

AR PREFECTURE

017-271700015-20201215-73CA2020-DE  
Reçu le 17/12/2020



## **ORIENTATIONS D'ATTRIBUTIONS DE L'OPH ROCHEFORT HABITAT OCEAN**

**Adoptées par le Conseil d'Administration**

**Par délibération n°73CA/2020**

**du 15 décembre 2020**

## **I. Rappel du contexte et du cadre réglementaire**

Conformément à l'article R441-9 IV du CCH, « le Conseil d'administration ou de surveillance définit les **orientations** applicables à l'attribution des logements ».

### *Rappel des travaux déjà engagés en la matière par l'organisme*

Lors de l'adoption du Règlement Intérieur par le Conseil d'Administration de l'Office le 23 juin 2009, un travail de définition des orientations d'attributions avait été effectué pour guider le service Location pour la présentation de candidatures en Commission d'Attributions Logements (CAL) et les membres de la Commission lors de l'examen de ces candidatures.

Une première actualisation a été réalisée en 2016 afin de s'adapter au contexte de l'époque (législatif, évolution sociologique des demandeurs), c'est pourquoi l'Office avait entrepris d'actualiser son Règlement Intérieur mais également de formaliser ses orientations d'attributions servant à guider les décisions de la CALEOL.

L'OPH Rochefort Habitat Océan rappelle sa volonté de s'inscrire pleinement dans les orientations du mouvement HLM du Congrès de Cannes de 2008 et du pacte signé entre l'Etat et l'USH en juillet 2013, visant à améliorer la transparence des attributions, notamment en explicitant les critères d'attribution et les modalités de gestion de la demande. Ainsi, l'objectif visé est d'améliorer la compréhension des règles du jeu dans un contexte partenarial complexe, et de limiter le risque de l'émergence d'un sentiment de discrimination.

Depuis 2016, deux lois fondamentales ont été adoptées et orientent les décisions d'attribution des logements de manière à favoriser la mixité sociale et l'égalité des chances :

- La loi n°2017-86 relative à l'égalité et à la citoyenneté (LEC) du 27 janvier 2017
- La loi n°2018-1021 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) du 23 novembre 2018

Cette nouvelle actualisation prend en compte ces nouvelles dispositions législatives.

### *Rappel de l'historique de l'organisme*

#### **➤ Rattachement à la Communauté d'Agglomération Rochefort Océan**

L'Office a été créé en 1930 et a pris l'appellation Rochefort Habitat Océan à fin 2012.

En 2015, la Ville de Rochefort, la Communauté d'Agglomération Rochefort Océan (CARO), et l'Office ont souhaité entreprendre une démarche volontaire de rattachement anticipé de l'OPH à la CARO qui s'est concrétisée le 1<sup>er</sup> janvier 2016. Cette démarche s'inscrivant en cohérence avec les réalités territoriales et les compétences de la CARO développées (PLH, Contrat de ville, Plan Partenarial de Gestion de la Demande locative sociale, etc).

#### **➤ Description du parc**

87% des biens disponibles de l'Office se situent sur la ville centre, dont près du quart en centre-ville.

Par ailleurs, plus de 74% du parc de l'Office est du collectif. Il est composé pour les 2/3 de T3 et T4. Les petits logements (T1 et T2) représentent 24.5%.

Rochefort Habitat Océan gère 2 567 logements répartis sur 14 communes au 01/01/2020. 9 logements ont été mis en location à Fouras en juillet 2020. De plus, l'Office a en gérance 14 logements appartenant à la Communauté d'Agglomération Rochefort Océan. L'âge moyen du patrimoine est estimé à 31 ans.

Sur les 5 dernières années (2016 à 2020), l'Office a produit 42 nouveaux logements dont 23 à Rochefort soit une progression nette moyenne de plus de 8 logements sociaux par an. Le Plan Stratégique Patrimonial, adopté par le Conseil d'Administration du 14 avril 2015 et mis à jour le 27 novembre 2018, prévoit une production neuve d'environ 20 logements par an jusqu'en 2027.

