

POLITIQUE D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS CONVENTIONNES DE L'OPH DE LA CACM

Approuvée par le Conseil d'administration du

Préambule

L'attribution des logements est de la compétence exclusive de la commission d'attribution dont la composition et les modalités de fonctionnement sont décidées par le conseil d'administration.

La politique d'attribution définie dans le présent document s'applique au patrimoine conventionné appartenant à l'OPH, à savoir les logements acquis, construits ou améliorés avec le concours financier de l'Etat.

La politique d'attribution ne s'applique pas au patrimoine suivant :

- Les logements non conventionnés
- Les logements foyers, établissement d'hébergements des personnes âgées dépendantes et les résidences étudiantes
- Les locaux commerciaux et professionnels
- Les places de stationnement et garages

La politique d'attribution vise à améliorer l'information et la transparence du processus d'attribution vis-à-vis des partenaires et des demandeurs de logements.

Conformément à l'article R 441-9 du Code de la Construction et de l'Habitation, le Conseil d'Administration de l'OPH de la CACM définit les orientations applicables à l'attribution des logements dans le respect des dispositions de l'article L 441 -1 et suivant du CCH. Ces orientations prennent en compte, outre le cadre réglementaire, les engagements partenariaux ainsi que les orientations de l'OPH de la CACM.

La présente politique s'articule donc autour de trois axes :

- Les dispositions réglementaires
- Les orientations de l'OPH de la CACM
- Les principes de mise en œuvre de cette politique d'attribution

I / CADRE RÉGLEMENTAIRE /PARTENARIAL ET CONTRACTUEL

Les dispositions réglementaires permettent notamment de garantir la transparence des attributions en affichant des règles claires et objectives, de favoriser la mixité sociale et d'affirmer l'accès au logement des ménages prioritaires.

La politique d'attribution doit répondre aux objectifs définis par la réglementation et notamment aux dispositions suivantes :

1/ Articles L 441 du CCH et 70 de la Loi Égalité et Citoyenneté

Contenant le cadre général des attributions avec la mise en œuvre du droit au logement et les critères de priorité nationaux afin de satisfaire les besoins des

REÇU EN PREFECTURE

le 06/11/2024

Application agréée E-legalite.com

99_DE-081-502273329-20241014-POLITIQUERT

personnes de ressources modestes et des personnes défavorisées. Certains candidats ont droit à ce que leur demande soit examinée en priorité en vue de l'attribution de logement.

Ces publics prioritaires sont les ménages ayant bénéficiés d'une décision favorable au titre du Droit au logement Opposable (DALO) auxquels s'ajoutent :

- 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 ;
- Personnes sortant d'un appartement de coordination thérapeutique mentionné au 9° de l'article L. 312-1 du même Code ;
- 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 ;
- Personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition ;
- Personnes reprenant une activité après une période de chômage de longue durée ;
- Personnes exposées à des situations d'habitat indigne ;
- 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 ;
- 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
- Personnes victimes de l'une des infractions de traite des êtres humains ou de proxénétisme prévu aux articles 225-4-1 à 225-4-6 et 225-5 à 225-10 du Code Pénal
- 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 ;
- Personnes dépourvues de logement, y compris celles qui sont hébergées par des tiers
- Personnes menacées d'expulsion sans relogement.

2/ Engagement d'attribution liées à la loi Égalité et Citoyenneté

La loi du 27/01/2021 relative à l'égalité et à la citoyenneté fixe 3 obligations pour plus de mixité sociale. En application de ces dispositions, l'OPH a pour obligation de réaliser :

- 25% des attributions annuelles aux ménages prioritaires au titre du DALO ou aux autres personnes prioritaires visées au L 441 du CCH sur son parc non réservé
- 25% des attributions de logements Hors Quartiers Prioritaires de la Ville (HQPV) suivi de baux signés :
 - a/ aux ménages ayant des revenus inférieurs au premier quartile défini par arrêté
 - b/aux ménages relogés dans le cadre du renouvellement urbain

- 50% des attributions de logements en QPV à des demandeurs ayant des revenus supérieurs au 1^{er} quartile défini par arrêté.

Ces objectifs pourront être modifiés localement en fonction des orientations prises par la Conférence Intercommunales du Logement (CIL) via la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA).

