

ORIENTATIONS APPLICABLES À L' ATTRIBUTION DES LOGEMENTS (ARTICLE R441-9 du Code de la Construction et de l'Habitation)

PREAMBULE

Dans le cadre de la réglementation et conformément à l'article L 441 du Code de la Construction et de l'Habitation, l'attribution des logements locatifs sociaux au sein de Grand Besançon Habitat est soumise à une procédure encadrée et contrôlée.

Grand Besançon Habitat, en tant que bailleur social, s'engage à attribuer les logements de son parc dans le respect du cadre réglementaire, des orientations définies ci-dessous par le Conseil d'Administration et des conventions de réservations mises en place avec les partenaires.

Grand Besançon Habitat s'engage également à s'inscrire dans les orientations adoptées par la Conférence Intercommunale du Logement le 14 mars 2018, visant à améliorer la mixité dans le parc locatif public, ainsi que dans les dispositions de la Convention Intercommunale d'Attributions (CIA) et du Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information des Demandeurs (PPGDLSID) à venir.

Le présent document a pour objet de fixer les orientations de la politique générale de Grand Besançon Habitat et complète le règlement intérieur portant sur le fonctionnement de la Commission d' Attribution des Logements (CAL), adopté par le Conseil d'Administration le 29 mars 2017, et modifié le 12 juin 2018.

Conformément à l'article R 441-9 du Code de la Construction et de l'Habitation, ces documents sont disponibles sur le site internet de Grand Besançon Habitat , à l'adresse suivante : <https://www.grandbesanconhabitat.fr>

Les orientations de la politique générale d'attribution reposent sur quatre objectifs principaux :

- Garantir une transparence d'attribution dès la demande de logement,
- Soutenir les parcours résidentiels des ménages au sein du parc de Grand Besançon Habitat,
- Veiller aux équilibres sociaux dans le parc de Grand Besançon Habitat,
- Maintenir l'accès au logement social pour tous en partenariat avec les services de l'Etat, les collectivités et les associations.

I) GARANTIR UNE TRANSPARENCE D'ATTRIBUTION DES LA DEMANDE DE LOGEMENT

La gestion des attributions répond à des règles claires, objectives et opposables, dont le demandeur de logement qui le souhaite, doit pouvoir disposer.

1) L'information et l'accueil des demandeurs

Depuis 2014, les organismes de logement social du département du Doubs se sont dotés d'un outil de gestion commun de la demande de logement social, appelé Fichier Partagé de la Demande . Ainsi, une demande déposée auprès d'un organisme, est visible par l'ensemble des bailleurs. Chacun d'entre eux peut l'instruire, s'il le souhaite.

Pour assurer une transparence maximale, et dans un souci d'efficacité dans l'instruction des demandes de logement par chacun des bailleurs, ces derniers se sont dotés d'une charte déontologique d'utilisation du Fichier Partagé, qu'ils se sont engagés à respecter . Le site internet de Grand Besançon Habitat permet aux demandeurs de disposer des informations utiles à la constitution de leur dossier. Le formulaire de demande de logement ainsi que la notice explicative, y sont téléchargeables.

Chaque demandeur peut :

-soit déposer son dossier auprès de Grand Besançon Habitat (directement dans les lieux d'accueil ou par courrier),

- soit formuler sa demande en ligne, via le site :

www.demandelogementbourgognefranchecomte.fr.

2) Gestion de la demande de logement social au sein de Grand Besançon Habitat

La Direction de la Relation Client et de la Commercialisation assure l'enregistrement des dossiers de demande, dans un délai de 15 jours à réception du dossier. Les demandeurs qui le souhaitent, sont reçus sans rendez vous, au siège de Grand Besançon Habitat, par une assistante commerciale, pour faire le point sur leur dossier. L'entretien permet :

- de vérifier la conformité du dossier,

- de préciser les choix du demandeur,

- d'informer sur la situation du logement social sur le territoire de Grand Besançon Habitat,

- d'expliquer le processus d'attribution des logements (rôle des réservataires, rôle de la Commission d'Attribution des Logements).