## **II. Fondements et enjeux**

### **A. Les fondements généraux de la politique d'attribution**

Rochefort Habitat Océan fonde sa politique d'attribution sur la base des principes suivants :

- Concilier diversité de la demande et mixité sociale
- Garantir l'égalité de traitement des candidatures
- Favoriser le « bien vivre ensemble »
- Maintenir les équilibres financiers des locataires et de l'organisme.

Ainsi, Rochefort Habitat Océan a comme préoccupation constante de concilier dans sa politique d'accueil, ces principes fondamentaux et les objectifs édictés par la loi assignés au parc social :

- Accueil des ménages à ressources modestes et des personnes en difficultés
- Prise en compte des spécificités de la demande
- Traitement prioritaire des ménages en grande difficulté.

L'Office Public de l'Habitat attache également une importance primordiale à favoriser le vivre ensemble, en veillant à l'équilibre social des résidences qu'il gère, en favorisant notamment l'accès des salariés au sein de son parc.

### **B. Des orientations d'attributions tributaires de «l'évolution du contexte »**

Le champ de la gestion de la demande et des attributions est en pleine évolution dans un contexte en mutation caractérisé par les éléments suivants :

- **Le rôle du parc social** : spécialisation progressive de l'occupation du parc dans l'accueil des populations les plus fragiles, un parc qui a un statut de filet de sécurité.
- **La nature de la demande** : une précarisation amenée à s'accroître, des exigences liées à l'évolution du contexte réglementaire (ANRU, DALO,...), l'usage d'internet qui se développe.
- **Des objectifs ambitieux et parfois contradictoires** : DALO, critères CCH, mixité sociale..., avec des attentes croissantes d'égalité de traitement et de transparence.
- **Un système d'attribution en évolution** : dispositif « bousculé » par le DALO et le repositionnement des acteurs du processus. Des logiques de filières remettant en cause la notion de priorité. Des attentes de transparence : conciliation du droit au logement et de la mixité, réponses aux attentes d'une plus grande transparence dans la gestion de la demande (enjeu de la réforme de la demande), simplification de la démarche du demandeur.
- **Un processus en évolution** : encadrement réglementaire, délégation du contingent préfectoral, orientations d'attributions dans le cadre des Conventions Intercommunales d'Attribution (CIA), nouvelle méthode de gestion d'Action Logement (logiciel AL'in), relogement des publics prioritaires Etat.

Ces différentes évolutions ont pour conséquence de rendre plus délicat le processus d'attribution, qui revêt un caractère à la fois technique et politique, avec des enjeux territoriaux pour l'Etat et des enjeux patrimoniaux et d'équilibre social pour les bailleurs sociaux. C'est pourquoi un bailleur social a tout intérêt à rendre transparent ce processus, en définissant des critères objectifs et en les rendant publics.

### **C. La loi Alur : Un cadre réglementaire pour les orientations d'attributions**

La Loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014, via son article 97, modifie fortement le contexte et le fonctionnement de la gestion de la demande et des attributions.

L'article 97 est en grande partie issu de la concertation partenariale sur les attributions lancée par le Ministère du Logement au printemps 2013 pour améliorer la transparence du processus et simplifier les démarches des demandeurs, ainsi que pour améliorer l'efficacité d'un système qui associe un nombre important d'acteurs. Il s'agissait également de veiller à l'équilibre des territoires et de faire le lien entre politiques locales de l'habitat et politiques d'attribution.

De manière schématique, la Loi Alur présente trois grands volets :

- la simplification et le droit à l'information du demandeur,
- la mise en place et le suivi d'un Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs (PPGDID),
- la mise en place de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) en lien avec l'article 8 de la Loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014 (dite Loi Lamy).

Cette CIL a notamment pour objet de définir les orientations d'attributions, via les conventions d'équilibre territorial qu'elle élabore, sur le territoire de l'agglomération.

