



POLITIQUE D'ATTRIBUTION DE LOGEMENTS

Adopté par le Conseil d'Administration de l'OPH31 le 2 décembre 2022

L'attribution des logements locatifs sociaux participe à la mise en œuvre du droit au logement. Elle vise également à favoriser l'égalité des chances des demandeurs et la mixité sociale des quartiers.

Le cadre législatif et réglementaire du Code de la Construction et de l'Habitation, fixe les objectifs et les conditions dans lesquelles les attributions de logements sociaux doivent se dérouler.

Conformément à l'article R441-9 du Code de la Construction et de l'Habitation, « le Conseil d'administration définit les orientations applicables à l'attribution des logements ». Il établit également un règlement intérieur qui fixe les règles d'organisation et de fonctionnement des commissions d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements (CALEOL).

La déclinaison des orientations d'attribution, exprime, l'engagement de l'OPH31 à prendre en compte la diversité de la demande sur les territoires, d'y répondre, en favorisant l'égalité des chances des demandeurs, tout en recherchant un équilibre de mixité sociale visant à privilégier le bien vivre ensemble. Elles concourent également à favoriser l'insertion, par l'habitat, des ménages les plus fragiles et privilégient le parcours résidentiel de ses locataires en place.

I. Les axes et principes généraux

1. Objectifs généraux

Les orientations d'attributions nationales, fixées notamment par la Loi Egalité et Citoyenneté, engageant l'ensemble des partenaires, réservataires de logements, à prendre en compte :

- Un accueil élargi du public relevant du contingent préfectoral sur l'ensemble du parc, soit :
 - 30% des attributions, dans le cadre des logements réservés à l'Etat, et
 - Au moins 25% des attributions annuelles, effectuées par l'ensemble des autres réservataires.
- En complément, pour les intercommunalités tenues de se doter d'un programme local de l'habitat ou ayant la compétence habitat et au moins un quartier prioritaire de la ville, il existe des engagements visant à :
 - Permettre aux ménages les plus modestes, relevant du 1er quartile, d'être accueillis en dehors des quartiers prioritaires de la ville (au moins 25% des attributions),
 - Destiner au moins 50% d'attributions de logements, situés dans les quartiers prioritaires de la ville, aux autres ménages (2ème, 3ème et 4ème quartile).

Enfin, sur ces mêmes intercommunalités, la CALEOL se saisit des objectifs locaux fixés, notamment, par les Conférences Intercommunales du Logement, dans le cadre des Conventions Intercommunales d'Attribution, et des outils de cotation de la demande que ces instances doivent mettre en place.

2. Les réservataires

En contrepartie d'un apport de terrain, d'un financement ou d'une garantie financière, l'Etat, les collectivités territoriales, leurs établissements publics, les communes, les collecteurs de la participation des employeurs à l'effort de construction peuvent avoir un droit à réservation sur un certain nombre de logements de l'OPH31, et ce, lors d'une mise en location initiale ou ultérieure.

Dans le cadre de leur droit de réservation, ces réservataires sont des partenaires incontournables de la mise en œuvre de la politique d'attribution. Ils sont donc sensibilisés aux enjeux d'attribution retenus par l'OPH31, afin qu'ils puissent y contribuer, par leurs propositions de candidatures.

3. Rôle de la CALEOL

Seule instance compétente pour attribuer nominativement des logements, elle examine les candidatures en recherchant la meilleure adéquation entre le profil du ménage, les caractéristiques du logement et de l'environnement proposés. Elle reste souveraine dans le choix des candidatures, et ce quel que soit le réservataire à l'origine des propositions.

Lors de l'examen des dossiers, la CALEOL veille aux conditions règlementaires d'accès au logement social, à savoir :

- Le respect des plafonds applicables aux ressources des candidats ;
- La conformité des pièces d'identité et titres de séjour ;
- L'enregistrement préalable d'une demande de logement unique.

Pour se prononcer, la CALEOL prend, également, en compte des éléments complémentaires, tels que :

- La composition familiale ;
- Les conditions de logement actuelles ;
- Les ressources du ménage (taux d'effort) ;
- Les besoins spécifiques de services et/ou d'équipements ;
- La mobilité géographique liée à l'emploi ;
- Le patrimoine du ménage.

La CALEOL s'est vu attribuer une nouvelle compétence.