3/ Les objectifs locaux

Plusieurs dispositifs partenariaux contribuent à définir des objectifs d'attribution.

Ces dispositifs coexistent et déterminent les décisions prises avec les partenaires dans le cadre des CAL.

Les principaux dispositifs départementaux sont :

- Le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD). Il établit le repérage des ménages en difficultés, développe des offres de logement adaptés et soutien la solvabilité et l'accompagnement social de ces ménages
- L'Accord Collectif Départemental (ACD) : convention entre le préfet et le bailleur social qui fixe des objectifs chiffrés annuels d'attributions de logements.
Le préfet dispose d'un contingent réservé ne pouvant dépasser 30% au total des logements de chaque organisme au bénéfice des publics prioritaires (dont au plus 5% au bénéfice des agents civils et militaires de l'État).

La mise en place de la gestion en flux (obligatoire depuis le 23/11/2023) et la signature de la convention de gestion du contingent préfectoral qui en découlent se substituent à l'ACD.

Les principaux dispositifs intercommunaux sont :

- Le plan partenarial de la Gestion de la demande de logement social et d'information du demandeur dont l'élaboration est prévue par les EPCI dotées d'un plan local de l'habitat (PLH) pour une durée de 6 ans et qui définit les orientations destinées à assurer la gestion partagée des demandes de logement social et à satisfaire le droit à l'information en fonctions de besoins et circonstances locales
- L'Accord Collectif Intercommunal : (ACI) dont la logique est proche de celle de l'ACD, est mise en place au sein de l'EPCI.
- La Conférence Intercommunale du Logement (CIL) qui adopte les orientations stratégiques en matière d'attribution et élabore la convention intercommunale d'attribution (CIA)
- La convention intercommunale d'équilibre territorial, outil au service des relogements des opérations de renouvellement urbain et du rééquilibrage de peuplement entre les différents quartiers de l'EPCI.

Tous ces dispositifs garantissent l'encadrement de la mise en œuvre du droit au logement, en favorisant l'égalité des chances des demandeurs.

Ils constituent un cadre de travail non seulement pour la Commission d'Attribution mais également pour le personnel de l'OPH en charge de la préparation et de la mise en œuvre des décisions de la Commission.

Pour partie du patrimoine, la politique d'attribution est donc tributaire d'un volume de logements en contrepartie des aides et concours apportés à la réalisation d'opérations.

Les bénéficiaires de ces réservations sont pour l'OPH au 31/12/2023 :

- L'État
- Le conseil départemental
- Action logement
- L'armée

Pour ce patrimoine « contingenté », l'Office s'engage à travers la mise en place de la gestion en flux à respecter un quota d'attribution pour chaque réservataire.

Dans tous les cas, seuls peuvent bénéficier d'une attribution de logement social :

- Les personnes physiques de nationalité française ou admises à séjourner sur le territoire, majeures ou mineures émancipées, pour une résidence principale et à condition que les ressources de l'ensemble des personnes composant le ménage n'excèdent pas les plafonds réglementaires fixés par arrêté ;
- Les associations définies aux articles L442-8-1 et L442-8-4 du CCH (sous location par organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'intermédiation locative et à la gestion locative sociale, à des jeunes ou à des étudiants, CCAS...).

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

- À la composition du foyer, au niveau des ressources et aux conditions de logement du ménage demandeur ;
- À l'éloignement du lieu de travail et à la proximité des équipements répondant aux besoins des demandeurs, et de leur activité professionnelle pour les assistants maternels ou familiaux agréés.

II/ LA POLITIQUE DE L'OPH DE LA CACM

Les orientations de l'OPH permettent de respecter les actions en faveur de la mixité sociale tout en assurant l'équilibre de peuplement de ses quartiers, de soutenir les parcours résidentiels et de porter une attention particulière aux seniors et à leur maintien à domicile ou à l'accueil de certains publics spécifiques.

À travers sa politique d'attribution l'Office souhaite compléter les objectifs qui lui sont assignés par des orientations claires pour influencer positivement sur le quotidien de ses locataires.

1. Favoriser la mixité sociale

Au-delà de l'application et du respect des attributions à réaliser en QPV et HQPV et en fonction des revenus, la mixité est également sociale, générationnelle, professionnelle et culturelle.