Si à l'issue de l'entretien, il apparaît que la demande a des chances de pouvoir être satisfaite rapidement, un rendez vous est fixé avec un attaché commercial , en charge de l'instruction du dossier. L'attaché commercial pourra procéder à une proposition de visite de logement, avant CAL.

3) Les règles d’instruction des dossiers présentés en Commission d’Attribution des Logements

Les propositions de candidatures sont nominatives. Elles sont présentées à la Commission d’Attribution des Logements , qui se réunit de façon hebdomadaire, sous forme vidéo-projetée.

Pour l’étude des candidatures, la Commission d’Attribution examine les ressources des futurs locataires en tenant compte notamment du taux d’effort et du reste à vivre. Sont également examinés la stabilité des revenus du ménage, le tout en veillant à la nécessaire mixité sociale selon la situation du bien proposé.

Il convient de noter qu’un projet permettant de tenir des CAL « dématérialisées » (via des tablettes mises à disposition des membres), est actuellement à l’étude.

a) Constitution du dossier de candidature : l’instruction préalable de Grand Besançon Habitat

o Le dossier de candidature

Le dossier de candidature doit comporter les pièces obligatoires suivantes :

Etat Civil :

Pour toute personne majeure : Copie de la carte d'identité ou passeport / carte de séjour et passeport avec Visa

Si enfants mineurs : Copie complète du livret de famille

Mariés : Copie du livret de famille (page mariage)

Veuf(ve) : Acte de décès ou copie complète du livret de famille

PACS : Copie de l'attestation d'enregistrement du PACS

Enfant attendu : Certificat de grossesse

Divorcé(e) ou Séparé(e) : Copie de l'extrait du jugement de divorce (si non inscrit sur le livret de famille) ou de l'ordonnance de non-conciliation.

Justificatif de ressources :

Pour tout demandeur : copie complète de l’avis d’imposition de l’année n-2

Pour chaque salarié du foyer : Copie des trois derniers bulletins de salaire, ainsi que la copie du certificat d'embauche précisant la durée du contrat et le salaire net mensuel

Retraité – Pensionné : Copie de la (ou des) dernière(s) notification(s) annuelle(s) des différentes caisses

Demandeur d'emploi : Copie de la dernière attestation de paiement Pôle Emploi

Prestations sociales et familiales (RSA, AAH, AF...) : Copie de la dernière attestation de paiement CAF

Etudiant boursier : Copie de l’avis d’attribution de bourse

Pensions alimentaires reçues : Copie de l'extrait de jugement

Justificatif de domicile :

Propriétaire : (éventuellement) Attestation de l'organisme prêteur certifiant le remboursement des prêts immobiliers

Locataire : Attestation de loyers à jour

Hébergé : Attestation de la personne qui héberge

En cas de mutation professionnelle dans le département : Justificatif de prise de poste

Une garantie FSL ou LOCAPASS pourra être exigée à l'attribution

Pour un étudiant non boursier, un cautionnaire physique sera demandé.

En application de la réglementation, Grand Besançon Habitat se réserve le droit de compléter les listes de candidats proposés par les réservataires lorsqu'il y a moins de trois candidats proposés sur un logement. Il est fait exception à cette règle quand la commission examine les candidatures désignées par le Préfet, en application du 7eme alinéa du II de l'article L.441-2-3 du CCH relatif au Droit Au Logement Opposable (DALO).

o Titre de séjour et signature du bail

Les candidats à un logement social doivent pouvoir justifier au moment de la signature du bail, d'un titre de séjour prévu à l'arrêté du 1^{er} février 2013. Celui-ci rappelle que toute personne remplissant les conditions visées à l'art. R 441-1 du CCH et disposant de l'un des titres de séjour ou documents en cours de validité suivants peuvent bénéficier d'un logement social :