Elle doit, désormais, procéder à un examen triennal de l'occupation, dans les zones géographiques tendues, définies par décret. Sont concernés les ménages, disposant d'un contrat de location de plus de trois ans, qui relèvent de certaines situations fixées par la réglementation, à savoir :

- La sous occupation du logement
- La sur occupation du logement
- La reconnaissance d'un handicap ou une perte d'autonomie nécessitant l'attribution d'un logement adapté aux personnes présentant un handicap
- Un logement quitté par l'occupant présentant un handicap, lorsqu'il s'agit d'un logement adapté
- Le dépassement de plafond des ressources applicables au logement

4. Le public prioritaire

La CALEOL procède à l'attribution des logements en veillant à la mixité sociale des villes et quartiers selon les critères de priorité et au bénéficiaire, notamment, des demandeurs prioritaires, listés à l'article L441-1 du CCH :

- Les personnes reconnues prioritaires au titre du droit au logement opposable (DALO) ;
- Les personnes en situation de handicap (...) ou les familles ayant à leur charge une personne en situation de handicap ;
- Les personnes sortant d'un appartement de coordination thérapeutique (...);
- Les personnes mal logées ou défavorisées et les personnes rencontrant des difficultés particulières de logement pour des raisons d'ordre financier ou tenant à leurs conditions d'existence (...);
- Les personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition ;
- Les personnes reprenant une activité après une période de chômage de longue durée ;
- Les personnes exposées à des situations d'habitat indigne ;
- Les personnes mariées, vivant maritalement ou liées par un pacte civil de solidarité justifiant de violences au sein du couple ou entre les partenaires (...), et les personnes menacées de mariage forcé (...). Les personnes victimes de viol ou d'agression sexuelle à leur domicile ou à ses abords (...);

- Les personnes engagées dans le parcours de sortie de la prostitution et d'insertion sociale et professionnelle (...);
- Les personnes victimes de l'une des infractions de traite des êtres humains ou de proxénétisme (...);
- Les personnes ayant à leur charge un enfant mineur et logées dans des locaux manifestement sur occupés ou ne présentant pas le caractère de logement décent ;
- Les personnes dépourvues de logement, y compris celles qui sont hébergées par des tiers ;
- Les personnes menacées d'expulsion sans relogement.

II. Les axes spécifiques de l'OPH31

En préalable au rapprochement de l'offre à la demande de logement, les recherches de candidatures à présenter en CALEOL sont induites par les caractéristiques des logements à attribuer. Aussi, l'environnement, la nature du logement (pavillons ou collectifs), la typologie, le financement, l'étage, la présence ou non d'ascenseur, la réservation du logement (Etat, CD31, Action Logement, collectivité locale ...), le prix du loyer, etc... sont autant d'éléments à mettre en adéquation avec la demande de logement.

En complément des critères généraux de priorité définis par le Code de la construction et de l'habitation et des dispositifs locaux, la CALEOL est particulièrement attentive aux éléments suivants :

- L'adaptation du logement aux besoins du ménage (la notion de sous occupation pourra être appréciée en fonction de la pression de la demande sur le territoire et/ou des besoins spécifiques des demandeurs - personnes en situation de handicap ou âgées -);
- Le respect des engagements locatifs précédents ;
- La proximité des équipements et services nécessaires aux besoins du demandeur ;
- La mobilité ou le rapprochement professionnel ;
- L'ancienneté de la demande (la CALEOL l'appréciera, notamment, au regard de candidatures présentant des caractéristiques similaires et/ou un niveau de priorité équivalent)

L'adéquation des ressources disponibles au montant du loyer et des charges

La CALEOL tient compte, des charges facturées par L'OPH31, ainsi que, le cas échéant, d'une estimation des charges individuelles. Une simulation des droits à une aide personnalisés au logement est réalisée. Il est étudié le taux d'effort, calculé conformément aux dispositions du CCH ainsi que le reste à vivre et le résiduel du loyer.

Il est recommandé un taux d'effort ne dépassant pas 35 % des ressources.

Formule du taux d'effort : définition du CCH ((loyer + charges - allocation logement) / ressources))

En cas de dépassement, la commission apprécie au regard du reste à vivre. Au cas par cas, lorsque le reste à vivre est inférieure à 10€ par jour par unité de consommation, la commission examine la pertinence de la proposition, et peut demander de rechercher un logement plus adapté à la situation du candidat.