Dans le respect des règles de non-discrimination, la CAL est attentive à la préservation des équilibres sociaux, afin de garantir de bonnes conditions de cohabitation entre les ménages.

Au regard des peuplements existants, et des constats réalisés, des orientations sont proposées quant au public susceptible de s'intégrer au mieux au sein des résidences.

Pour les immeubles situés dans la géographie prioritaire de la politique de la ville, la Commission d'Attribution veille à ce que les attributions contribuent à ne pas dégrader l'occupation, et dans la mesure du possible, à réduire les fragilités économiques de ces groupes. Elle met également en œuvre, le cas échéant, l'objectif quantifié d'attributions à des demandeurs autres que ceux à bas revenus fixé dans le cadre des orientations d'attribution approuvées par les conférences intercommunales du Logement.

Dérogation aux plafonds de ressources : il peut être dérogé aux conditions de ressources sous réserve que la convention conclue en application de l'article L.351-2 du CCH entre l'État et l'OPH stipule que des logements peuvent être loués à des ménages dont les ressources excèdent les plafonds de ressources prévu au premier alinéa de l'article R.331-12 du CCH dans la limite de 120 % de ces plafonds.

2. Favoriser le maintien à domicile des seniors et le logement des personnes handicapées.

L'accueil des personnes handicapées est déjà traité par le CCH qui leur reconnaît un caractère prioritaire. Les logements construits ou aménagés en vue de leur occupation par des personnes handicapées sont attribués en priorité à ces personnes ou aux personnes les hébergeant.

L'office a mené un travail important sur la qualification et le ciblage de ses logements handicapés répondant aux normes du handicap moteur.

Pour les personnes âgées, l'OPH finalise sa démarche de labellisation « Habitat Senior Services » et s'est engagé à identifier des logements adaptés au vieillissement et à les labelliser.

Le label concerne un public de 65 ans et plus pour lequel une offre de logement adapté est proposée de façon prioritaire pour participer au maintien à domicile des seniors ou à l'accès à un logement adapté à leurs besoins.

Ce label est obtenu sous condition que l'OPH respecte un taux de remplissage de ces logements au public senior de minimum 70%. La CAL est tenue à l'atteinte de ce quota.

Lorsque le maintien à domicile d'un locataire n'est pas opportun du fait de son état de santé, l'OPH l'encourage dans une démarche de mutation adaptée.

3. Favoriser l'accueil de publics spécifiques

- **Le public inscrit comme prioritaire au titre du PDALHPD est traité prioritairement.**

À cet effet, des partenariats ont été conclus avec des CCAS et diverses associations d'insertion agréées du département. Ces partenariats permettent le cas échéant d'orienter les demandeurs en difficultés dans leur parcours logement vers des dispositifs de types « baux glissants » ou « sous-locations ».

Le « bail glissant » est destiné aux ménages rencontrant des difficultés d'ordre administratif passagères. Mis en place pour une durée de six mois renouvelables

deux fois, ce dispositif permet un accompagnement nécessaire à la bonne appropriation du logement attribué.

La « sous-location » est destinée aux familles rencontrant des difficultés sociales plus importantes. Elle n'est pas limitée dans le temps, le logement étant mis à la disposition d'un CCAS ou d'une association avec pour objectif d'accompagner à terme la famille vers un logement en bail direct.

Les ménages occupant ces types de logements font l'objet d'une procédure conjointe de suivi avec les services de l'OPH afin de s'assurer que les familles ainsi logées sont en capacité d'occuper un logement dans les règles d'occupation de droit commun et ainsi entamer un parcours locatif classique.

- **Le logement des étudiants**

Le logement des étudiants doit être facilité. Pour cela, l'OPH gère en direct deux résidences qui leur sont dédiées.

Une résidence étudiante de 21 logements a également été donnée en gestion au CROUS

- **Le logement des femmes victimes de violences conjugales**

L'Office s'est engagé avec le CIDFF dans une convention de partenariat en lien avec la mise en place par l'État d'un Fond National d'Accompagnement Vers et Dans le Logement à l'attention de publics prioritaires et auxquels un logement doit être attribué en urgence. Un quota est défini annuellement dans le cadre de cette convention.

