

Charte des attributions des logements



OPH Villemomble
Grand Paris Grand Est

Préambule

L'attribution des logements sociaux participe à la mise en œuvre du droit au logement pour les personnes aux ressources modestes et les personnes défavorisées en tenant compte de la diversité de la demande locale. L'attribution des logements doit en outre favoriser l'égalité des chances des demandeurs ainsi que la mixité sociale des quartiers et des villes.

L'article R441-9 du code de la construction et de l'habitation dispose que la politique d'attribution des logements est définie par le Conseil d'administration de l'OPH dans le respect des priorités d'attribution et du droit au logement opposable.

Cette politique doit respecter les orientations fixées par la conférence intercommunale du logement ainsi que le contenu du plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs, actuellement en cours d'élaboration par l'Etablissement public territorial Grand Paris Grand EST.

L'OPH de Villemomble Grand Paris Grand Est s'attache à mettre en œuvre la politique d'attribution des logements, définie dans le présent document, en tenant compte de l'ensemble des grands principes rappelés ci-dessus, des spécificités locales et des caractéristiques de son patrimoine.

Les orientations de cette politique consistent notamment à :

- Garantir la transparence des attributions et l'ouverture à tous les publics en affichant des règles claires et objectives ;
- Favoriser l'accès au logement des ménages défavorisés ;
- Soutenir le parcours résidentiel des ménages au sein du parc ;
- Veiller aux équilibres sociaux dans le parc.

1. Les dispositions relatives à l'attribution des logements

L'attribution des logements sociaux relève d'un cadre strictement règlementé. Les critères d'attribution généraux et de priorité définis par la loi sont mis en œuvre et complétés par différents dispositifs locaux pour prendre en compte les spécificités du territoire.

1.1 Les critères d'attribution et obligations quantitatives d'attribution aux ménages prioritaires

1.1.1 Les critères généraux pour l'attribution des logements

Pour être éligible et accéder au logement social, deux conditions sont requises :

- Être 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 critères généraux utilisés pour instruire la demande d'une personne prioritaire ou éligible pour accéder à un logement social portent sur :

- Le patrimoine du demandeur ;
- La composition familiale ;
- Le niveau de ressources, le montant de l'APL ou de l'AL auquel le ménage peut prétendre ;
- L'éloignement du lieu de travail ;
- La mobilité géographique liée à l'emploi ;
- La proximité des équipements ;
- L'activité professionnelle (assistants maternels ou assistants familiaux agréés) ;
- Le taux d'effort (son dépassement ne peut à lui seul constituer un motif de refus) ;
- Le reste pour vivre.

1.1.2 Les critères de priorité

Sont reconnus prioritaires, outre les personnes reconnues prioritaires au titre du 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 ou confrontées à un cumul de difficultés financières et de difficultés d'insertion sociale ;
- 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 ;
- 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 d'un logement décent ;
- Les personnes dépourvues de logement, y compris celles qui sont hébergées par des tiers

- Les personnes menacées d'expulsion sans relogement.

1.1.3 Les obligations quantitatives d'attribution au bénéfice des ménages prioritaires

La loi fixe 3 obligations pour plus de mixité. En application de ces dispositions, l'OPH doit réaliser :

1) 25 % des attributions annuelles aux ménages prioritaires au titre du DALO ou à défaut aux autres personnes prioritaires sur son parc non réservé et pour les logements remis pour un tour.

2) 25% des attributions de logements, suivies de baux signés, sur le périmètre HLM et les logements conventionnés hors QPV :

- Aux ménages ayant des revenus inférieurs au 1er quartile défini par arrêté préfectoral ;
- Aux ménages relogés dans le cadre du renouvellement urbain.

3) 50% des attributions de logements sur le périmètre HLM et les logements conventionnés en QPV, à des demandeurs ayant des revenus supérieurs au 1er quartile.

Ce dernier objectif pourra être modifié localement en fonction des orientations prises par la Conférence Intercommunale du Logement (CIL), via la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA).

1.2 Les dispositifs locaux

1.2.1 Les dispositifs et plan locaux

Plusieurs dispositifs établis notamment au niveau départemental coexistent. Les documents relevant de la compétence des Etablissements publics territoriaux consistant à définir les orientations stratégiques en matière d'attribution des logements sont en cours d'élaboration sur le territoire de Grand Paris Grand Est.

