

CHARTRE POUR L'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS

"Garantir à tous les demandeurs un égal accès à tous les types de logements"

PREAMBULE

Le Conseil d'administration de l'OPHIS définit la politique d'attribution qui constitue le cadre de travail des Commissions d'Attribution de Logements.

La présente Charte d'attribution a pour objectif de fixer les principes d'attributions des CAL de l'OPHIS.

Elle est établie conformément à la réglementation en vigueur et aux engagements conventionnels de l'OPHIS relevant notamment des dispositifs partenariaux : convention de Gestion du Contingent Préfectoral, Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (P.D.A.L.H.P.D.) visant à faciliter l'accueil des ménages défavorisés cumulant handicaps économiques et sociaux

Elle pourra être complétée, voire modifiée selon les orientations des conférences intercommunales du logement (CIL) et le contenu des Plans Partenariaux de Gestion de la Demande de Logement Social pour les territoires d'EPCI dotés de PLH approuvé.

Dans ce contexte, l'OPHIS doit être en capacité de

- garantir à tous les demandeurs un accès égal aux logements quelle que soit leur localisation ou leur ancienneté, dans un souci de mixité sociale et d'équilibre de peuplement,
- préserver la mixité existante et prévenir les risques de dégradations sociales,
- assurer la mobilité des locataires pour favoriser les parcours résidentiels,
- veiller au relogement des publics prioritaires au sens du CCH et des politiques locales
- confier aux CAL de nouvelles responsabilités dans l'élaboration, le suivi, la mise en œuvre et l'évaluation de la politique de peuplement.

Aussi, les principes de fonctionnement retenus ci-après sont communs à chacune des Commissions d'Attribution de Logements :

- la transparence et l'égalité des conditions de traitement par l'enregistrement de la demande et l'instruction des dossiers dans le Fichier Départemental
- la solidarité en faveur de populations spécifiques : les personnes âgées, les personnes handicapées, les personnes cumulant les difficultés économiques et sociales, les jeunes...
- le respect des engagements contractuels : Conventions préfectorales (DALO...), conventions de réservations (Action Logement, EPCI...)
- la rigueur de gestion nécessaire au bon fonctionnement de l'OPHIS et la mission sociale qui lui incombe

Les thèmes listés ci-dessous constituent les lignes directrices de la politique d'attribution. Ils garantissent l'encadrement nécessaire à la mise en œuvre du droit au logement, dans le respect de la mixité des villes et des quartiers et de la diversité des besoins des candidats à un logement social.

CADRE REGLEMENTAIRE

Les CAL exercent leur mission d'attribution des logements locatifs dans le respect des critères d'attribution, des priorités fixées par la loi et des orientations et règles définies par le Conseil d'Administration au bénéfice, notamment, des demandeurs prioritaires définis par les textes.

Elles attribuent nominativement chaque logement, dans le respect des objectifs généraux de l'OPHIS. Aucune attribution ne peut être prononcée si la demande n'a pas été enregistrée suivant la procédure du « numéro unique ».

L'environnement législatif, réglementaire et contractuel encadrant la pratique des attributions de logements à prendre en compte est le suivant :

Les mesures anti discriminatoires :

Les CAL et les services instructeurs de l'OPHIS s'engagent à intégrer la définition de la discrimination telle que décrite par l'article 225-1 du code pénal et à proscrire tout acte discriminatoire dans leur gestion et leur attribution.

- Article [225-1](#) du code pénal : « Constitue une discrimination toute distinction opérée entre les personnes physiques à raison de leur origine, de leur sexe, de leur situation de famille, de leur grossesse, de leur apparence physique, de leur patronyme, de leur lieu de résidence, de leur état de santé, de leur handicap, de leurs caractéristiques génétiques, de leurs mœurs, de leur orientation ou identité sexuelle, de leur âge, de leurs opinions politiques, de leurs activités syndicales, de leur appartenance ou de leur non-appartenance, vraie ou supposée, à une ethnie, une nation, une race ou une religion déterminée ».