### **D. La loi n°2017-86 relative à l'Égalité et à la Citoyenneté (LEC) du 27 janvier 2017**

La loi Égalité et Citoyenneté affirme un principe fondamental : toutes les catégories de ménages demandeurs d'un logement social doivent bénéficier d'une « égalité de chances » pour accéder à tous les secteurs géographiques dans lesquels ce parc est présent.

Cette loi vise à équilibrer le peuplement, en améliorant l'accès des ménages au parc social situé en dehors de la géographie prioritaire de la politique de la ville :

- Elle fixe des objectifs de relogement des publics prioritaires en QPV et Hors QPV
- Elle impose à chacun des réservataires de logement de consacrer 25 % de leurs attributions aux publics prioritaires.

La loi Égalité et Citoyenneté vise ensuite à clarifier et harmoniser la définition des ménages prioritaires pour l'accès au parc social :

- Elle confirme la priorité du statut de bénéficiaire du Droit Au Logement Opposable
- Elle rassemble dans une liste unique les critères à respecter lors des attributions et en y ajoutant de nouvelles catégories de publics prioritaires

### **E. La loi n°2018-1021 portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN) du 23 novembre 2018**

La loi ELAN introduit de nouveaux dispositifs visant à une meilleure fluidité dans le parc social. Ainsi :

- La loi institue un examen, tous les 3 ans, par la commission d'attribution des logements, de la situation des locataires du parc social dans les zones tendues afin de favoriser la mobilité interne
- Les réservations des différents contingents (État, Action logement, collectivités, etc.) font l'objet de réservations sur un flux annuel sur le parc du bailleur et non plus sur des logements identifiés physiquement. Elle favorise l'accès des ménages les plus défavorisés au parc social et la mixité sociale
- La loi oblige à mettre en place une cotation au niveau de chaque Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) tenu de se doter d'un plan local de l'habitat ou ayant la compétence habitat et au moins un QPV.

### **F. Des enjeux locaux**

Le marché local du logement locatif social est considéré en tension. En effet, cette dernière se mesure au regard du rapport entre le nombre de demandes et le nombre d'attributions. Celui-ci s'élevait en 2019 à 9 demandes pour une attribution (5,4 en 2014).

Le nombre de demandeurs en attente sur le territoire de la CARO est de à fin 2019 (contre 2003 à fin 2015), dont environ 15% de demandes de mutations.

Par ailleurs, la demande s'avère très importante pour Rochefort et notamment son centre-ville, compte-tenu de la proximité des équipements, commerces services, des facilités de transport en commun, mais aussi de l'attractivité de son parc.

A fin 2019, le taux de rotation s'établit à 8,54% et est en forte baisse ces dernières années (11,2% en 2015).

## **III- Définition des orientations**

Les orientations d'attributions de Rochefort Habitat Océan d'attribution s'organisent autour de 3 axes :

- Favoriser l'accès au logement des ménages prioritaires.
- Assurer l'équilibre de peuplement.
- Soutenir et encourager les parcours résidentiels.

En se basant sur 3 grands principes :

- Le cadre réglementaire
- Les orientations issues du contexte local
- Le contexte spécifique à Rochefort Habitat Océan

### **A - Rappel du cadre réglementaire**

La Commission d'Attribution Logement de Rochefort Habitat Océan est une instance décisionnaire du processus d'attribution. En ce sens, elle a un rôle souverain dont le fonctionnement est régi par son Règlement Intérieur afin d'effectuer des « arbitrages » en séance.

Pour accéder au parc de Rochefort Habitat Océan, deux conditions légales sont requises :

- Etre de nationalité française ou admis à séjourner régulièrement sur le territoire français ;
- Disposer de ressources inférieures aux plafonds de ressources définis annuellement par la réglementation.

Les logements sont attribués prioritairement à des personnes bénéficiant d'une décision favorable au titre du DALO, ainsi qu'aux catégories de personnes suivantes.

