

POLITIQUE D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS A L'OPAC DE LA SAVOIE

SOMMAIRE

LES TEXTES DE REFERENCE

OBJET DE LA PRESENTE POLITIQUE

COMMENT ATTRIBUER UN LOGEMENT ?

1- LES ETAPES D'UNE ATTRIBUTION

2- LES CONDITIONS POUR POUVOIR ATTRIBUER

A) La régularité de séjour sur le territoire français

B) Les ressources inférieures aux plafonds

3- LES CRITERES D'ATTRIBUTION

A) Les critères d'origine légale, réglementaire et contractuelle

1. Attribution selon les critères généraux d'attribution (L. 441 du CCH)
2. Attribution par application d'une règle de priorité légale
 - Les personnes prioritaires en vertu de la loi DALO
 - Les personnes prioritaires en vertu de l'article L. 441-1 du CCH
3. Adaptation des règles de priorité au niveau local
4. Attribution de logements réservés
 - L'Etat
 - Les réservataires dits « financiers »
 - Les Collectivités
 - L'OPAC DE LA SAVOIE

B) Les orientations de l'OPAC DE LA SAVOIE

1. Favoriser le parcours résidentiel
2. Favoriser la mixité sociale et l'égalité des chances
3. Prendre en compte les besoins locaux des territoires
4. Favoriser l'accueil des publics fragiles
5. S'adapter aux besoins des locataires

ANNEXE : SYNTHESE DES CRITERES DE PRIORITE

TEXTES DE REFERENCE

- Articles L. 441, L. 441-2-6 et R. 441-1, R. 441-3 à R. 441-18-5 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Loi du 06/01/1978 concernant les traitements automatisés d'informations nominatives relatives à la gestion du patrimoine à caractère social
- Art. 225-1, 225-2 et 225-3 du Code Pénal relatifs à la discrimination
- Loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 (dite « loi Egalité et Citoyenneté »)
- Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 + textes d'application (dite « loi ALUR »)
- Loi n° 2006-323 du 25 mars 2009 (dite « loi MoLLE »)
- Loi n° 2007-290 du 5 mars 2007 (dite « loi DALO »)
- Loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 (dite « loi ENL »)
- Règlement Intérieur de la Commission d'Attribution des Logements et d'examen de l'occupation des logements (CALEOL) de l'OPAC DE LA SAVOIE

OBJET DE LA PRESENTE POLITIQUE

Depuis l'enregistrement de la demande jusqu'à la tenue de la Commission d'Attribution des Logements et d'examen de l'occupation des logements (CALEOL), la procédure d'attribution d'un logement social fait l'objet d'un encadrement réglementaire précis et détaillé.

L'attribution des logements doit toujours répondre à 2 objectifs principaux :

- prendre en compte la **diversité de la demande** et **favoriser l'égalité des chances des demandeurs et la mixité sociale** dans les villes et les quartiers
- prendre en compte les besoins des personnes de ressources modestes et des personnes défavorisées et participer à ce titre à la **mise en œuvre du droit au logement** (L441 du Code de la Construction et de l'Habitation - CCH)

Le présent document a vocation à expliciter la politique d'attribution appliquée par l'OPAC DE LA SAVOIE, en complément de la réglementation, dans un souci de **transparence** et de **définition claire de ses orientations et objectifs**.

COMMENT ATTRIBUER UN LOGEMENT ?

1- LES ETAPES D'UNE ATTRIBUTION

ETAPE 1 : Dépôt de la demande de logement par le demandeur : examen de la recevabilité du dossier (contrôle de l'identité du demandeur et de sa nationalité cf. Cerfa n°51423#2) ;

ETAPE 2 : Traitement par l'OPAC DE LA SAVOIE des informations renseignées par le demandeur, enregistrement et attribution d'un numéro unique ;

ETAPE 3 : Suite à disponibilité d'un logement (libération, vacance, mise en service), **instruction du dossier** par les antennes de l'OPAC DE LA SAVOIE, et désignation des candidats en concertation avec les différents réservataires, en vue d'une présentation en Commission d'Attribution des Logements et d'examen de l'occupation des logements (CALEOL) ;

ETAPE 4 : Tenue de la CALEOL dont la composition et les règles de fonctionnement sont définies par son règlement intérieur ;

ETAPE 5 : Proposition du logement selon attribution déterminée par la CALEOL ;

ETAPE 6 : Signature du bail en cas d'accord du demandeur sur le logement proposé.

