



PRESIDENCE

OBJET : APPROBATION DES ORIENTATIONS APPLICABLES A L'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS EN CONFORMITE AVEC LES REMARQUES FORMULEES PAR L'ANCOLS (ARTICLE R 441-9 IV DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION)

N° 5

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE COLOMBES HABITAT PUBLIC – OPH DE LA VILLE DE COLOMBES

SÉANCE DU 6 DECEMBRE 2016

L'an Deux Mille Seize, le 6 Décembre, les membres du Conseil d'Administration de l'Office se sont réunis sous la présidence de Madame Nicole GOUETA, Présidente de l'Office,

Nombre d'administrateurs : 23

Présents : 13

Représentés : 7

Excusés : 2

Absents : 1

Votes pour : 20

Votes contre :

Abstentions :

Publiée le :

Le Conseil d'Administration,

Après avoir entendu l'exposé de Madame La Présidente,

Vu le document d'orientations applicables à l'attribution des logements sociaux (article R 441-9 IV du Code de la Construction et de l'Habitation),

Vu le règlement intérieur de la Commission d'Attribution des Logements,

DELIBERE

ARTICLE PREMIER :

Approuve les orientations applicables à l'attribution des logements sociaux en conformité avec les remarques formulées par l'ANCOLS (article R 441-9 IV du Code de la Construction et de l'Habitation)

ARTICLE DEUXIEME :

La présente délibération sera soumise au visa de Monsieur Le Préfet des Hauts-de-Seine.

Suivent les signatures


POUR EXTRAIT CONFORME

La Présidente,

Nicole GOUETA

Maire de Colombes

Vice-Présidente du Conseil Départemental

Présidente de l'Etablissement Public Territorial

Boucle Nord de Seine



Colombes
Habitat Public



CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 6 DECEMBRE 2016

ORIENTATIONS APPLICABLES A
L'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS SOCIAUX

2016

Préambule

L'article R.441-9-IV du code de la construction et de l'habitation (CCH) prévoit que le conseil d'administration d'un office public de l'habitat définit les orientations applicables à l'attribution des logements.

Ces orientations sont rendues publiques selon des modalités incluant leur mise en ligne.

Le présent document vient en complément :

- du règlement intérieur de la Commission d'attribution des logements, qui fixe ses règles d'organisation et de fonctionnement et précise notamment les règles de quorum qui régissent ses délibérations.

Il a été adopté par délibération du conseil d'administration en date du 6 décembre 2016.

1.- Attribuer dans le respect du cadre réglementaire

La Commission d'Attribution des Logements (CAL) est seule compétente pour prendre des décisions d'attribution de logements sociaux.

Selon l'article R. 441-1 du CCH, les organismes d'habitations à loyer modéré ne peuvent attribuer les logements visés à l'article L. 441-1 qu'aux seuls bénéficiaires suivants :

1° Les personnes physiques séjournant régulièrement sur le territoire français, dont les ressources n'excèdent pas des limites fixées pour l'ensemble des personnes vivant au foyer, compte tenu des personnes à charge.

2° Dans les conditions fixées à l'article L. 442-8-1, les personnes morales mentionnées à cet article pour loger des personnes remplissant les conditions de ressources et de séjour définies au 1°.

3° Dans les conditions fixées à l'article L. 442-8-4, les étudiants, les personnes de moins de trente ans ou les personnes titulaires d'un contrat d'apprentissage ou de professionnalisation qui séjournent régulièrement sur le territoire dans des conditions de permanence définies par l'arrêté prévu au 1°.

Aucune attribution de logement ne peut être décidée en faveur d'une personne physique, ni aucune candidature examinée par la commission d'attribution si la demande n'a pas fait l'objet d'un enregistrement assorti de la délivrance d'un numéro unique. (article L441-2-1, alinéa 9).

2.- Répondre aux objectifs des partenaires

COLOMBES HABITAT PUBLIC attribue les logements dans le respect des objectifs partagés et contractualisés avec ses partenaires, en particulier :

- Les contingents réservataires : certains logements sur lesquels des réservataires (Préfecture, organismes collecteurs d'Action Logement, autres réservataires institutionnels) disposent d'un droit, peuvent être réservés prioritairement à une certaine catégorie de demandeurs.
- Le document de cadrage régional d'octobre 2014 et le Plan Départemental pour l'Accès au Logement et à l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) 2014-2018 : ils identifient certains demandeurs comme prioritaires.