- a) 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 ;
- b) Personnes sortant d'un appartement de coordination thérapeutique mentionné au 9° de l'article L. 312-1 du même code ;
- 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. 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 ;
- 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 prévu à l'article L. 121-9 du code de l'action sociale et des familles ;
- i) 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 ;
- j) 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 ;
- k) Personnes dépourvues de logement, y compris celles qui sont hébergées par des tiers ;
- l) Personnes menacées d'expulsion sans relogement.

## **B – Des critères issus d’accords partenariaux**

La Loi Egalité et Citoyenneté s’engage dans la lutte contre les inégalités territoriales. L’objectif principal de la loi est ainsi de casser les logiques de ségrégation, et de favoriser la mixité sociale.

Un volet de la loi vise à mieux piloter les attributions de logements sociaux afin de ne pas concentrer la pauvreté dans les mêmes quartiers. Les pouvoirs publics locaux sont invités à se positionner au cœur du pilotage de la définition des politiques d’attribution et de gestion de la demande de logement social. Ce positionnement a constitué une nouveauté pour la CARO.

A ce titre, Rochefort Habitat Océan a pris pleinement part au travail partenarial piloté par la CARO et la DDCS. Depuis l’origine de la démarche, l’Office est volontaire pour mener les politiques de rééquilibrage et de mixité sociale qui s’imposent en agissant notamment dans le champ des attributions, en partenariat étroit avec les élus locaux, l’Etat et les réservataires. Le principe d’équilibre des peuplements ne peut se faire sans mise en perspective avec l’offre disponible et la prise en compte du fonctionnement du marché (bien disponible, profil des demandeurs, gestion des prioritaires, etc).

Plusieurs rencontres ont eu lieu, à l’initiative de l’EPCI, dans le cadre du PPGDID et des groupes de travail mis en place à la suite de l’instauration de la Conférence Intercommunale du Logement, à ce sujet afin de partager ces objectifs de rééquilibrage territorial. La première Conférence Intercommunale sur le territoire de la CARO a eu lieu le 10 novembre 2016, suite à l’obligation introduite par la loi LAMY.

L’approbation du PPGDID et la validation des conventions intercommunales d’attributions lors de la Conférence Intercommunale du 16 novembre 2018 ont été précédés de groupes de travail collaboratifs, qui sont amenés à se poursuivre sur les années à venir.

## **C – Contexte spécifique à Rochefort Habitat Océan**

### **➤ Contingentement :**

Le Préfet de Charente-Maritime a validé, à compter du 1er janvier 2018, la gestion du contingent préfectoral en flux délégué aux bailleurs. Cette décision fait suite à la tenue de réunions de préparation qui se sont tenues au cours de l’année 2017.

Différents éléments ont été arrêtés en groupe de travail :

- Les ménages prioritaires du Préfet sont ceux concernés par au moins un des items de l’article L. 441-1 du CCH, sans critère de ressources ;
- Ils sont détectés automatiquement via Imhoweb, et le logiciel SYPLO ne servirait que d’outil de suivi statistique pour les services de l’Etat
- Il n’y a donc plus de « demande d’inscription au contingent préfectoral » à effectuer, ni de validation de cette inscription par la DDCS ;

Rochefort Habitat Océan s’est engagé à respecter les critères d’orientations d’attribution qui ont été définis lors d’une annexe à la convention du cadre de réservation du contingent préfectoral, fixant les objectifs sur l’année 2019 :

- un taux de réservation du contingent préfectoral à 25%
- 15 ménages sortants d’hébergements
- 9 ménages bénéficiaires de la protection internationale

➤ **Engagements avec les partenaires :**

Rocheport Habitat Océan s'inscrit dans une démarche active de partenariat, formalisée en 2016, notamment dans des conventions partenariales conclues avec les principaux acteurs sociaux de l'agglomération :