2- LES CONDITIONS POUR ATTRIBUER

A) La régularité de séjour sur le territoire français

Pour répondre à cette obligation :

- le demandeur a la **nationalité française** : il doit produire une pièce d'identité en cours de validité
- le demandeur a la nationalité d'un pays **membre de l'Union Européenne** ou d'un autre État partie à l'espace économique européen ou de la Suisse : il doit disposer d'un droit de séjour selon les articles L. 121-1 et L. 122-2 du Code de l'entrée et du séjour des étrangers et du droit d'asile
- le demandeur a la nationalité d'un **État tiers** : il doit être titulaire d'une carte de séjour dont la liste est fixée par un arrêté en vigueur

B) Les ressources inférieures aux plafonds

Le demandeur doit justifier d'un niveau de ressources n'excédant pas des limites fixées par arrêté interministériel pour l'ensemble des **personnes vivant au foyer**.

3- LES CRITERES POUR ATTRIBUER

A) Les critères d'origine légale et réglementaire

La CALEOL de l'OPAC DE LA SAVOIE doit **attribuer un logement le plus en adéquation avec la situation du demandeur.**

Pour effectuer ces attributions, elle se fonde sur les éléments les plus à jour possibles apportés par les demandeurs lors de l'instruction de leur dossier et applique des **critères généraux d'attribution et des priorités d'accès.**

1- Attribution selon les critères généraux d'attribution

Des **critères généraux d'attribution** sont fixés par les lois et règlements et appréciés par la CALEOL et tiennent notamment compte :

- du **patrimoine disponible**
- de la **composition, du niveau de ressources et des conditions de logement actuelles** du ménage
- de **l'éloignement des lieux de travail**, de la mobilité géographique liée à l'emploi et de la proximité des équipements répondant aux besoins des demandeurs (*L.441-1 du CCH*)

Ces critères légaux ne sont ni limitatifs, ni hiérarchisés.

En pratique, une fiche de synthèse est présentée par candidat et par logement. La CALEOL de l'OPAC DE LA SAVOIE **vérifie l'adéquation du logement proposé à la situation du demandeur.**

L'adéquation de la typologie du logement est appréciée au cas par cas, en fonction notamment :

- de la composition familiale (nombre d'enfants, personnes à charge, statut marital...)
- du logement (typologie, surface, accessibilité au handicap)
- du coût que représenterait l'occupation du logement pour le locataire : montant du loyer comprenant les charges ou une estimation des charges
- des ressources du ménage : le cas échéant, une simulation des droits à une aide au logement (AL ou APL) à laquelle le ménage peut prétendre est réalisée

L'analyse de la capacité financière du ménage par rapport au logement proposé permet d'identifier des **solutions pérennes** qui ne mettent pas en difficulté financière le locataire. Deux indicateurs permettent de mesurer le risque financier pour le demandeur :

- le taux d'effort [(loyer + charges – aides au logement) / ressources]
- le reste à vivre [(ressources – loyer – charges + aides au logement) / 30 / nombre d'unités de consommation]

L'OPAC DE LA SAVOIE favorise également le parcours résidentiel en réalisant des **mutations internes**. Pour ces mutations internes, seront pris en compte notamment les motifs étant à l'origine de la demande de mutation (rapprochement familial, professionnel ou médical, changement de situation matrimoniale, naissance d'un enfant, logement devenu trop petit ou trop grand, inadéquation des ressources au loyer en cours ...) afin de satisfaire au mieux la demande de ses locataires.

2- Attribution par application d'une règle de priorité (cf Annexe synthèse des critères de priorité)

Des **critères généraux de priorité** sont également établis par les lois et règlements et appréciés par la CALEOL dans le but de mettre en œuvre le **droit au logement.**

L'ordre des priorités est le suivant :

➤ Les personnes prioritaires en vertu de la loi DALO

L'article L. 441-2-3 du CCH prévoit que dans chaque département, une (ou plusieurs) commission de médiation est créée auprès du Préfet.