Le CCH et notamment ses articles L 441-1 et suivants

En application des dispositions issues des articles L441-1 et suivants du CCH ; les attributions s'effectuent au profit des personnes mentionnées ci-dessous:

Peuvent bénéficier d'une attribution de logement Hlm :

- les personnes physiques de nationalité française ou admises à séjourner sur le territoire à condition que les ressources de l'ensemble des personnes composant le ménage n'excèdent pas les plafonds réglementaires fixés par arrêté;
- les organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'intermédiation locative et à la gestion locative sociale prévu à l'article L 365-4 du CCH,
- Les associations déclarées et certains établissements publics qui sous-louent les logements à des jeunes ou à des étudiants, dans certaines conditions ;
- les centres communaux ou intercommunaux d'action sociale, dans le cadre de leurs compétences en vue de les sous-louer à titre temporaire à des personnes physiques
- les organismes déclarés ayant pour objet de les sous-louer à titre temporaire à des personnes âgées, à des personnes présentant un handicap
- les étudiants, les personnes de moins de trente ans ou les personnes titulaires d'un contrat d'apprentissage ou de professionnalisation qui séjournent régulièrement sur le territoire dans des conditions de permanence définies par arrêté prévu

Ces articles définissent également les critères généraux auxquels doivent répondre les attributions de logements. Les critères font référence notamment :

- au patrimoine, à la composition, au niveau de ressources et aux conditions de logement actuelles du ménage, à l'éloignement des lieux de travail et à la proximité des équipements répondant aux besoins des demandeurs.

Le niveau des ressources tient compte, le cas échéant, des dépenses engagées pour l'hébergement de l'un des conjoints ou partenaires en établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes

- et à leur activité professionnelle pour les assistants maternels ou familiaux agréés.

En sus des logements attribués à des personnes bénéficiant d'une décision favorable mentionnée à l'article L. 441-2-3, les logements mentionnés au premier alinéa du présent article sont attribués prioritairement aux catégories de personnes suivantes :

- a) Personnes en situation de handicap, au sens de l'article L. 114 du code de l'action sociale et des familles, ou familles ayant à leur charge une personne en situation de handicap ;
- b) Personnes sortant d'un appartement de coordination thérapeutique mentionné au 9° de l'article L. 312-1 du même code ;
- c) 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 ;
- d) Personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition ;
- e) Personnes reprenant une activité après une période de chômage de longue durée ;
- f) Personnes exposées à des situations d'habitat indigne ;
- g) 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 personnes menacées de mariage forcé. Ces situations sont attestées 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 Ier du même code ;
- h) 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 ;
- i) 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 ;
- j) 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 ;
- k) Personnes dépourvues de logement, y compris celles qui sont hébergées par des tiers ;
- l) Personnes menacées d'expulsion sans relogement

Les Commissions d'Attribution de logements seront particulièrement attentives aux réservations réglementaires au profit de l'Etat, des collectivités locales et des collecteurs habilités à recueillir la participation des employeurs à l'effort de construction,

Les demandes de logement émanant des structures ou des dispositifs d'insertion par le logement relevant du PDALPD seront pré-instruites par le Pôle Social de la DPS.

Les demandes ne présentant pas un caractère d'urgence (personnes déjà logées localement, besoin d'un logement à terme, ...) sont étudiées, pour les quartiers où la disponibilité est faible, prioritairement, en fonction du critère de l'ancienneté de la demande, toujours dans le cadre de la mixité sociale et de l'équilibre de peuplement du groupe

PRINCIPES D'ATTRIBUTION

Mixité sociale et matrice de peuplement

La mixité sociale, ou équilibre de peuplement, est la cohabitation équilibrée sur un même espace ou territoire de groupes divers par l'âge, l'origine, le statut socioprofessionnel, les revenus. L'OPHIS s'est fixé comme objectif de participer au maintien et à l'amélioration des équilibres sociaux des quartiers. Pour ce faire, il veille à favoriser la mixité au sein de ses ensembles immobiliers qu'il s'agisse d'une mixité socio-économique, des générations ou des nationalités.

Une matrice de peuplement, modèle cible de peuplement pourra être établie et mise à disposition des CAL pour une définition commune d'objectifs d'attribution. Elle sera établie à partir de l'occupation sociale moyenne de l'ensemble du parc de logements de l'OPHIS, par territoire.

Principes d'attribution des logements neufs

La mise en location de logements neufs est l'opportunité de mettre en œuvre une politique de diversité sociale. Le critère d'ancienneté du dépôt de dossier ne peut être le seul retenu. Il sera conjugué avec des critères de composition familiale, d'âge des enfants, de catégorie socio-professionnelle.