- **CLLAJ** : A ce jour, 4 logements sont mis à disposition du CLLAJ pour effectuer de la sous-location. Ces logements appartenaient auparavant au CCAS de Rocheport. En 2016, Rocheport Habitat Océan et le CCLAJ ont expérimenté un dispositif de logements intergénérationnels avec 2 logements mis à disposition pour les jeunes sur l'opération Sainte Sophie, ainsi qu'un dispositif de sous location à bail glissant.
- **Altéa- Cabestan** : 27 logements loués sur différents types de dispositifs : sous-location bail glissant, CADA, CHRS, etc et accueil temporaire de l'accueil de jour.
- **Centre Hospitalier Marius Lacroix** : 4 logements destinés à l'insertion de personnes autonomes suivies par les services psychiatriques du Centre Hospitalier ont été mis à disposition.
- **Association L'Escale** : A ce jour, 14 logements sont mis à disposition de l'association, dont 9 sur le quartier de la Gélnerle, pour des personnes sortant de structure d'hébergement d'urgence.
- **CCAS** : 5 logements loués
- **Autres associations** :
  - Emmaüs : 1 logement loué ;
  - Fondation Diaconesses de Reuilly : 3 logements loués ;
  - UDAF : 1 logement loué

➤ **Programmes spécifiques :**

Outre la mise à disposition de logements pour des publics spécifiques à destination des partenaires, Rocheport Habitat Océan s'investit dans des programmes spécifiques dont il laisse la gestion à des associations :

- **Foyer Occupationnel d'Hébergement de Surgères pour l'ADAPEI 17**: 32 chambres à destination de personnes adultes handicapées
- **Résidence sociale Emmaüs** : 20 logements à Saint Agnant
- **Résidence sociale Association Emmanuelle** : 12 logements à Sainte-Sophie, Rocheport

Face au vieillissement de l'occupation du parc social Rocheportais et afin de répondre à la mission afférente aux bailleurs sociaux de maintien dans les lieux de ses locataires, l'Office souhaite répondre aux besoins croissants des personnes âgées en engageant une **réflexion sur la création d'une Résidence publique Séniors** idéalement sur Rocheport.

➤ **Des objectifs chiffrés définis :**

Conformément aux objectifs de la loi (Art L.441 du CCH), Rocheport Habitat Océan prend en compte la diversité de la demande et répond aux objectifs de mixité sociale en :

- prononçant 25 % de ses attributions hors des quartiers en politique de la ville (QPV), suivies de baux signés, au bénéfice de ménages appartenant au 1er quartile des demandeurs ainsi qu'aux ménages relogés dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain.
- réalisant 70% d'attributions en QPV au bénéfice des ménages des trois autres quartiles des demandeurs. La loi fixe un objectif de 50%. Toutefois, la dernière CIA a fixé l'objectif à 70% pour Rocheport Habitat Océan.

## **IV. Critères d'analyse des dossiers présentés lors de la Commission d'Attribution**

**Conformément au cadre réglementaire et aux présentes orientations de la Politique de Peuplement adoptée par le Conseil d'Administration, la Commission attribue les logements à partir des critères suivants :**

### **A. Règles de base**

#### **1. Composition familiale (Adéquation entre la taille du logement et la composition familiale)**

##### **a) Condition d'occupation minimum**

L'Office Public de l'Habitat de la CARO fixe des conditions d'occupation minimum à l'entrée dans les lieux :

- Type 2 : une personne seule
- Type 3 : deux personnes
- Type 4 : trois personnes
- Type 5 : cinq personnes
- Type 6 : six personnes

##### **b) Dérogations**

Toutefois, l'Office Public de l'Habitat de la CARO pourra déroger à ces règles dans certaines situations individuelles et dans la mesure où les candidats pourront supporter le surcoût engendré par l'attribution d'un logement plus grand. Ces dérogations concernent :

- Les personnes âgées seules nécessitant l'assistance d'une tierce personne qui pourront bénéficier d'un T3.
- Les conjoints séparés ou divorcés dans le cadre d'un droit d'hébergement, de visite ou d'une garde alternée qui pourront bénéficier d'un T3 ou d'un T4.
- Les assistantes maternelles dûment agréées par le Conseil Départemental et ayant besoin d'une chambre supplémentaire dans le cadre de leur activité.
- Les « fausses typologies » (avec une chambre non fermée) difficiles à relouer

#### **2. Ancienneté de la demande**

Les candidatures sont présentées à la Commission suivant l'ordre d'ancienneté de la demande. L'ancienneté est garantie par le système national d'enregistrement (SNE).