Cette commission de médiation peut être saisie par :

- toute personne qui, satisfaisant aux conditions réglementaires d'accès à un logement locatif social, n'a reçu aucune proposition adaptée en réponse à sa **demande de logement pendant un délai anormalement long** (délai fixé par arrêté préfectoral en Savoie à **2 ans** et **1 an** dans l'Ain)
- **sans condition de délai**, par tout demandeur de bonne foi :
 - o dépourvu de logement
 - o menacé d'expulsion sans relogement
 - o hébergé ou logé temporairement dans un établissement ou un logement de transition, un logement-foyer ou une résidence hôtelière à vocation sociale
 - o logé dans des locaux impropres à l'habitation ou présentant un caractère insalubre ou dangereux
 - o logé dans des locaux manifestement sur-occupés ou ne présentant pas le caractère d'un logement décent, s'il a au moins un enfant mineur
 - o qui présente un handicap ou s'il a au moins une personne à charge présentant un tel handicap

Si la commission considère que la personne est prioritaire et doit être relogée en urgence, elle en informe le Préfet. Elle désigne un bailleur qui doit lui attribuer un logement dans un délai fixé.

Ces attributions prioritaires DALO s'imputent sur le contingent préfectoral (*voir infra* « réservataires »).

➤ Les personnes prioritaires en vertu de l'article L. 441-1 du CCH

En plus des personnes désignées comme prioritaires car bénéficiant d'une décision favorable de la commission de médiation, le CCH prévoit que les attributions doivent être faites prioritairement à :

- des personnes en situation de handicap au sens de l'article L. 114 du Code de l'Action Sociale et des Familles ou de leur famille les ayant à leur charge
- des personnes sortant d'un appartement de coordination thérapeutique mentionné au 9° de l'article L. 312-1 du même code
- des personnes mal logées ou défavorisées et 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
- des personnes hébergées ou logées temporairement dans des établissements ou logements de transition
- des personnes reprenant une activité après une période de chômage de longue durée
- des personnes exposées à des situations d'habitat indigne
- des personnes mariées, vivant maritalement ou liées par un pacte civil de solidarité justifiant de violences au sein du couple ou entre les partenaires, sans que la circonstance que le conjoint ou le partenaire lié par un pacte civil de solidarité bénéficie d'un contrat de location au titre du logement occupé par le couple puisse y faire obstacle, et des personnes menacées de mariage forcé
- des personnes engagées dans le parcours de sortie de la prostitution et d'insertion sociale et professionnelle prévu à l'article L. 121-9 du Code de l'Action Sociale et des Familles
- des personnes victimes de l'une des infractions de traite des êtres humains ou de proxénétisme prévues aux articles 225-4-1 à 225-4-6 et 225-5 à 225-10 du Code Pénal

- des 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
- des personnes dépourvues de logement, y compris celles qui sont hébergées par des tiers
- des personnes menacées d'expulsion sans relogement

3- Adaptation des règles de priorité au niveau local

Les **critères généraux de priorité sont précisés localement** par :

- le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD)
- les Conventions Intercommunales d'Attribution (CIA)

Le PDALHPD précise, à partir de l'évaluation territorialisée quantitative et qualitative des besoins, quelles sont les personnes définies comme prioritaires pour l'attribution d'un logement social par secteur géographique.

Le PDALHPD ne peut pas compléter la liste des personnes prioritaires fixées par la loi mais elle peut la restreindre ou l'affiner au regard de la **situation locale** : jeunes travailleurs, salariés aux ressources inférieures aux plafonds, familles monoparentales...

Des accords collectifs pour l'attribution de logements peuvent être passés au niveau départemental ou intercommunal. Le principal objet d'un accord collectif départemental est de définir un engagement annuel quantifié d'attribution de logements.

Les CIA déterminent sur les territoires avec Quartiers Prioritaires de la Ville (QPV) :

- les objectifs en matière d'attributions de logement en QPV et hors QPV et de mutations dans le parc social
- les conditions dans lesquelles les critères de priorité sont pris en compte dans le processus de désignation des candidats et d'attribution des logements
- les conditions de coordination entre les différents réservataires

En parallèle des critères généraux de priorité fixés par la loi, la CALEOL doit donc aussi veiller au respect de ces critères territoriaux de priorité, chiffrés ou non.