- Carte de résident.
- Carte de résident permanent.
- Carte de résident portant la mention « résident de longue durée - CE ».
- Carte de séjour « compétences et talents » ;
- Carte de séjour temporaire :
 - portant la mention « étudiant » ;
 - portant la mention « scientifique » ;
 - portant la mention « profession artistique et culturelle » ;
 - autorisant l'exercice d'une activité professionnelle à l'exception des cartes portant la mention « travailleur saisonnier », « travailleur temporaire » et « salarié en mission »
 - portant la mention « vie privée et familiale » à l'exception de la carte de séjour temporaire délivrée aux conjoints et enfants d'un étranger titulaire de la carte de séjour temporaire portant la mention « salarié en mission » ;
- Titre de séjour prévu par les traités ou accords internationaux et conférant des droits équivalents à ceux des titres mentionnés aux 1 à 5 du présent article ;
- Récépissé de demande de renouvellement de l'un des titres ci-dessus ;
- Récépissé délivré au titre de l'asile d'une durée de trois mois renouvelable portant la mention « reconnu réfugié autorise son titulaire à travailler » ou « reconnu apatride au-

torise son titulaire à travailler » ou « décision favorable de l'OFPPRA/de la CNDA en date du... Le titulaire est autorisé à travailler » ou « a demandé la délivrance d'un premier titre de séjour »;

- Titre de séjour spécial délivré par le ministère des affaires étrangères aux agents du corps consulaire et aux membres d'une organisation internationale ;
- Titre d'identité d'Andorran délivré par le préfet des Pyrénées-Orientales.
- Passeport monégasque revêtu d'une mention du Consul Général à Monaco valant autorisation de séjour ;
- Visa d'une durée supérieure à trois mois portant la mention « vie privée et familiale » délivré en application du septième alinéa de l'article L. 211-2-1, visa d'une durée supérieure à trois mois portant la mention « étudiant » mentionné à l'article R. 311-3 (6°), et visa d'une durée supérieure à trois mois portant la mention « salarié », mentionné à l'article R. 311-3 du CCH.

En conséquence, Grand Besançon Habitat doit refuser d'attribuer un logement à un demandeur dont le conjoint et/ou les enfants majeurs sont en situation irrégulière. De même, GBH pourra refuser l'attribution d'un logement à un demandeur dont le concubin est en situation irrégulière.

b) Instruction des dossiers par la commission d'attribution des logements

o Validité des dossiers

Conformément aux articles L.441-1 et L.441-2 du CCH, la commission se réserve le droit , au vu de l'importance des éventuelles pièces manquantes, de décider :

- De rejeter tout dossier incomplet ;
- D'accepter la candidature sous condition suspensive pour les motifs suivants :
 - o Production d'un avis d'imposition correspondant au revenu fiscal de référence déclaré dans le CERFA et conforme aux plafonds de ressources ;
 - o Production d'un titre de séjour conforme à l'arrêté du 1er février 2013 fixant la liste des titres de séjour.

Cette décision sera assortie d'un délai de production des pièces demandées ne pouvant excéder 10 jours, sauf cas exceptionnel accepté et défini par Grand Besançon Habitat.

o Les critères à prendre en compte

Les plafonds de ressources

Le respect des plafonds de ressources a un caractère impératif pour l'attribution des logements sociaux et intermédiaires et ce, quel que soit le contingent sur lequel le demandeur peut être positionné.

Ce principe est applicable aux demandeurs de logement comme aux demandeurs de mutation.

Dérogations préfectorales de ressources

La réglementation donne la possibilité aux Préfets d'accorder des dérogations aux plafonds de ressources. En effet, pour résoudre des problèmes graves de vacance de logements, faciliter les échanges de logements dans l'intérêt des familles, permettre l'installation d'activités nécessaires à la vie économique et sociale des ensembles d'habitations, ainsi que pour favoriser la mixité sociale, seul le Préfet peut fixer par arrêté des règles dérogeant localement et temporairement aux conditions de ressources mentionnées au 1° de l'article R.441-1 du CCH. Cet arrêté pris par le Préfet, détermine les plafonds de ressources dérogatoires applicables. Il désigne les immeubles ou les secteurs qui font l'objet de la dérogation ainsi que la durée de celle-ci.

Ressources actuelles et revenus imposables

Les revenus annuels imposables de l'année N-2 doivent être inférieurs ou égaux aux plafonds de ressources fixés chaque année le 1er janvier, par arrêté ministériel ; ces plafonds diffèrent selon la catégorie du logement à attribuer (PLAI ; PLUS ; PLS...).