#### **3. Mixité sociale et équilibre territorial**

Afin d'assurer l'équilibre de peuplement dans les quartiers et résidences de l'Office, il est nécessaire de veiller à la mixité intergénérationnelle et à la mixité socio-économique dans un souci de cohésion sociale et d'équilibre territorial (Cf paragraphe II).

#### **4. Adéquation entre la localisation du logement et la situation sociale et familiale**

Il est nécessaire de veiller à ce que le logement soit accessible à tous les membres de la famille (handicap, personne vieillissante) et à ce qu'il soit à proximité des équipements et services répondant aux besoins des demandeurs (lieux de travail, établissements scolaires, services d'aide à la personne...).

## 5. Adéquation entre les ressources et le montant de loyer

Il est important que le loyer soit compatible avec le montant des ressources et du reste à vivre du candidat. Le loyer ne doit pas être supérieur à 33% des ressources globales du ménage.

Par ailleurs, la notion de reste à vivre peut également être pris en compte. Il s'agit d'étudier le rapport entre les revenus mensuels nets de toutes les personnes occupants le logement déduction faite de la quittance résiduelle, à la somme des unités de consommation du ménage. Ce ratio ne doit pas être inférieur à 10€ par jour, sauf cas exceptionnel analysé et débattu lors de la CALEOL.

## 6. Origine géographique des demandeurs

L'Office enregistre toutes les demandes et ne pose aucune condition de résidence pour l'enregistrement de sa demande.

Il veille à l'adéquation des caractéristiques du logement disponible à la situation familiale du demandeur, c'est pourquoi l'Office loge prioritairement les demandeurs Rochefortais, les habitants de la CARO et les habitants des communes dans lesquelles il gère des logements locatifs et où il envisage de construire et/ou de réhabiliter.

Toutefois, la situation du demandeur non issu du territoire d'implantation de l'Office sera examinée au cas par cas avec une volonté de rendre prioritaire parmi ces demandeurs les cas de mutation professionnelle pour les actifs, de rapprochement familial ou de retour dans sa ville natale pour les retraités.

**La préférence communale ne peut constituer un motif exclusif de non attribution.**

## **B. Constitution de la liste d'urgences / Critères d'urgence**

### 1. La liste d'urgences

La Commission examine en cas particulier, les candidatures de personnes présentant des difficultés économiques et sociales cumulées avec un des critères d'urgence ci-dessous énoncés.

La Commission prend alors la décision de positionner le dossier sur la liste d'urgences et le critère d'ancienneté de la demande n'est dès lors plus primordial.

### 2. Les critères d'urgence

#### **a) Mutation interne**

- Surpeuplement
- Sous - occupation
- Victimes avérées de troubles du voisinage (dépôt de plainte)
- Mutation économique
- Inadaptation du logement compte tenu d'un handicap
- Mutation à un étage inférieur pour raison médicale
- Ménage concerné par l'examen de l'occupation sociale en zone B1

**b) Demande externe**

- Raison médicale grave ou handicap
- Hébergement difficile
  - Surpeuplement
- Hébergement précaire :
  - Personne dépourvue de logement
  - Personne vivant dans un logement faisant l'objet d'un arrêté de péril imminent ou d'une opération vétusté
  - Personne logée ou hébergée temporairement dans un établissement ou un logement de transition
- Loyer très incompatible avec le montant des ressources
- Congé donné par le propriétaire à un demandeur qui ne peut se loger dans le parc du secteur privé
- Occupation d'un logement très insalubre
- Raisons de force majeure :
  - Incendie du logement
  - Catastrophes naturelles
- Victimes de violences conjugales et familiales

**C. Engagements et orientations propre à l'office****1. Contingent préfectoral**

- Public prioritaire – Réserve de 25% de logements sur le patrimoine
- Fonctionnaires d'Etat – Réserve de 5% de logements sur le patrimoine
- Personnes relogées suite à un recours auprès de la Commission de Médiation du Droit au Logement Opposable.