L'attribution des logements tient compte des différents dispositifs locaux suivants :

- Le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) établit le repérage des ménages en difficulté, développe des offres de logement adaptées et diversifiées et soutient la solvabilité et l'accompagnement social de ces ménages ;
- L'Accord Collectif Départemental (ACD), convention entre le préfet et les bailleurs sociaux, d'une durée de validité de 3 ans, fixe des objectifs chiffrés d'attributions des logements sociaux pour la catégorie de ménage cumulant des difficultés économiques et d'insertion ;
- La Conférence intercommunale du logement adopte les orientations stratégiques en matière d'attribution et élabore la convention intercommunale d'attribution. Ces orientations sont rassemblées dans un document cadre qui constitue le socle et sont déclinées dans les conventions intercommunales, le plan partenarial, l'accord collectif ... ;
- Le Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information des Demandeurs (PPGDLSID), qui doit être établi par l'EPT, définit les orientations destinées à assurer la gestion partagée des demandes de logement social et à satisfaire le droit à l'information ;

1.2.2 Les dispositifs conventionnels

La convention intercommunale d'attribution (Cia), en cours d'élaboration, permet de fusionner dans un document unique la « convention d'équilibre territorial », pour les intercommunalités comportant un quartier prioritaire de la politique de la ville, et les « accords collectifs intercommunaux ».

Il s'agit d'un document contractuel et opérationnel qui porte sur les engagements des principaux acteurs en matière d'attributions de logements sociaux. La convention comporte aussi la déclinaison locale de règles nationales.

La CIA contient les engagements de chaque acteur pour remplir ces objectifs. Ainsi, les objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les territoires à prendre en compte pour les attributions, qui étaient auparavant portés par la CET, doivent dorénavant figurer dans le document-cadre fixant les orientations en matière d'attributions.

La Convention d'Utilité Sociale (CUS) établie pour une période de six ans, définie entre autres, la politique sociale de l'OPH (plan d'actions pour l'accueil des populations sortant des dispositifs d'accueil, d'hébergement et d'insertion...).

Les orientations de la politique d'attribution de l'office figurant dans le présent document pourront être amendées ou modifiées pour prendre en considération les évolutions résultant des différents plans, accords et politiques susmentionnés.

1.3 Les axes prioritaires de la politique d'attribution des logements de l'OPH

La politique d'attribution des logements de l'Office public de l'Habitat s'inscrit dans le cadre légal, réglementaire et conventionnel décrit ci-dessus. Elle s'organise autour de 3 axes principaux :

- ***Assurer l'accueil des ménages en favorisant la mixité sociale au sein des ensembles et des immeubles***

La recherche de la mixité sociale fait partie des orientations majeures de l'OPH en complément des critères de priorité définis par la réglementation.

La CAL tient compte, pour l'attribution des logements sociaux, de la diversité de la demande constatée localement et cherche à :

- Favoriser l'égalité d'accès au logement des demandeurs et la mixité sociale des villes et des quartiers ;
- Permettre au quartier « politique de la Ville » de gagner en attractivité et aux autres quartiers de s'ouvrir à l'accueil de nouvelles populations ;
- Faciliter les rapports entre les différents groupes sociaux.

L'OPH s'inscrit en outre dans la perspective de l'insertion par le logement des ménages, souhaitant favoriser leur inclusion dans la société, en les accompagnant, dans l'accès au logement. L'office oriente les locataires les plus fragiles vers des assistantes sociales en cas de besoin.

L'OPH s'efforce de rendre les sites en difficultés plus stables et de rendre les sites les plus attractifs accessibles aux plus fragiles. L'environnement immédiat, les infrastructures à proximité de la résidence, doivent être appréciés lors de chaque demande de logement.

- ***S'adapter aux besoins spécifiques des locataires***

Il s'agit notamment des personnes en situation de handicap ou à mobilité réduite ou des seniors. L'office cherche à améliorer son parc immobilier en proposant des logements adaptés ou adaptables lors de ses constructions de logements neufs et à réhabiliter l'existant afin de satisfaire à la demande des personnes en situation de handicap et/ou à mobilité réduite.

Les logements répondant aux normes d'accessibilité (notamment dans le parc neuf) sont attribués en priorité aux personnes en situation de handicap et à défaut, aux personnes âgées dont l'état le justifie ou aux ménages les hébergeant.

- ***Favoriser le parcours résidentiel***

Dans le cadre du parcours résidentiel, l'Office a adopté une démarche d'aide à la mobilité en favorisant les mutations de ses locataires dans le parc. Une priorité est accordée aux parcours résidentiels prévus par la loi créant des obligations de proposition de relogement concernant les locataires en sous-occupation ou en sur-occupation, ou ceux occupant un logement devenu inadapté.