La réglementation précise que le ménage qui justifie d'une baisse de revenus d'au moins 10% par rapport à ses revenus déclarés, peut demander à ce que soient pris en compte les revenus imposables perçus au titre de la dernière année civile ou au cours des douze derniers mois. Cependant, le niveau de ressources devra être inférieur aux plafonds applicables.

· Pour les couples en cours de séparation

L'article L.441-1 du CCH autorise la prise en compte des seules ressources du demandeur en cas :

- De couples séparés (situation 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 en application du titre XIV du livre 1er du CCH),
- Rupture de PACS déclarée au Greffe du Tribunal d'Instance ou situation d'urgence attestée par une décision judiciaire (prononcé de la résidence séparée des époux).
- Violences entre conjoints, partenaires ou concubins : cette situation doit être constatée par le récépissé du dépôt de plainte de la victime.

- Prise en compte des enfants de couples séparés

La réglementation prévoit que l'enfant de parents séparés « est considéré comme vivant au foyer de l'un et de l'autre parent ». Ceci vaut également pour la détermination du plafond des ressources applicable.

Le calcul de la capacité financière des ménages proposés en CAL

La capacité financière du ménage est analysée de manière systématique au regard du coût de la location : calcul du taux d'effort et du reste-à-vivre.

Cette analyse est réalisée en tenant compte du loyer, des charges comprises dans le coût de la location. Lorsque les charges d'électricité, de gaz ou d'ordures ménagères sont individuelles, une estimation est prévue.

· Calcul du taux d'effort (conforme à l'article R.441-3-1 du CCH):

(Loyer + Charges) – aide au logement

Toutes ressources hors aide au logement .

Le taux d'effort ne devrait pas dépasser le seuil de 33 %. Au-delà de cette limite, le dossier peut être refusé, sauf à démontrer que le reste-à-vivre est significativement supérieur au seuil de pauvreté en vigueur.

Conformément aux évolutions réglementaires liées à la loi Egalité Citoyenneté, la commission d'attribution de Grand Besançon Habitat pourra déroger aux critères financiers si le ménage s'inscrit dans le premier quartile défini par la loi (et ce principalement sur le contingent de l'Office).

· Calcul du reste-à-vivre :

En parallèle du calcul du taux d'effort, il est impératif d'appréhender le niveau de vie des candidats en analysant le revenu par unité de consommation. En effet, les unités de consommation (UC) sont censées traduire les économies d'échelle réalisées par la vie en commun. Le niveau de vie est alors calculé en revenu mensuel et journalier par unité de consommation.

Grand Besançon Habitat calcule les unités de consommation selon la base de l'échelle OCDE (également utilisée par l'INSEE), à savoir :

1 UC pour le premier adulte du ménage ;

0,5 UC pour les autres personnes de 14 ans ou plus ;

0,3 UC pour les enfants de moins de 14 ans.

· Stabilité des revenus :

Pour juger de la stabilité des revenus, la commission d'attribution se basera sur :

La nature et l'évolution du contrat de travail,

Sur la moyenne des ressources mensuelles,

Sur l'évolution des ressources temporaires.

En fonction de ces différents critères d'analyse, la commission juge de la pertinence de l'attribution et s'autorise une non-attribution pour non stabilité des revenus.

c) Les conditions d'occupation

o *Prise en compte du nombre d'occupants : les ménages divorcés ou en séparation*

Principe de co-titularité et de solidarité :

Selon l'article 220 et 1751 du Code Civil, le bail conclu par un des époux est réputé appartenir à l'un et à l'autre des époux. Chacun des époux a le pouvoir de passer seul les contrats ayant pour objet l'entretien du ménage, ainsi toute dette contractée par l'un engage l'autre de manière solidaire.

Les ménages divorcés ou séparés :

Les demandes venant de candidats divorcés ou séparés seront étudiées en fonction des éléments figurant dans le jugement de divorce ou le jugement rendu aux affaires familiales (garde d'enfants, pensions alimentaires...).

Les ménages en instance de divorce ou de séparation :

Pour les dossiers de candidatures pour lesquels le divorce n'est pas encore prononcé, la Commission d'attribution des logements, pour statuer, devra envisager les risques inhérents à cette situation (Inadéquation entre la taille du logement et la taille de la famille liée à la garde des enfants, répartition entre les époux des engagements financiers tels que crédits, dettes...).