**2. Mutations professionnelles**

Afin de répondre aux engagements pris par le Mouvement Hlm destinés à faciliter la prise d'un emploi, Rochefort Habitat Océan s'inscrit dans le dispositif « SOS Emploi » contractualisé avec l'Etat et donnera ainsi priorité à toute personne arrivant sur le département pour un emploi sur le bassin rochefortais ou sur une zone de compétence de l'OPH.

**3. Organismes réservataires au titre de l'effort de construction**

En contrepartie de la participation des employeurs à l'effort de construction (entreprises du secteur privé de plus de 20 salariés), l'Office Public de l'Habitat de la CARO s'engage à loger les salariés proposés par le 1% dans les logements réservés ayant bénéficié de subventions pour le financement de l'opération.

#### 4. Réservations pour les personnels de l'Etat, des Collectivités Territoriales, des Etablissements Publics

- Ministère de la Défense : Base aérienne 721
- Ville de Rochefort
- CCAS
- Office Public de l'Habitat
- Conseil Départemental

#### 5. Réservations pour les associations accueillant du public en grande difficulté

- Association L'Escale (Hébergement d'urgence et accompagnement des demandeurs d'asile)
- Altéa-Cabestan
- La Fondation Diaconesses de Reuilly
- Les relogements Etat/UDAF et toute association ayant contractualisé un dispositif d'accompagnement social avec l'Etat ou le Conseil départemental

### **D. Règles spécifiques**

#### 1. Mutation interne

Toute demande de mutation interne est conditionnée à l'enregistrement d'une demande de logement social. Celle-ci sera étudiée au regard de l'ancienneté de sa demande et des besoins liés aux parcours résidentiels (mutations pour motifs économiques, professionnels, familiaux ou de santé) pour tenir compte de l'évolution de la situation des ménages.

Sauf cas particulier d'urgence, toute demande de mutation ne sera pas étudiée avant au moins un an d'ancienneté dans le logement.

L'Office proposera à chacun de ses demandeurs un « rendez-vous mobilité » conformément à la procédure d'examen du dispositif, entretien à l'issue duquel sera remis une fiche mobilité consignnant les éléments d'information sur l'avancement du projet mobilité du locataire.

#### 2. Attribution de pavillon

- Respect de l'ancienneté de la demande
- Aucune possibilité d'attribution d'un pavillon pour tout candidat positionné sur la liste d'urgences ou présentant une dette de loyer (sauf accord express de la Commission) ou auteur de troubles de voisinage.

#### 3. Refus du candidat

Candidature sur liste d'attente : Après trois refus de proposition de logement d'un demandeur, la candidature ne sera pas reproposée à la Commission avant un an.

Candidature sur liste d'urgences : Après refus d'une proposition de logement, la candidature sera retirée de la liste d'urgences sauf accord express de la Commission.

#### 4. Permutation

L'article 9 de la loi du 6 juillet 1989 prévoit que « lorsque deux locataires occupant deux logements appartenant à un même propriétaire et situés dans un même ensemble

immobilier demandent de procéder à un échange de logement entre eux, cet échange de logement est de droit ».

Néanmoins, la Commission sera préalablement informée de toutes demandes de permutation. Cependant, la Commission d'Attribution accepte les permutations au sein du parc de l'Office Public de l'Habitat sur des groupes différents.