4- Attribution d'un logement réservé

Certaines entités disposent de quotas d'appartements réservés. Ils sont appelés « **réservataires** » et disposent d'un **contingent**. La réservation permet au réservataire de **présenter des candidats à l'attribution des logements réservés**, aux fins d'examen en CALEOL.

Les réservations peuvent donner lieu à la passation d'une convention de réservation qui définit les modalités pratiques de leur mise en œuvre (public éligible, les modalités d'utilisation du contingent et le suivi) (R. 441-9 du CCH).

En pratique, deux options sont possibles pour gérer les réservations :

- **une gestion en flux** : le bailleur s'engage sur la réservation d'un flux annuel de logements à des candidats proposés par le réservataire, mais il choisit les logements
- **une gestion en stock** : les logements qui font l'objet de la réservation sont clairement identifiés dans le patrimoine du bailleur

➤ **L'Etat**

Il est **réserveataire de droit** de logements sociaux. Le contingent préfectoral est fixé à 30 % du total des logements de chaque organisme (R. 441-5 du CCH) dont :

- 5 % réservés aux agents civils et militaires de l'Etat
- 25 % réservés aux personnes prioritaires (un objectif chiffré est fixé annuellement par la DDCSP dans le cadre d'une gestion en flux).

L'attribution de logements aux bénéficiaires déclarés prioritaires au titre du droit au logement opposable s'impute sur les contingents préfectoraux.

➤ **Les réserveataires dits « financiers »**

Ils disposent d'un pourcentage de logements réservés selon les financements qu'ils ont apportés à l'origine de l'opération :

C'est notamment le cas des logements réservés par **Action Logement** (droit de réservation variable selon les conventions) qui s'adressent aux salariés. Toutefois, 25 % des attributions réalisées sur ce contingent doivent être affectés à des ménages prioritaires DALO ou à défaut prioritaires au sens de l'article L. 441-1 du CCH.

➤ **Les Collectivités**

Elles disposent d'un droit de réservation variable selon les garanties et aides apportées au programme de construction.

En contrepartie de la garantie qu'elles apportent, les collectivités peuvent réserver un quota pouvant atteindre 20 % de logements au sein de chaque programme concerné (R. 441-5 du CCH).

Toutefois, 25 % des attributions réalisées sur ce contingent doivent être affectés à des ménages prioritaires DALO ou à défaut prioritaires au sens de l'article L. 441-1 du CCH.

➤ **L'OPAC DE LA SAVOIE**

Il gère également le contingent des logements non réservés en partenariat avec la Collectivité d'implantation du logement.

Toutefois, 25 % des attributions réalisées sur ce contingent doivent être affectés à des ménages prioritaires DALO ou à défaut prioritaires au sens de l'article L. 441-1 du CCH.

B) Les orientations spécifiques de l'OPAC DE LA SAVOIE

Les attributions sont également guidées par les orientations définies par le Conseil d'Administration de l'OPAC DE LA SAVOIE et les règles contenues dans son règlement intérieur.

Ces orientations intègrent les critères généraux d'attribution et de priorité définis dans le CCH et déclinés dans les accords collectifs et le PDALHPD.

Les orientations d'attribution tiennent compte de la demande de logement exprimée localement, des caractéristiques du patrimoine et de l'occupation du parc.

1- Favoriser le parcours résidentiel

L'OPAC DE LA SAVOIE veille à anticiper les besoins et les attentes de ses locataires et ceux des autres bailleurs sociaux et à **favoriser** leur mobilité pour un parcours résidentiel adapté.

La CALEOL tient compte des paramètres suivants, permettant de favoriser la mutation interne ou inter-bailleurs et le parcours résidentiel de ses locataires :

- demandes de logement des locataires déjà logés à l'OPAC DE LA SAVOIE, qui souhaitent accéder pour différents motifs à un autre logement
- relogement des ménages dans le cadre d'opérations d'urbanisme spécifiques : démolition-reconstruction, réhabilitation
- relogement à titre temporaire suite à des situations urgentes liées à des sinistres
- fluidification du parc social (libération des logements sous occupés ou non adaptés)
- décohabitation des enfants du logement de leurs parents

Agir pour que le locataire puisse :

- **Changer de logement en fonction de l'évolution de ses besoins**
- **Avoir un loyer adapté aux ressources**
- **Bénéficier d'un espace correspondant à la composition du foyer**

2- Favoriser la mixité sociale et l'égalité des chances

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

La CALEOL 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 aux quartiers « 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

Créer des villes équilibrées et revalorisées

L'ancienneté de la demande est prise en compte afin de permettre une égalité des chances de l'ensemble des demandeurs.