A partir de la matrice de peuplement ou du tableau de bord d'occupation sociale du quartier ou de la commune, les membres de la CAL prédefinisent en collaboration avec le Maire de la commune concernée les critères du peuplement du nouveau groupe en lien avec les caractéristiques du secteur ou du quartier.

LE PARCOURS RESIDENTIEL DES LOCATAIRES

L'obtention d'un premier logement H.L.M. constitue souvent pour les ménages la 1ère étape d'un long parcours résidentiel.

La mobilité au sein du patrimoine doit permettre à l'OPHIS de fidéliser cette clientèle désireuse de s'engager dans ce parcours vécu comme un véritable vecteur de promotion sociale et d'adapter le logement aux besoins des locataires, notamment dans le cadre de l'accompagnement du vieillissement.

La mutation vers un autre logement doit également répondre à un réel besoin du locataire, qu'il soit économique ou social, et notamment pour permettre de :

- régler une situation de sur-occupation ou de sous-occupation du logement
- offrir un logement moins onéreux à un locataire en difficulté de paiement

Enfin, le dispositif de mutation est essentiel pour la fluidification des parcours résidentiels nécessaire au rééquilibrage de la politique des attributions définie au niveau intercommunal.

Des systèmes dématérialisés ou non, de gestion des demandes d'échange peuvent être mis en place par l'Ophis.

Objectifs

L'Ophis souhaite développer la mobilité dans son parc social afin de :

- faciliter la libération des logements pour accroître l'offre et répondre aux demandes du plus grand nombre,
- permettre un parcours résidentiel dans le parc social aux locataires ayant une ancienneté et/ou étant issus de QPV pour adapter le logement à l'évolution des besoins des ménages et favoriser la mixité sociale.
- gérer les relogements dans le cadre d'opérations spécifiques de vente ou de démolition

Situations prioritaires

En dehors des cas les plus courants de souhait de mobilité, des situations prioritaires peuvent être regardées avec attention

Sont notamment visées les situations suivantes :

- difficultés de mobilité (personne handicapée, âgée de plus de 60 ans, problèmes de santé rendant le logement inadapté)
- diminution notable de ressources qui ne permet plus le paiement du loyer
- demande relevant d'un protocole de relogement signé dans le cadre d'opération de vente ou de démolition

La commission d'attribution évalue le niveau de gravité et donc de priorité.

Moyens d'accompagnement

Afin de faciliter la libération des logements, l'OPHIS pourra être amené à mettre en place des moyens d'accompagnement spécifiques :

- aide aux travaux de remise en état et de déménagement
- sensibilisation des réservataires sur leurs contingents
- possibilité de permutation de logements entre 2 locataires
- toute action positive suscitant, encadrant ou sécurisant la mutation

Situations particulières

- liées au demandeur

La situation des demandeurs, qui restaient redevables d'arriérés de loyers, charges ou réparations locatives et qui n'ont pas apuré leurs dettes, verront leur dossier examiné par la Commission au préalable ; celle-ci pourra solliciter la mise en place préalable de dispositifs d'accompagnement (ASLL, ...).

Il en sera de même pour les anciens locataires de l'Ophis qui avaient créé des troubles de voisinage avérés (justifiés par des lettres de rappel au règlement ...) ou les demandeurs ayant fait preuve d'un comportement violent, agressif ou insultant, lors des démarches de demande de logement et ce, dans le cadre de la prévention des risques vis à vis des salariés ou des locataires assurée par le Directeur Général de l'Ophis.

- liées au bâtiment

Le Conseil d'Administration sera informé, sur rapport écrit du Président de la CAL, des cages d'escalier connaissant des difficultés particulières et pourra, selon la nature et l'ampleur des troubles, décider de déroger momentanément aux règles d'attribution définies par la présente charte, afin de préserver l'équilibre social de la cage d'escalier.

Cette décision sera réétudiée après 6 mois sur rapport des directions territoriales concernées précisant l'évolution de la situation. La durée de la dérogation décidée par la commission ne pourra excéder un an sauf avis contraire du Conseil d'Administration.

Délais

Les demandes de mutation prioritaires seront traitées dans un délai maximum de 6 mois. Elles seront instruites comme les candidatures externes par la commission dans la limite des objectifs de la CUS.