Les candidats en instance de séparation qui ont une ordonnance de non-conciliation ou à défaut une attestation de l'avocat justifiant d'une procédure de divorce en cours peuvent prétendre à un logement social auprès des bailleurs sociaux s'ils respectent les conditions réglementaires pour l'attribution d'un logement locatif social. (Réponse ministérielle du 10/02/2004).

Divorce par consentement mutuel :

Lorsque les époux entament une procédure de divorce par consentement mutuel, ils déposent une requête en divorce auprès du Tribunal de Grande Instance. Ils doivent soumettre à l'approbation du juge aux affaires familiales ou par un organisme de médiation familiale, une convention réglant les conséquences du divorce.

Le demandeur déjà propriétaire :

Si aucune disposition législative ou réglementaire applicable en matière d'attribution n'interdit par principe à un propriétaire de devenir locataire d'un logement social, l'article L.441-2-2 du CCH, modifié par l'article 79 de la loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion précise que : « Le fait pour l'un des membres du ménage candidat à l'attribution d'un logement social d'être propriétaire d'un logement adapté à ses besoins et capacités peut constituer un motif de refus pour l'obtention de celui-ci ».

Il revient alors à la Commission d'attribution d'apprécier la situation au cas par cas.

d) Les critères d'occupation

Selon l'article L.621-2 modifié par la loi Egalité - Citoyenneté du 27 janvier 2017, sont considérés comme insuffisamment occupés les logements comportant un nombre de pièces habitables, cuisine non comprise, supérieur de plus de 1 au nombre de personnes qui y ont effectivement leur résidence principale. Ainsi, une personne seule dans un trois pièces est en situation de sous-occupation.

Sur le principe de sur-occupation ou sous-occupation, la Commission d'Attribution de Grand Besançon Habitat se positionnera selon les critères suivants :

En sur-occupation :

- 3 personnes ou + dans un T1
- 4 personnes ou + dans un T2
- 5 personnes ou + dans un T3
- 6 personnes ou + dans un T4
- 8 personnes ou + dans un T5

En sous-occupation :

- 1 personne dans un T3
- 2 personnes ou – dans un T4
- 3 personnes ou – dans un T5
- 4 personnes ou- dans un T6

Les critères d'occupation sont donnés à titre indicatif et ne sauraient justifier à eux seuls un refus d'attribution. La Commission d'attribution appréciera la meilleure adéquation recherchée en prenant également en compte l'occupation de la résidence, l'âge des demandeurs et/ou de leurs enfants, les problèmes de santé, etc....

e) Cas particuliers

Les conditions d'examen des demandeurs de logement ayant un antécédent avec l'organisme

- Ancien locataire en litige souhaitant obtenir un logement :

Toute demande venant d'un candidat ayant eu un litige de son fait avec Grand Besançon Habitat et qui souhaite obtenir un logement dans le parc de GBH, sera soumis à un examen minutieux.

- Squat ou occupation irrégulière :

Grand Besançon Habitat n'acceptera pas, par principe, des demandes de régularisation d'un squatter ou occupant sans titre, que ce soit sur le logement concerné ou sur tout autre logement de son parc.

f) Les garanties

-Les garanties externes :

Conformément à l'article 22-1 de la loi du 6 juillet 1989, il ne sera pas demandé de caution physique sauf pour les étudiants boursiers de l'enseignement supérieur.

Garantie : Durée- Etendue - Critères d'éligibilité

LOCAPASS

36 mois (3 ans)

18 termes

- Salarié d'une entreprise du secteur privé non agricole
- Jeune de moins de 30 ans
- Etudiant salarié sous conditions

FSL ACCES > ou = 6 mois

Totale ou partielle sur la période de garantie

Liés au Règlement Intérieur du FSL

-Les garanties entre occupants du logement :

- Solidarité pour les époux ou titulaires d'un PACS :

Les époux ou titulaires d'un PACS sont solidaires du paiement du loyer du domicile d'habitation même si le bail n'a été signé que par l'un d'entre eux. Chaque époux ou titulaire d'un PACS peut donc être tenu de payer la totalité du loyer, même en cas de séparation. La solidarité cesse avec le divorce ou la rupture du contrat de PACS inscrits sur les registres d'état civil.