3- Prendre en compte les besoins locaux des territoires

L'OPAC DE LA SAVOIE cherche à favoriser le dialogue et la concertation avec l'ensemble des acteurs locaux du logement pour répondre aux enjeux de mixité à bonne échelle locale.

La connaissance de l'occupation du patrimoine et les échanges avec les partenaires doivent contribuer à l'équilibre des peuplements.

**Evaluer territorialement, quantitativement et qualitativement les besoins
Être à l'écoute des besoins territoriaux**

4- Favoriser l'accueil des publics fragiles

L'OPAC DE LA SAVOIE s'inscrit 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.

Dans le cadre de cette orientation, des partenariats ont été instaurés avec diverses associations agréées (La Sasson, Fol 74, Esplor, Adoma, Habitat et Humanisme, ...).

Mettre en place de manière effective le droit au logement pour tous

5- S'adapter aux besoins spécifiques des locataires

Il s'agit notamment des personnes en situation de handicap ou à mobilité réduite ou des séniors.

L'OPAC DE LA SAVOIE cherche à améliorer son parc immobilier en proposant des logements adaptés ou adaptables lors de ses constructions en logements neufs et réhabiliter l'existant afin de satisfaire à la demande des personnes en situation de handicap et/ou à mobilité réduite.

Des solutions personnalisées aux demandes des seniors et des locataires en perte d'autonomie consécutive à leur âge ou à leur handicap sont mises en œuvre dans le parc existant.

S'adapter aux besoins particuliers dus à l'âge ou aux handicaps

ANNEXE : SYNTHÈSE DES CRITÈRES DE PRIORITÉ

Critère de priorité	Priorité CCH	Priorité DALO	Contingent préfectoral
	L. 441-1	L. 441-2-3	PDAHLPD
Personne qui, satisfaisant aux conditions réglementaires d'accès à un logement locatif social, n'a reçu aucune proposition adaptée en réponse à sa demande de logement pendant un délai anormalement long (délai fixé par arrêté préfectoral en Savoie à 2 ans et 1 an dans l'Ain)	/	OUI	/
Personne menacée d'expulsion sans relogement	OUI	OUI	OUI
Personne dépourvue de logement y compris celle hébergée par des tiers	OUI	OUI	OUI
Personne hébergée ou logée temporairement dans un établissement ou un logement de transition, un logement-foyer ou une résidence hôtelière à vocation sociale	OUI	OUI	OUI
Personne logée dans des locaux impropres à l'habitation ou présentant un caractère insalubre ou dangereux / logement indigne	OUI	OUI	/
Personne ayant à sa charge un enfant mineur et logée dans des locaux manifestement sur-occupés ou ne présentant pas le caractère d'un logement décent	OUI	OUI	OUI
Personne qui présente un handicap ou qui a au moins une personne à charge présentant un tel handicap	OUI	OUI	OUI
Personne sortant d'un appartement de coordination thérapeutique	OUI	/	OUI
	OUI	/	/

Personne mal logée ou défavorisée et personne rencontrant des difficultés particulières de logement pour des raisons d'ordre financier ou tenant à sa condition d'existence ou confrontée à un cumul de difficultés financières et de difficultés d'insertion sociale			
Personne reprenant une activité après une période de chômage de longue durée	OUI	/	/
Personne mariée, vivant maritalement ou liée par un pacte civil de solidarité justifiant de violences au sein du couple ou entre les partenaires et des personnes menacées de mariage forcé	OUI	/	OUI
Personne engagée dans le parcours de sortie de la prostitution et d'insertion sociale et professionnelle prévu à l'article L. 121-9 du Code de l'Action Sociale et des Familles	OUI	/	/
Personne victime de l'une des infractions de traite des êtres humains ou de proxénétisme prévues aux articles 225-4-1 à 225-4-6 et 225-5 à 225-10 du Code Pénal	OUI	/	/