#### 5. Transfert de bail

Selon la législation en vigueur (articles 14 et 40 de la loi du 6 juillet 1989), en cas de décès du locataire ou abandon de domicile, le contrat de bail continue ou est transféré au conjoint, aux descendants qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date de l'événement, au partenaire lié au locataire par un pacte civil de solidarité, aux ascendants, au concubin notoire ou aux personnes à charge qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date de l'événement.

Le futur bénéficiaire doit tout de même répondre aux conditions d'attribution du logement c'est-à-dire les critères de ressources et de composition du ménage.

#### 6. Sous-location à bail glissant

Le dispositif de sous-location doit être une solution transitoire permettant à des ménages ne pouvant accéder directement à un logement de droit commun, d'être accompagnés pour devenir locataires dès que les objectifs tripartites fixés à l'entrée dans le dispositif sont atteints. L'accompagnement repose sur l'apprentissage du « savoir-habiter ».

La sous-location comporte deux étapes majeures :

- la signature d'un contrat de sous-location avec objectif de glissement de bail, entre l'association et le bénéficiaire.
- la signature d'un contrat de location entre Rochefort Habitat Océan et le ménage lorsque le glissement du bail est effectif.

L'entrée dans le dispositif est conditionnée à l'attribution d'un logement en sous-location par la C.A.L.E.O.L. de l'Office après partage des conclusions du diagnostic social.

En cas d'acceptation, un contrat de location entre Rochefort Habitat Océan et l'association est signé.

Parallèlement, un contrat de sous-location est conclu entre l'association et le sous-locataire.

Un document tripartite annexe doit préciser les engagements réciproques de chacun, les objectifs à atteindre en vue du glissement de bail et les moyens mis en œuvre pour y parvenir.

Lorsqu'un diagnostic social partagé a confirmé que les objectifs en vue du glissement de bail sont atteints, l'association transmet à Rochefort Habitat Océan la demande de glissement de bail qui émet un avis sur cette demande pour un passage en C.A.L.E.O.L.

Après accord de la C.A.L.E.O.L., le contrat de location entre le bailleur social et le locataire peut être conclu.

Le contrat de sous-location devient alors caduc.

Si les objectifs en vue du glissement de bail ne sont pas atteints au terme de la période convenue, le contrat de sous-location à bail glissant peut être reconduit sur une période déterminée du fait de difficultés non résolues ou objectifs non atteints et nécessitant, par conséquent, le maintien de l'accompagnement.

Si les objectifs en vue du glissement de bail ne sont pas atteints au terme de la période maximale de la sous-location, l'association délivre un congé au sous-locataire ou résilie le contrat de sous-location. Dans ce cas, le sous-locataire devra restituer le logement à l'association, libre de toute occupation et en bon état.

À défaut de libérer les lieux, il s'expose à ce qu'une expulsion soit prononcée par le tribunal d'instance et à être condamné au paiement d'indemnités d'occupation à l'association.

S'il s'avère que la sous-location à bail glissant n'est pas adaptée à la situation du ménage, il conviendra de réfléchir à la mise en œuvre de dispositifs plus adéquats ou de l'orienter vers un mode d'habitat plus adapté.

#### 7. Personnel de l'Office

Le service Location étudiera toute demande de logement social, y compris la demande de mutation, d'un salarié de l'Office qu'après une ancienneté de la demande d'un an.

Toutefois, afin de faciliter la prise d'embauche d'un salarié en CDI, et une fois qu'une demande de logement social est enregistrée, une proposition de logement pourra être étudiée pour les primo-demandeurs.

Concernant les salariés en CDD ou contrat aidé, la demande sera étudiée qu'après un an d'ancienneté.

#### **Dérogation concernant les demandes de mutations.**

Le service Location pourra étudier les demandes de mutation inférieures à un an qu'à la condition que le lieu d'habitation actuel du salarié soit en inadéquation avec son territoire d'emploi, notamment s'agissant du personnel de proximité qui peut être en contact avec la clientèle en dehors des horaires de travail.

\*\*\*