- Solidarité et garantie pour les concubins et colocataires :

Lorsque le bail est signé par plusieurs personnes, le bail prévoit expressément la solidarité de chaque signataire.

g) Les décisions de la Commission d'Attribution

La commission examine systématiquement trois dossiers, sauf cas prévu par les textes réglementaires.

Cette obligation de présentation de candidatures multiples sur un même logement est un gage de transparence. Cependant, si la demande exprimée n'est pas suffisante pour permettre le passage de trois dossiers pour un même logement, la présentation en Commission d'attribution de deux, voire d'un seul candidat, sera possible.

Pour chaque candidat présenté, la Commission d'attribution prend l'une des décisions suivantes :

1. Attribution du logement proposé à un candidat.

2. Attribution du logement proposé en classant les candidats par ordre de priorité (Rang 1. Rang 2. Rang 3...).

L'attribution du logement est proposée au candidat suivant, en cas de refus de l'offre faite dans les conditions de l'article R.441-10 du CCH, par le ou les candidat(s) classés devant lui.

3. Attribution du logement proposé à un candidat sous condition suspensive.

Ce peut être le cas lorsqu'une des conditions d'accès à un logement social prévues par le code de la construction et de l'habitation n'est pas remplie par le candidat au moment de l'examen de la demande par la Commission d'attribution.

Ce type de décision emporte l'obligation pour le bailleur de signer un bail avec l'attributaire du logement si la condition est remplie dans le délai fixé par la décision d'attribution.

4. Non-attribution au candidat du logement proposé.

5. Rejet pour irrecevabilité d'accès au parc social (dépassement de plafonds).

· Les attributions d'urgence :

La circulaire du 27 mars 1993 prévoit qu'un ménage puisse être accueilli dans un logement, et l'attribution prononcée ultérieurement par la Commission d'attribution des logements. De telles pratiques ne peuvent rester que tout à fait exceptionnelles mais sont possibles, notamment en cas d'incendie ou autre sinistre rendant le logement impropre à sa destination.

La procédure adaptée dans ce contexte d'urgence est régie selon les modalités suivantes :

- Le Pôle Commercial étudie le degré et la nature de l'urgence et définit les pistes de solution adaptée.
- La Direction prend l'attache du Président de la Commission d'attribution des logements pour accord de la mise en œuvre du relogement d'urgence.
- Le dossier est présenté à la réunion de la Commission d'attribution qui suit le relogement afin de valider le dossier administrativement.
- Une convention d'occupation précaire d'occupation est signée entre le locataire et Grand Besançon Habitat.
- En cas de sinistre, dès la fin des travaux du logement sinistré, le locataire restitue les clés du logement prêté et réintègre son logement d'origine.

II) SOUTENIR ET FAVORISER LE PARCOURS RÉSIDENTIEL DES LOCATAIRES

Face à l'accroissement constant du nombre de demandeurs de mutations, Grand Besançon Habitat souhaite mener une politique dynamique et transparente de changement de logement pour ses locataires.

Les critères de priorité :

Sont traitées prioritairement les demandes de mutation formulées pour répondre :

- aux personnes en situation de handicap lié ou non à l'âge,
- aux ménages en situation de sous ou sur-occupation.
- aux ménages ayant des difficultés économiques pour lesquels une solution de relogement en adéquation avec leurs ressources est nécessaire.

Chaque demande de mutation est enregistrée dans le système du fichier départemental de la demande, ce qui permet à l'ensemble des bailleurs sociaux du département de traiter la demande.

Si le motif de la demande n'entre pas dans l'une des catégories énoncées ci-dessus, le dossier ne pourra faire l'objet d'une instruction avant un délai minimum de trois ans d'occupation du logement actuel.