Formule de calcul du reste à vivre par personne : Ressource mensuelle - (loyer + charge) + APL / Nombre d'occupants.

Accompagnement social

L'OPH31 dispose de Conseillers en Economie Sociale et Familiale diplômés qui exercent leur activité dans le cadre professionnel et déontologique du Travailleur Social.

Leurs interventions se portent sur l'accompagnement spécifique concernant les demandeurs fragiles (faiblesse des ressources ou situation sociale complexe).

Ce travail est effectué en collaboration, avec les partenaires de territoire.

Deux axes d'attributions spécifiques

1. Favoriser l'accueil des populations à besoins spécifiques

- Améliorer l'accueil des personnes âgées ou en situation de handicap

En complément des programmes ou logements orientés seniors, la CALEOL s'attache à prioriser l'accueil des personnes âgées et/ou handicapées et/ou à mobilité réduite pour toute attribution d'un logement accessible et/ou adapté, de son parc.

Afin de favoriser l'accompagnement du vieillissement des locataires, visant notamment au maintien à domicile le plus longtemps possible, les dossiers des demandeurs âgés de 60 ans et plus sont retenus prioritairement sur des logements de rez-de-chaussée (lorsqu'ils ne sont pas desservis par ascenseur) ou de 1er étage au maximum.

- Participer au développement de solutions à destination des personnes victimes de violences infra-familiales

Avec l'aide de partenaires reconnus pour l'accompagnement de ce public, l'OPH31 s'engage à poursuivre la recherche de solutions d'habitat permettant, soit de mettre les personnes en sécurité immédiate, soit de les accompagner dans leur parcours de reconstruction.

- Sécuriser l'accueil de ménages dont les situations ou les parcours sont reconnus fragiles à leur entrée dans les lieux

Il s'agit de la mise à disposition de logements auprès de partenaires ou d'associations qui œuvrent, notamment, pour le droit au logement de publics en difficultés financières et/ou sociales. Les logements peuvent, notamment, être attribués :

- En sous location en vue d'un bail glissant ;
- En bail direct avec un suivi d'accompagnement pérenne de l'association.

Ces partenaires peuvent, également, être mobilisés, par l'OPH31, afin de sécuriser l'insertion et/ou la gestion d'un logement.

2. Dynamiser le parcours résidentiel des locataires

L'OPH31 s'inscrit dans un engagement d'accompagnement du parcours résidentiel de ses locataires. Il souhaite pouvoir répondre aux besoins des ménages tout au long de leur parcours de vie de locataire (changement de composition familiale, de situation professionnelle...). Afin de favoriser, lorsque c'est possible, la prise en compte, par les réservataires, des demandes de mutation de ses locataires, l'OPH31 s'engage à partager, avec eux, ses enjeux de mobilité interne.

Les demandes de mutations des locataires respectant leurs obligations (assurance, paiement régulier du loyer, entretien du logement et respect des règles de vie collective), font l'objet d'un examen prioritaire par la CALEOL lorsqu'elles sont motivées par :

- Des problèmes de santé (handicap/perte d'autonomie) nécessitant un logement plus accessible ou adapté ;
- La libération d'un logement adapté (handicap/mobilité réduite) dont le locataire en place n'a plus nécessité ;
- Une inadéquation taille du logement/composition familiale du locataire ;
- Des difficultés financières incitant à la recherche d'un logement moins cher ;
- Le souhait d'un parcours résidentiel (ex : du logement collectif vers un logement individuel, une mobilité d'un quartier prioritaire vers un quartier non prioritaire ou vers un programme neuf) ;
- La nécessité d'assurer la sécurité des personnes et le relogement à la suite d'une situation d'urgence.

Les demandes de mutation des locataires dont la situation relève des nouvelles prérogatives de la CALEOL sont examinées prioritairement.

Enfin, lors de démolition, réhabilitation ou de travaux lourds nécessitant le relogement définitif ou temporaire des habitants, les situations des locataires de ces immeubles ou logements, sont examinées avec une attention particulière et dans la cadre des dispositions spécifiques des chartes conclues avec les associations représentatives des locataires.

Evaluation, contrôle de la présente Politique d'attribution

Un rapport annuel des attributions est établi chaque année et présenté au conseil d'administration.

Le Président de l'OPH31

Jean-Michel FABRE