Le parcours résidentiel par mutation s'inscrit dans un cadre réglementaire, mobilité imposée par le bailleur ou mobilité demandée par le locataire et justifiée par des besoins avérés :

- Évolution de la situation sociale et économique : naissance, décès, séparation, départ d'un enfant majeur, retraite, perte d'emploi... ;
- Problème de santé grave ;
- Mobilité réduite (personnes âgées ou handicapées).

La mutation est pratiquée pour aller vers :

- Un logement plus grand ou plus petit lorsque le nombre d'occupants augmente ou diminue ;
- Un logement mieux adapté à la capacité financière de l'occupant en difficulté financière ;
- Un même type de logement uniquement au bénéfice des personnes âgées, gravement malades ou présentant un handicap.

Depuis le 1er janvier 2019, la commission d'attribution des logements examine les dossiers des locataires qui sont dans une des situations suivantes :

- Sur-occupation du logement (9 m² pour une personne seule, 16 m² pour un couple et 9 m² par personne supplémentaire, dans la limite de soixante-dix mètres carrés pour huit personnes et plus.) ;
- Sous-occupation du logement (différence de plus d'un entre le nombre de personnes vivant au logement et le nombre de pièces habitables) ;
- Logement quitté par l'occupant présentant un handicap, lorsqu'il s'agit d'un logement adapté ;
- Reconnaissance d'un handicap ou d'une perte d'autonomie nécessitant l'attribution d'un logement adapté ;
- Dépassement du plafond de ressources applicable au logement.

Si la commission constate que le locataire est bien dans une de ces situations, elle définit les caractéristiques du logement dont il a besoin. Ensuite, l'office, en lien avec le locataire, examine les possibilités d'évolution de son parcours résidentiel.

2. Le processus d'attribution des logements

Il convient en premier lieu de rappeler qu'en amont des CAL, les recherches de candidatures sont conditionnées par les caractéristiques mêmes des logements à attribuer. Les membres de la CAL délibèrent afin de trouver le profil le plus adéquat au logement proposé.

Les caractéristiques de l'offre orientent la recherche de candidats afin de répondre aux besoins des demandeurs en fonction des éléments suivants :

- La typologie, le niveau de quittance et la localisation du logement en QPV/hors QPV ;
- La situation du logement dans son environnement, proximité des services et équipements, écoles, transports, etc. ;
- Les objectifs de mixité sociale.

La prise en compte de la mixité sociale dans les attributions s'appuie sur une parfaite connaissance du patrimoine des membres de la CAL et des services instructeurs compte tenu de la taille du patrimoine.

2.1 Détermination du profil du candidat par l'analyse du logement à attribuer

2.1.2 L'analyse du site

Les résidences dont le fonctionnement est satisfaisant, ne présentant pas de difficultés économiques ou sociales particulières, doivent pouvoir contribuer à l'accueil des populations les plus fragiles en proposant les éventuelles mesures d'accompagnement qui s'imposeraient.

A l'inverse, les résidences dont le fonctionnement est problématique (rotation élevée, tensions, ...), ne doivent pas concentrer l'accueil des populations les plus fragiles au risque d'accroître leurs difficultés et celles de la résidence.

2.1.2 L'analyse du logement

Dans son analyse, l'OPH prend en compte la typologie du logement et les équipements de la résidence et du logement pour s'assurer de leur adéquation avec les besoins du ménage demandeur.

L'adéquation de la typologie du logement à la composition familiale du ménage est appréciée au cas par cas, en fonction notamment de l'âge et du sexe des enfants, de l'occupation du groupe immobilier, de la surface du logement, selon le tableau indicatif suivant :

Il est pris en compte les situations particulières suivantes :

- Enfants à naître ;
- Visite ou garde alternée des enfants ;
- Activité d'assistante maternelle.

Dans le cadre de sa politique d'attribution de logement en faveur des Personnes à Mobilité Réduite (PMR), l'OPH s'engage à favoriser l'accès, dans son parc de logements sociaux, à des personnes vieillissantes ou en situation d'handicap.

Les logements accessibles sont attribués en priorité aux personnes en situation de handicap et à défaut, aux personnes âgées dont l'état le justifie ou aux ménages les hébergeant.