Les mutations, dans la mesure où elles entraînent la signature d'un nouveau contrat de location, sont examinées par la commission d'attribution des logements. Elles sont soumises à toutes les conditions d'attribution, notamment au respect des plafonds de ressources, (hormis en cas de sous-location ou handicap prévu aux articles L482-1 et L482-2 du CCH). Les demandeurs devront répondre également de la bonne exécution de leurs obligations vis-à-vis de Grand Besançon Habitat (paiement régulier du loyer, tenue correcte du logement, respect du voisinage).

Dans le but de favoriser le parcours résidentiel de ses locataires et afin de répondre aux obligations réglementaires de la loi Egalité-Citoyenneté du 27 Janvier 2017, la commission d'attribution des logements de Grand Besançon Habitat pourra déroger aux règles de calcul du reste-à-vivre et du taux d'effort afin d'attribuer un logement à ses locataires.

- L'inter-échange :

Lorsque deux locataires occupant deux logements appartenant au même propriétaire et situés dans le même ensemble immobilier demandent à procéder à un échange de logements entre eux, cet échange est de droit des 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.

Dans les contrats en cours, chaque locataire se substitue de plein droit à celui auquel il succède et ne peut être considéré comme un nouvel entrant (article 9 de la Loi du 6 juillet 1989).

La commission d'attribution des logements examinera les demandes d'inter-échanges en vérifiant que les conditions prévues par la loi sont bien respectées.

- Le maintien dans les lieux en cas d'abandon de domicile ou décès du locataire :

· En cas d'abandon de domicile, le maintien s'exerce :

- Au profit du conjoint,
- Au profit des ascendants ou descendants qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date de l'abandon du domicile,
- Au profit du partenaire lié au locataire par un PACS,
- Au profit des ascendants du concubin notoire ou des personnes à charge qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date de l'abandon de domicile (article 14 de la Loi du 6 Juillet 1989).

· En cas de décès du locataire :

La régularisation de la situation sera alors soumise à l'approbation du service de Gestion Locative qui vérifiera que le demandeur du droit de suite remplit bien les conditions d'attribution, et respecte bien les règles d'attribution en ce qui concerne les critères d'occupation ou le respect du taux d'effort.

En tout état de cause, le droit de suite ne peut s'appliquer que si le bail n'a pas été résilié.

Parallèlement, Grand Besançon Habitat se doit de veiller aux équilibres sociaux afin d'assurer une mixité sociale dans les résidences et les quartiers. Comme il est dit aux articles L-441.1 et R.441-3 du CCH, l'attribution des logements sociaux doit notamment prendre en compte la diversité de la demande constatée localement et doit favoriser l'égalité d'accès au logement des demandeurs.

III) VEILLER AUX ÉQUILIBRES SOCIAUX AU SEIN DU PARC DE GRAND BESANCON HABITAT

De par la loi, le logement social a pour fonction de loger à un prix modéré, tous ceux qui ne peuvent y parvenir par le jeu du marché. Dans cet esprit, le logement social s'adresse donc à une population certes modeste, mais pas exclusivement à sa composante la plus pauvre.

En effet, les plafonds de ressources prévus par la loi permettent à une grande partie de la population d'y prétendre.

La commission d'attribution est attentive à la préservation des équilibres sociaux et de la mixité sociale au sein du patrimoine géré par Grand Besançon Habitat. La Commission apportera une attention toute particulière à une juste répartition de l'occupation (couples, familles monoparentales, personnes inactives, familles nombreuses, etc...) sur le parc.

Grand Besançon Habitat entend répondre :

- à la volonté de maintenir l'attractivité du parc permettant l'accueil de tous ;
- au souci de ne pas détourner de son patrimoine les ménages les plus stables au plan économique et social ;
- au souhait d'accompagner avec tous les acteurs du territoire, les ménages les plus défavorisés ;
- à l'exigence d'assurer un équilibre de peuplement et de mixité sociale, dans les résidences, les quartiers, et les communes. Afin de faciliter l'atteinte de cet objectif de mixité, l'application d'un loyer « minoré » , inférieur au loyer plafond et fixé en 2016 à l'occasion de la révision de la « remise en ordre des loyers » , pourra être proposée à des ménages ne disposant pas de ressources suffisantes pour accéder à un parc adapté par ailleurs en tous points à leur situation.

