



ORIENTATIONS D'ATTRIBUTIONS DE L'OPH ROCHEFORT HABITAT OCEAN

**Adopté à l'unanimité par le Conseil d'Administration
du 9 février 2016**
(délibération n° 18/2016)

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 Locations pour la présentation de candidatures en Commission d'Attributions Logements (CAL) et les membres de la Commission lors de l'examen de ces candidatures.

Aujourd'hui, il s'avère nécessaire de s'adapter au nouveau contexte (législatif, évolution sociologique des demandeurs), c'est pourquoi l'Office a entrepris d'actualiser son Règlement Intérieur mais également de formaliser ses orientations d'attributions servant à guider les décisions en CAL.

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.

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. Récemment, 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^{er} 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 78% du parc Rochefortais est du collectif. Il est composé pour les 2/3 de T3 et T4. Les petits logements (T1 et T2) représentent 22.4%.

Rochefort Habitat Océan gère 2 548 logements répartis sur 14 communes. L'âge moyen de son patrimoine est estimé à 28 ans.

Sur les 5 dernières années (2009 à 2013), l'Office a produit 155 nouveaux logements sur Rochefort (dont 51 en reconstruction suite à démolition) soit une progression nette moyenne de plus de 21 logements sociaux par an.

Le Plan Stratégique Patrimonial adopté par le Conseil d'Administration du 14 avril 2015 prévoit une production neuve d'environ 16 logements par an sur 10 ans.

II. Fondements et enjeux

➤ **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 par 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.

➤ **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, un profil demandeur s'orientant du statut de client vers celui d'ayant-droit, 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, PDALPD, 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 filière 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 remis en question** : encadrement réglementaire, gestion des contingents perçue comme « administrative », refus de propositions de logements en hausse, difficultés à organiser la mobilité résidentielle.

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 sociale 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 publiques.

➤ **loi Alur : Un nouveau 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 et d'information des demandeurs (PPDG),
- 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.

➤ **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 2014 à 5,4 demandes pour une attribution, contre une moyenne de 4,6 en Charente-Maritime et de 2.5 pour la Région Poitou-Charentes. Le nombre de demandeurs en attente sur le territoire de la CARO est de 2 003 à fin 2015, dont 313 (15,63%) sont des 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 2015, le taux de rotation s'établit à 11.2% et est en légère progression ces dernières années. Néanmoins cette progression varie très fortement d'un ensemble immobilier à un autre.

III. DÉFINITION DES ORIENTATIONS

Les orientations d'attributions de Rochefort Habitat Océan se basent 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 (Des orientations encadrées)

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.

Des priorités d'attribution sont définies par le Code de la Construction et de l'Habitation (Art. L 441-1). Celui-ci détermine 5 grandes catégories de ménages prioritaires :

- Personne en situation de handicap ou familles ayant à leur charge une personne en situation de handicap ;
- Personnes mal logées, défavorisées ou rencontrant des difficultés particulières de logement pour des raisons d'ordre financier ou tenant à leurs conditions d'existence ;
- Personnes hébergées ou logées ou reprenant une activité après une période de chômage de longue durée ;
- Personnes mariées ou pacsées faisant l'objet de violences conjugales attestées par le juge.

Par ailleurs, le Droit Au Logement Opposable (DALO) instauré par la Loi du 5 mars 2007, bénéficie à 5 catégories prioritaires de demandeurs (dépouillés de logement, menacés d'expulsion sans relogement, hébergés, logés dans des locaux insalubres ou sur-occupés, handicapés) ainsi qu'aux demandeurs d'hébergement et aux demandeurs de logement social en délai dépassé.

B – Des critères issus d'accords partenariaux

La réglementation prévoit une déclinaison, sur les territoires, des priorités nationales, à travers les Plans Départementaux pour l'Accès au Logement et à l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD). Celui de Charente-Maritime accorde une priorité :

- Aux personnes et familles sans aucun logement ;
- À personnes menacées d'expulsion sans relogement ;
- À personnes exposées à des situations d'habitat indigne ;
- Aux personnes hébergées ou logées temporairement ;

- Aux personnes confrontées à un cumul de difficultés.

A noter, qu'à ce jour, il n'existe pas d'accords collectifs d'attribution conclus à l'échelle départementale ou à l'échelle intercommunale.

Le projet de loi Egalité et Citoyenneté prévoit de les rendre obligatoires au niveau intercommunal. **Ces objectifs une fois établis par la CARO seront intégrés dans la politique d'attributions de l'Office.**

Le Programme Local de l'Habitat de la CARO ne fixe pas d'orientations spécifiques d'attributions sur des publics spécifiques. Toutefois, un volet de ce programme vise à « répondre à l'enjeu majeur du vieillissement par l'adaptation du parc existant en favorisant le maintien à domicile ». Il s'agit également d'anticiper l'accroissement de la population dépendante.

C – Contexte spécifique à Rochefort Habitat Océan

➤ **Contingentement :**

24,75% du parc de l'Office appartient au contingent préfectoral et aux publics prioritaires (CPP). A noter qu'il n'y a pas de contingent communal spécifique.