- **Les travailleurs clés**

L'OPH reste attentif au logement des travailleurs clés. En l'absence de définition par les pouvoirs publics, les critères suivants seront analysés en complément des ressources du ménage : la profession et les sujétions particulières

L'Office sera attentif aux :

- Fonctionnaires qui n'ont pas accès au contingent préfectoral de logement État
- Aux salariés en mobilité professionnelles/ ou géographique ainsi que ceux éloignés de leur lieu de travail
- Au soutien à la politique de développement du volontariat chez les sapeurs-pompiers volontaires par l'accès aux logements sociaux situés à proximité des centres d'incendie et de secours du Tarn.

4. Favoriser le parcours résidentiel du locataire

Une attention particulière est consacrée aux mutations internes.
Les motifs de mutation justifiant un traitement prioritaire sont :

- Le relogement dans le cadre d'opérations de démolition ou de réhabilitation lourde d'immeubles,
- Les demandes motivées par l'inadaptation du logement aux situations de handicap, de vieillissement ainsi qu'aux personnes confrontées à des problèmes de santé graves,
- Les demandes motivées par un taux d'effort trop important pour le ménage compte-tenu de l'évolution de ses ressources, après avis du service suivi social et contentieux sur l'opportunité de la mutation
- Les demandes motivées par l'inadaptation du logement à la composition familiale (suroccupation/suroccupation).

La priorisation de la demande est effectuée sur la base des critères suivants :

- Respect par le locataire du bail : -assurance, -paiement du loyer, -entretien du logement (une visite conseil devra être faite obligatoirement) - absence de troubles de voisinage,
- Composition familiale,
- Type de logement actuel et type de logement demandé.

III/ LES PRINCIPES DE MISE EN ŒUVRE DE LA POLITIQUE D'ATTRIBUTION

Toute demande de logement social fait l'objet à partir du formulaire CERFA, d'un enregistrement dans le système national d'Enregistrement (SNE).

Aucune attribution ne peut être prononcée si la demande n'est pas identifiée par un numéro unique.

La demande enregistrée est valable Un an et est renouvelable. Dès lors que le demandeur obtient un logement sa demande est radiée.

La radiation intervient dès la signature du bail.

Dans le cadre de l'instruction d'une demande, un entretien préalable (physique ou téléphonique) est mené par le chargé de clientèle afin de mieux définir les besoins et ainsi pouvoir proposer un logement correspondant aux attentes du demandeur (typologie, secteur demandé ...) et capacités financières au regard du niveau de loyer du logement à louer.

Le chargé de clientèle est chargé de la prospection, de l'instruction du dossier de demande de logement en vue de son passage en Commission d'Attribution des Logements.

1. Procédure d'examens des dossiers de candidatures et conditions d'attribution des logements

La Commission d'Attribution des Logements est chargée d'attribuer nominativement chaque logement locatif détenu par l'OPH.

Elle exerce son rôle dans le respect de la réglementation, de la politique d'attribution définie par le Conseil d'Administration, et des contingents et droits éventuellement applicables.

La Commission d'Attribution des Logements examine conformément à l'article R 441-3 du CCH au moins trois demandes pour un même logement à attribuer sauf en cas d'insuffisance du nombre de candidats ou de candidat dont le relogement a été reconnu prioritaire et urgent par la commission DALO.

La présentation de chaque candidat s'appuie sur la présentation de la fiche récapitulative qui comporte les informations nécessaires à l'examen des dossiers à savoir : la composition du ménage, les ressources, le motif de la demande, la situation et les caractéristiques du logement actuellement occupé, l'ancienneté de la demande, les précédentes propositions et motifs de refus ...

La Commission d'Attribution dispose également des caractéristiques principales du logement (collectif ou individuel, adresse, type, étage, loyer et charges).

Une simulation de l'APL à laquelle les candidats peuvent prétendre et le loyer résiduel sont également fournis aux membres de la Commission.

L'ancienneté de la demande ne constitue pas un critère de priorité mais pourra être prise en compte pour départager des candidatures similaires.

Cette présentation de chaque candidature doit permettre aux membres de la Commission de proposer un logement en adéquation avec la composition familiale du ménage, le degré d'urgence de la demande, ses capacités financières tout en respectant les souhaits et attente de la famille.