Enfin, dans le cas de la livraison de programmes neufs, Grand Besançon Habitat recherchera avec ses partenaires un peuplement équilibré lors de la première mise en location.

Le traitement des relogements dans le cadre des opérations de démolition :

Grand Besançon s'est engagé à respecter les termes de la charte communautaire de relogement approuvée en 2015 par la Communauté d'Agglomération du Grand Besançon et actuellement en cours d'actualisation. Innovante et ambitieuse, cette charte pose des principes contraignants de relogement hors des quartiers prioritaires de la politique de la Ville, dans des logements dont les loyers restent en adéquation avec les capacités contributives des ménages. L'ambition recherchée est également d'assurer aux ménages concernés, un parcours résidentiel positif.

IV) MAINTENIR L'ACCES AU LOGEMENT SOCIAL POUR TOUS, EN PARTENARIAT AVEC LES SERVICES DE L'ETAT, LES COLLECTIVITES ET LES ASSOCIATIONS

Grand Besançon Habitat s'engage aux côtés des acteurs de la gestion de la demande, à favoriser l'accès au logement de tous les ménages éligibles au logement social, y compris les ménages relevant des publics prioritaires.

En tant que partenaire de l'Etat, il est important de rappeler que Grand Besançon Habitat remplit largement ses objectifs de relogement des publics prioritaires .

Proposer un accompagnement social adapté :

Depuis de nombreuses années, Grand Besançon Habitat travaille en étroite collaboration avec les associations locales d'insertion par le logement afin d'aider les ménages en difficultés économiques et sociales.

Parallèlement, Grand Besançon Habitat mobilise en tant que de besoin, les partenaires de l'accompagnement social afin d'assurer un suivi des ménages prioritaires tels que les publics relevant de l'accord collectif départemental ou du Droit Au Logement Opposable.

Par ailleurs, pour répondre à l'objectif de renforcement de la solidarité intercommunale dans l'accueil des ménages les plus fragiles, fixé dans le document cadre proposé à la Conférence Intercommunale du Logement en mars 2018, Grand Besançon Habitat s'attachera à mobiliser l'ensemble des dispositifs et outils existants pour l'accompagnement social des ménages : Commission Habitat Spécifique pilotée par la CAGB, instances et outils du Plan d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD), dispositifs prévus dans le cadre de la mise en œuvre de l'Accord Collectif Départemental etc...

V) AMELIORER ET HARMONISER LES CIRCUITS D'INFORMATION ENTRE GRAND BESANCON HABITAT, LES RÉSERVATAIRES DE LOGEMENT ET LES COMMUNES

La réalisation des objectifs décrits dans le présent document, l'atteinte des objectifs fixés, nécessitent que soient instaurés des circuits d'information clairement identifiés, afin d'assurer une efficacité maximum à l'ensemble des dispositifs.

Un interlocuteur unique en matière de logement social doit être désigné au sein de chaque commune, pour être informé des mouvements de locataires, et y donner la suite qui convient.

Les réservataires de logements, autres que les communes, doivent également être sensibilisés aux orientations d'attribution définies, afin de participer, au travers des attributions qu'ils proposent, à la réalisation des objectifs de mixité sociale du parc de Grand Besançon Habitat.

VI) CONFIDENTIALITE ET PROTECTION DES DONNEES

Grand Besançon Habitat assure un traitement des données à caractère personnel pour la gestion et l'attribution des demandes de logement social.

Les données collectées sont indispensables à cette gestion et sont utilisées :

- En interne, par les services concernés de Grand Besançon Habitat,
- En externe, peuvent être destinataires des informations, chacun pour ce qui les concerne et dans la limite de leurs attributions respectives :
 - o Les partenaires sociaux habilités à proposer un accompagnement social à l'occasion de l'instruction d'une demande de logement social en locatif,

o Les organismes autorisés par une disposition légale à obtenir la communication de données à caractère personnel relatives aux demandes locatives de logements sociaux.

VII) EVALUATION ET CONTROLE

Un bilan des orientations d'attribution est présenté chaque année au Conseil d'Administration, conformément aux dispositions de l'article R.441-9 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Après adoption, le présent document fera l'objet d'une communication publique sur le site de Grand Besançon Habitat.