➤ **Engagements CUS**

Rochefort Habitat Océan a contractualisé des engagements avec l'Etat qui sont inscrits dans sa Convention d'Utilité Sociale. Des indicateurs concernent spécifiquement les attributions.

- **Part des logements occupés par des ménages à moins de 60% des plafonds :**

L'OPH s'est engagé selon la segmentation de son parc à reloger entre 68 et 93% de ménages dont les ressources sont inférieures à 60% des plafonds PLUS, correspondant à une moyenne sur la totalité du parc de près de 80%.

Cet indicateur correspond à la volonté de l'Office de s'adapter à la paupérisation croissante des demandeurs. Néanmoins, Rochefort Habitat Océan reste vigilant à garantir la mixité sociale et la diversification des profils des candidats à l'accès au parc social.

- **Nombre de logements attribués aux sortants d'hébergement ou de logement adapté :**

L'Office s'est engagé à attribuer 14 logements par an aux sortants d'hébergement ou de logement adapté avec une distinction selon la segmentation du parc.

- **Part des attributions au titre du contingent préfectoral :**

Rochefort Habitat Océan s'est engagé à reloger 25 % des locataires au titre du contingent préfectoral.

➤ **Engagements avec les partenaires**

Rochefort Habitat Océan s'inscrit dans une démarche active de partenariat, qu'il formalisera en 2016, notamment dans des conventions partenariales conclues avec les principaux acteurs sociaux de l'agglomération.

- **CLLAJ** : A ce jour 5 logements sont mis à disposition du CLLAJ pour effectuer de la sous-location. Ces logements appartenaient auparavant au CCAS de Rochefort. En 2016, Rochefort Habitat Océan et le CCLAJ expérimenteront 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** : En complément des 18 logements mis à disposition de l'association, Rochefort Habitat Océan prévoit de tester en 2016 les dispositifs d'Accompagnement Vers et dans le Logement (AVDL) et de sous-location à bail glissant sur respectivement 4 et 1 logements environ.
- **Centre Hospitalier Marius Lacroix** : Des logements destinés à l'insertion de personnes autonomes suivies par les services psychiatriques du Centre Hospitalier seront mis à disposition courant 2016
- **ADAPEI 17** : Sur le programme Libération 3, 10 logements devraient être mis à disposition courant 2016 pour des personnes en situation d'handicap, travailleurs en ESAT.
- **Association L'Escalé** : A ce jour, 14 logements sont mis à disposition de l'association, dont 11 sur le quartier de La Gélinerie, pour des personnes sortant de structure d'hébergement d'urgence.

➤ Programmes spécifiques

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

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

Face au vieillissement de l'occupation du parc social Rochefortais 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 de loger les personnes âgées en engageant une **réflexion sur la création d'une Résidence publique Séniors** sur Rochefort.

➤ Territorialisation des attributions

Le principe de mixité sociale édicté par la loi et bientôt imposé dans le cadre des conventions d'équilibre territorial (Projet de loi Egalité et Citoyenneté), et dans une perspective d'élaboration d'accords collectifs intercommunaux, impliquent de donner des priorités d'attributions différenciées selon les territoires. Celles-ci pouvant être au quartier, bâtiment, logement.

En effet les orientations d'attributions doivent prendre en compte l'occupation effective du parc afin de veiller à rééquilibrer l'occupation sur le patrimoine de l'office afin de prévenir tout dysfonctionnement futur.

Cette approche doit notamment tenir compte du profil et de l'âge des ménages, de la situation salariale, de la situation économique et sociale dans l'optique de veiller à ne pas « spécialiser » les bâtiments ou cages d'escalier, c'est-à-dire à regrouper les mêmes profils de locataires sur un même secteur.

La Direction Relations Clients travaillera à la mise à disposition d'outils, en lien avec les directives édictées dans le Plan Partenarial de Gestion de la Demande mis en place par la CARO, pour guider les chargés d'accueil dans le cadre de sélection de dossier en vue du rapprochement offre/demande et orienter la prise de décision en Commission d'attribution.

Ces fiches de peuplement seront annexées aux orientations d'attributions de l'Office.

III. Critères d'analyse des dossiers présentés lors de la Commission d'Attribution

Conformément au cadre réglementaire et aux 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.

2. Ancienneté de la demande

Les candidatures sont présentées à la Commission suivant l'ordre d'ancienneté de la demande.

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 CAL.

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.

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

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

- a) Familles démunies – Réserve de 25% de logements sur le patrimoine
- b) Fonctionnaires d'Etat – Réserve de 5% de logements sur le patrimoine
- c) 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 du 0.45% 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 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

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.

L'Office proposera à chacun de ses demandeurs un « rendez-vous mobilité » à toute demande ancienne de plus de 24 mois, entretien à l'issue duquel sera remis une fiche mobilité consignant 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 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 Commission d'Attribution Logement (CAL) 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 CAL.

Après accord de la C.A.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.