Pour chaque candidat, la Commission d'Attribution des Logements prend l'une des décisions suivantes :

- Attribution du logement en classant les candidats par ordre de priorité
- Attribution des candidats sous condition suspensive, lorsqu'une des conditions d'accès à un logement social n'est pas remplie par le candidat au moment de l'examen de la demande par la Commission
- Non-attribution. Cette décision est motivée (pièces incohérentes, désistement du candidat, inadéquation du logement à la situation de la famille, motifs liés au comportement du candidat : troubles de jouissance avec résiliation de bail, et /ou condamnation pénales et / ou dépôt de plaintes pour menace de mort ou agression physique d'un représentant de l'office accompagnée d'une interruption totale ou temporaire de travail).
- Rejet pour irrecevabilité de la demande au regard des conditions réglementaires et législatives d'accès au logement social.

L'offre de logement indique un délai de réponse de 10 jours accordé au demandeur pour faire connaître son acceptation ou son refus.

L'absence de réponse dans le délai imparti vaut refus de sa part.

Si l'attribution est subordonnée à certaines conditions, le courrier de proposition mentionne ces conditions.

2. Les critères de décision de la commission d'attribution des logements.

Dans le cadre des critères généraux fixés par le Code de Construction et de l'Habitation et des critères locaux, la Commission d'Attribution est particulièrement attentive pour sa prise de décision :

- Au caractère urgent de la demande (mutation professionnelle, violences conjugales,)
- À l'adéquation de la composition familiale avec la typologie du logement
- À l'adéquation des ressources disponibles avec le montant résiduel du loyer et des charges
- À l'analyse de la mixité sociale du site ou du quartier communiquée chaque année à la CAL

a) 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 leur mode de garde, de l'occupation du groupe immobilier, de la surface et du type du logement.

b) La solvabilité du ménage par rapport au logement proposé est analysée au regard du taux d'effort

- **Le taux d'effort** [(loyer + charges - allocation logement) / ressources], est calculé conformément aux dispositions du Code de la Construction et de l'Habitation et ne doit pas dépasser le seuil de 35 %

Une simulation des droits à une aide personnalisée au logement peut être réalisée.

Ces critères de solvabilité sont présentés avec la fiche demandeur.

c) Système de cotation

La commission d'attribution des logements peut s'appuyer sur un système de cotation (référentiel Méthode : Méthode de Traitement Hlm de la Demande Locative sociale en Midi-Pyrénées, dans l'attente du système de cotation à venir en lien avec la CIA) qui attribue à chaque demande de logement social un nombre de point et permet d'organiser le fichier des demandes en attentes.

Le nombre de point ne constitue pas un critère de priorité au regard de la réglementation mais peut aider à arbitrer entre des demandes présentant des caractéristiques similaires.

3. Les critères d'attribution spécifiques

a) Les demandes de logement de propriétaire

La Commission d'Attribution des Logements examine les demandes de logement social de propriétaire de logement non adapté à leurs besoins à la lumière des éléments suivants :

- L'âge du demandeur
- Les problèmes de santé ou de handicap
- Les situations de séparation, de divorce
- L'éloignement des services et des commerces.

En revanche, la vente de son logement par le demandeur dans la perspective de la construction d'une maison ne sera pas considérée comme une demande prioritaire.

b) Les demandes non retenues au rang 1

Les demandes de logements ayant obtenu un rang 2 à 3 lors de l'attribution d'un logement mais n'ayant pu bénéficier d'une proposition du fait de l'acceptation du demandeur précédent, pourront être de nouveau soumises à l'examen de la Commission d'Attribution dès lors qu'un logement aux caractéristiques similaires viendrait à se libérer.

c) Les conséquences de refus successifs de proposition de logement

Les demandeurs ayant refusé 2 propositions adaptées de logement ne seront plus considérés comme prioritaires par la Commission d'Attribution.

d) Procédure d'urgence

En cas d'urgence, un ménage peut se voir proposer un logement par le pôle logement à titre exceptionnel et l'attribution prononcée ultérieurement par la Commission d'Attribution des Logements, lors de la prochaine Commission. Il s'agit de situations rendant impossibles le maintien dans le logement (sinistre, incendie ...).

4. Communication et révision de la politique d'attribution

a) Communication

La présente politique d'attribution est mise en ligne sur le site internet de l'OPH de la CACM.

b) Modification de la politique d'attribution

Toute modification à la présente politique d'attribution sera soumise à l'approbation du Conseil d'Administration.