maternel(le)s agréé(e)s.
	+ Les critères de priorité visant les personnes suivantes :
* les personnes en situation de handicap ou de familles ayant à leur charge une personne en situation de handicap ;
* les personnes sortant d'un appartement de coordination thérapeutique ;
* les personnes mal logées, défavorisées ou rencontrant des difficultés particulières de logement pour des raisons d’ordre financier ou tenant à leurs conditions d’existence ;
* les personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition ;
* les personnes mal logées reprenant une activité après une période de chômage de longue durée ;
* les personnes exposées à des situations d'habitat indigne ;
* les victimes de violences conjugales,
* les personnes engagées dans le parcours de sortie de la prostitution et d'insertion sociale et professionnelle,
* les personnes victimes de l'une des infractions de traite des êtres humains ou de proxénétisme,
* les 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,
* les personnes dépourvues de logement, y compris celles qui sont hébergées par des tiers,
* les personnes menacées d'expulsion sans relogement.

En outre, la priorité est également donnée au titre de l’article L441-2-3 du CCH:

* du II de l’article L.441-2-3 du CCH :
* aux ménages ayant reçu un avis favorable de la commission de médiation au titre du droit au logement opposable (DALO)
* du III de l’article de la loi n°90-449 du 31 mai 1990 visant la mise en œuvre du Droit au Logement :
* ménages visés par le Plan Départemental d’Action pour le Logement et l’Hébergement des Personnes Défavorisées,
* Orientations fixées par les Conférences Intercommunales mentionnées à l’article L. 441-1-5 du CCH,
* Orientations du plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d’information des demandeurs mentionné à l’article L441-2-8 du CCH,
* Des conventions de réservation avec les réservataires :
	+ L’Etat,
	+ Les collectivités territoriales (communes, département),
	+ Les organismes collecteurs de 1%,
1. Les critères particuliers :
* Les logements labellisés Habitat Senior Services :

Les logements labellisés HSS sont attribués en priorité aux personnes âgées de 60 ans et plus. Le logement peut donc être attribué à un candidat non senior après que les recherches dans les demandes de mutations, le SNE et les partenaires n’ont pas permis de trouver un candidat de 60 ans et plus.

* La solvabilité :

Les règles d’attribution imposent l’analyse de la solvabilité du ménage du demandeur en tenant compte de l’ensemble des ressources du ménage, y compris les diverses aides et allocations. Le taux d’effort est calculé comme suit :

Somme du loyer principal+loyer des annexes+charges récupérables+contribution locative-APL

Somme des ressources des personnes qui vivront au foyer

Il est convenu que le **taux d’effort** maximum pris en compte par la CAL sera de 33% dans le cas d’un loyer avec charges communes incluses ; de 38% dans le cas d’un loyer avec eau+ chauffage inclus.

Toutefois, le taux d’effort ne sera pas le seul critère pris en compte, le **reste à vivre** minimum sera analysé :

Revenus mensuels nets de toutes les personnes occupant le logement-quittance résiduelle

Somme des unités de consommation du ménage

Calcul des Unités de Consommation :

|  |  |
| --- | --- |
| OCCUPANT | Nombre U.C. |
| 1er adulte | 1 |
| Pour chacun des autres adultes ou enfants>14 ans | 0.5 |
| Pour chacun des enfants <14 ans | 0.3 |

En se basant sur les pratiques des bailleurs sociaux et en fonction du rapport produit/demande, le « reste à vivre » minimum doit se situer entre 6 et 10€ par UC.

* La mixité sociale :

La politique d’attribution doit contribuer à favoriser au sein des opérations la mixité:

* socio-économique, avec la prise en compte de la Loi Egalité et Citoyenneté du pour les logements situés sur des territoires dotés d’un Plan Local de l’Habitat et comprenant au moins un Quartier Politique de la Ville:

Consacrer au moins 25 % des attributions annuelles suivies des baux signés de logements situés en dehors des Quartiers Politique de la Ville à des demandeurs appartenant au 1er quartile des demandeurs aux ressources les plus faibles parmi les demandeurs d’un logement social situé sur le territoire de l’EPCI enregistrés dans le fichier de la demande ; aux personnes relogées dans le cadre d’une opération de rénovation urbaine.

Consacrer au moins 50 % des attributions réalisées dans les QPV au profit des autres catégories de demandeurs.

* des nationalités,
* des générations,

A cette fin, elle se doit de rechercher une répartition équilibrée de certains publics.

* Les mutations internes  :

La politique d’attribution doit favoriser les mutations dans la perspective de favoriser le parcours résidentiel pour motifs :

* Familiaux,
* De santé,
* D’âge,
* Economiques,
* Professionnels,

Les critères suivants seront examinés pour toute attribution :

* Etre locataire du logement depuis minimum 1 an,
* Etre à jour du paiement des loyers ou dans le cadre d’une demande de mutation pour motif économique, que la Conseillère sociale ait réalisé une évaluation,
* Une visite de contrôle de l’état d’entretien du logement aura été réalisée par le Responsable de Secteur Technique de TGH,
* Ne pas être à l’origine de désordres/ problèmes de comportement sur la résidence actuelle,

**4°/ Les décisions de la CAL :**

Les décisions prises par la CAL se font dans le respect du décret n°2015-523 du 12 mai 2015, c’est-à-dire en donnant accès au demandeur aux informations suivantes :

* la décision de la commission d'attribution, le rang du demandeur en cas d'attribution sous réserve de refus du ou des candidats précédents et les motifs de la décision en cas d'attribution sous condition suspensive et en cas de non attribution ;
* en cas de décision d'attribution, la description précise du logement proposé et, le cas échéant, le fait que le logement lui est proposé au titre du droit opposable au logement ;
* les conséquences de son éventuel refus de l'offre de logement faite dans les conditions de l'article R. 44110 à la suite d'une décision d'attribution prise par la commission d'attribution, notamment lorsque le logement a été proposé au titre du droit au logement opposable.

Sur le rapport de Madame la Présidente,

Après en avoir délibéré, à l’unanimité,

Le Conseil approuve la politique d’attribution des logements telle que décrite ci-dessus.

Pour extrait certifié conforme,

A Montauban, Le 28 juin 2018

La Présidente du Conseil d’Administration,

Maryse BAULU.