3.- Proposer un logement en adéquation avec les besoins et capacités financières des ménages

Lors de l'attribution, il est tenu compte des vœux du demandeur mais également de l'adéquation du logement avec ses besoins et de ses capacités financières.

Ces éléments sont appréciés au vu :

- du patrimoine immobilier,
- de la composition familiale,
- du niveau de ressources,
- des conditions de logement actuelles des ménages,
- de l'éloignement des lieux de travail,

- de l'handicap
- de la proximité des équipements répondant aux besoins des demandeurs,
- de l'activité professionnelle des membres du ménage lorsqu'il s'agit d'assistants maternels ou d'assistants familiaux agréés.

4.- Veiller à l'équilibre territorial et à la mixité sociale

L'attribution des logements locatifs sociaux doit prendre en compte la diversité de la demande constatée localement. Elle doit favoriser l'égalité des chances des demandeurs et la mixité sociale des quartiers.

La politique d'attribution favorise la diversité sociale dans chaque immeuble. Les priorités d'attribution sont donc appréciées par la CAL en prenant en compte la situation sociale de chaque résidence.

A ce titre, COLOMBES HABITAT PUBLIC sollicite les possibilités de dérogation aux plafonds de ressources afin de favoriser la mixité sociale sur les ensembles immobiliers situés dans les Quartiers Prioritaires de la Ville (QPV).

5.- Traiter avec équité la pluralité des demandes

COLOMBES HABITAT PUBLIC met en œuvre un outil pour apprécier le caractère prioritaire des demandeurs (barème de points allant de 5 à 50).

COLOMBES HABITAT PUBLIC met à disposition des membres de la CAL un système de cotation de la demande qui attribue à chaque demande de logement social un nombre de points et permet de repérer les situations d'urgence ou prioritaires.

L'application de la cotation intervient après vérification de l'adéquation entre le profil des ménages et le logement proposé, du besoin de mixité et après traitement des priorités d'attribution réglementaires (DALO, accords collectifs, relogement, réservataires).

La cotation n'a qu'une valeur indicative. La Commission est informée du classement sans être tenue de respecter l'ordre qui lui est présenté.

Les priorités d'attribution sont les suivantes :

- Favoriser le logement des jeunes de moins de 30 ans et la décohabitation familiale ;
- Répondre aux besoins des ménages pour lesquels le loyer en secteur privé représente un taux d'effort supérieur à 40% ;
- Faciliter le relogement des ménages dont l'un des membres est lourdement handicapé ;
- Favoriser le rapprochement domicile-travail ;
- Répondre aux demandes des ménages monoparentaux ;
- Inciter les personnes en sous occupation à être relogées dans des logements plus petits et plus adaptés à leur composition familiale ;
- Reloger les familles confrontées à une opération d'urbanisme ;
- Reloger les familles habitant le parc privé et confrontées à un péril ou à l'insalubrité ;
- Apporter une attention particulière aux populations spécifiques.

L'ancienneté de la demande demeure le critère prépondérant.

6.- Favoriser les parcours résidentiels qualitatifs

COLOMBES HABITAT PUBLIC mène une politique active d'échange de logement afin de faciliter la mobilité résidentielle.

Le nombre de logements disponibles à la location ne permettant pas de faire face à toutes les demandes d'échanges des locataires, l'offre d'un habitat adapté tout au long de la vie doit donc être réservée en priorité aux situations suivantes :

- Les demandeurs d'un logement plus petit ;
- Les demandeurs d'un logement adapté au vieillissement ou au handicap ;
- Les familles en sur occupation souhaitant un logement plus grand ;
- Les demandeurs d'un logement moins cher permettant de régler une dette locative ou de faire face à une situation de baisse des revenus ;
- Les relogements en urgence consécutifs à des violences ou des menaces ;
- Les assistants maternels et familiaux travaillant à domicile à la recherche d'un appartement adapté.