2.2 Instruction des demandes et analyse des candidatures

2.2.1 Instruction des demandes

Lorsqu'un candidat souhaite obtenir ou changer de logement, il fait une demande de logement social à l'aide du formulaire Cerfa, afin qu'elle puisse être enregistrée, dans l'application du Système National d'Enregistrement de la demande (SNE). Cette demande est instruite pour un passage en Commission d'Attribution des logements. Le formulaire de demande de logement est disponible sur le site internet de l'OPH oph-villemombre.fr. Le demandeur peut y déposer les pièces justificatives en un seul exemplaire (ces pièces devant être scannées et mises en commun dans l'application du SNE).

Afin de préparer la Commission d'Attribution des Logements, le service instructeur étudie les dossiers identifiés et programme l'examen de la candidature par les membres de la Commission d'Attribution des Logements. Des pièces justificatives (liste limitative selon arrêté) sont demandées pour vérifier le respect des conditions réglementaires d'accès au logement social et pour caractériser la situation personnelle du demandeur.

Les ménages ont de plus en plus la volonté d'être acteurs de leur choix en matière de logement. Cette volonté se traduit à travers une augmentation forte des refus de proposition d'attribution ces dernières années. La tendance s'observe jusque dans les marchés tendus : elle émane de catégories larges de demandeurs, y compris des ménages dont le relogement est jugé prioritaire et urgent par les commissions de médiation DALO. Le service instructeur porte de ce fait une attention particulière à la volonté des demandeurs.

2.2.2 L'analyse des candidatures

Entre les candidats à un même logement, il est tenu compte des critères de priorité définies à L.441-1 du code de la construction et de l'habitation (*voir 1.1.2*).

En l'absence de candidats prioritaires, seront prises en compte les situations suivantes :

- Recherche d'un logement plus grand afin d'éviter la sur-occupation ou d'un logement plus petit pour éviter la sous-occupation ;
- Loyer et charges du logement actuel inadaptés aux ressources du ménage et les FSL relogement ;
- Libération d'un logement adapté au handicap physique par un ménage non concerné par le handicap ;
- Décohabitation pour remédier à une situation de sur-occupation.

Dans le cadre de l'attribution, la CAL vérifie :

- La solvabilité du locataire en calculant son taux d'effort et le reste pour vivre. Le dépassement du taux d'effort ne peut constituer à lui seul un motif de non-attribution ;
- La qualité de propriétaire ou non du demandeur : le fait pour l'un des membres du ménage d'être propriétaire d'un logement adapté à ses besoins et capacités ou susceptible de générer des revenus suffisants pour accéder à un logement du parc privé peut constituer un motif de non-attribution ;
- Le nombre d'offres de logement correspondant à ses besoins et capacités précédemment refusées par le locataire et non justifiées par des motifs objectifs. L'ancienneté de la demande ne constitue pas un critère de priorité, mais pourra être prise en compte pour départager des candidatures similaires ;
- En cas de demande de changement de logement au sein du parc de l'OPH, le respect par le locataire de ses obligations locatives (bon entretien du logement, absence de troubles de voisinage, paiement du loyer ou respect du plan d'apurement) est vérifié.

2.3 Les décisions de la commission d'attribution des logements

La commission examine au moins 3 demandes pour un même logement à attribuer. Cette obligation s'applique à tous les logements passés en CAL.

5 décisions peuvent être rendues par la commission d'attribution :

1) Attribution du logement proposé à un candidat.

2) Attribution du logement proposé en classant les candidats par ordre de priorité, l'attribution du logement étant prononcé au profit du candidat suivant en cas de refus de l'offre par le ou les candidats classés devant lui.

3) Attribution du logement proposé à un candidat sous condition suspensive, lorsqu'une des conditions d'accès à un logement social prévues par le CCH 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 sur le logement objet de l'attribution si la condition est remplie dans le délai fixé par la décision d'attribution, sous réserves que la condition non remplie ne remette pas en cause le respect des conditions d'accès au logement social du candidat.

4) Non-attribution au candidat du logement proposé.

Elle concerne toute décision de refus autre qu'une décision de rejet de la demande pour irrecevabilité au regard des conditions législatives et réglementaires d'accès au parc social :

- Dossier incomplet ;
- Logement inadapté à la composition familiale ;
- Propriétaire d'un logement adapté ou susceptible de générer des revenus suffisants pour accéder à un logement du parc privé ;
- Non réponse ;
- Désistement du candidat.

5) Rejet pour irrecevabilité de la demande au regard des conditions législatives et réglementaires d'accès au logement social :

- Ressources supérieures aux plafonds ;
- Situation irrégulière.

Le rejet est notifié par écrit au demandeur, dans un document exposant le motif du refus d'attribution. Cette décision entraîne la radiation de la demande.