

## ORIENTATIONS EN MATIERE D'ATTRIBUTION

### I- Préambule

Le Conseil d'Administration définit les orientations applicables à l'attribution des logements (politique d'attribution) dans le respect des dispositions réglementaires conformément à l'article R.441.9 du CCH. Ces orientations sont rendues publiques.

Le Conseil d'Administration a créé deux Commissions d'Attribution des Logements. Le règlement intérieur qui fixe les règles d'organisation et de fonctionnement a été validé au Conseil d'Administration du 17 Décembre 2015.

Les commissions d'attributions agiront conformément à la politique d'attribution validée par le Conseil d'Administration, dont l'objectif est de répondre à la fois à la demande en croissance continue et aux besoins de parcours résidentiel pour les locataires d'OPALY.

Cette politique s'attache à répondre à la diversité de la demande, à favoriser l'égalité des chances en matière d'accès au logement, tout en préservant la mixité sociale au sein du patrimoine. Elle tient compte des statistiques des enquêtes d'occupation du parc social.

Le présent document s'inscrit dans les orientations stratégiques du Conseil d'Administration, en cohérence avec le programme local de l'habitat et les objectifs de la CUS.

Il a pour objet d'afficher clairement les objectifs d'OPALY, à savoir d'attribuer les logements vacants en respectant la mixité sociale, de garantir la transparence des attributions en affichant des règles claires et objectives et de réaffirmer sa mission sociale en améliorant la qualité de service pour répondre aux enjeux du logement social dans les villes d'Arcueil et de Gentilly.

### II- Législation

CCH :

- Article R441-9
- Article L441-1
- Article L441-1-2-3 II
- Article 4 III loi du 31 mai 1990
- Article L441-1-5
- Article L441-2-8
- Loi Molle
- Loi ALUR

### **III- Instruction et étude des dossiers**

Conformément à la réglementation relative aux critères d'attribution des logements, il est tenu compte :

- Du patrimoine, de la composition familiale, du niveau de ressources et des conditions de logement actuelles du ménage, de l'éloignement des lieux de travail et de la proximité des équipements répondants aux besoins des demandeurs ;
- Des critères généraux de priorité pour l'attribution des logements, notamment au profit de personne en situation de handicap ou de familles ayant à leur charge une personne en situation de handicap, de personnes mal logées, défavorisées au rencontrant des difficultés particulières de logement pour des raisons d'ordre financier ou tenant à leurs conditions d'existence, de personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou logement de transition, de personnes mal logées reprenant une activité après une période de chômage de longue durée, de personnes mariées, vivant maritalement ou liées par un PACS justifiant de violences au sein du couple constatées par décision judiciaire. A noter qu'une attention particulière est portée aux demandes émanant des victimes de violences intrafamiliales, la cotation des dossiers en tient compte sous le vocable « violences » afin de prioriser ces situations tout en respectant les contraintes législatives connexes.
- Du plan départemental d'action pour le logement et d'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) qui définit les priorités à accorder aux personnes et familles sans aucun logement, menacées d'expulsion sans relogement, hébergés ou logées temporairement ou exposées à des situations d'habitat indigne, ainsi qu'à celles qui sont confrontées à un cumul de difficultés, en incluant les personnes reconnues prioritaires (DALO).

En cohérence notamment avec le Programme Local de l'Habitat de la ville (PLH), la politique d'attribution de l'OPH prend en considération :

- Les différents besoins qui s'expriment avec la volonté de mettre en œuvre « le droit au logement pour tous » et de répondre aux situations de « mal logement » ;
- La difficulté d'accès au logement autonome des jeunes ;
- Les phénomènes de décohabitation tardive liés à la crise sociale et au coût de l'immobilier ;
- Le priorisation du relogement des personnes âgées et/ou handicapées, en bas étages ou au sein de groupes équipés d'ascenseur ;

- La possibilité d'offrir à l'ensemble des habitants de vrais parcours résidentiels diversifiés et complets sur le patrimoine afin de loger les personnes qui souhaitent rester vivre dans la commune.

L'ancienneté de la demande ne constitue pas un critère de priorité, sauf délai anormalement long au sens de la loi du droit au logement opposable (DALO)].

Dans cet aspect, l'instruction des dossiers s'adosse sur le barème de notation des dossiers joint en annexe du présent document.

#### Pièces justificatives

Le demandeur doit produire pour chaque occupant du logement considéré comme vivant au foyer au sens de l'article L.442-12 du CCH, les documents obligatoires prévus par l'arrêté du 24/07/2013, ou tout texte qui pourrait lui être substitué.

Par ailleurs, il lui est demandé tout document complémentaire mentionné dans l'arrêté du 24/07/2013, ou tout texte qui pourrait lui être substitué.

L'article R441-1 et à l'arrêté du 1<sup>er</sup> février 2013 fixant la liste des titres de séjour réputés valides.

La mise en place du Dossier Unique implique que les pièces scannées par le demandeur ou un service soient prises sur le serveur du SNE et que seuls les documents manquants ou obsolètes pour l'étude du dossier soient demandés aux candidats.

#### Analyse de la solvabilité des demandeurs et dispositifs de solvabilisation

Les plafonds de ressources pour les attributions sont actualisés chaque année au 1<sup>er</sup> janvier par décret. Ils portent sur le revenu imposable N-2.

Il est indispensable d'évaluer les capacités financières du futur locataire et d'apprécier la stabilité de ses ressources autant que possible.

#### **Calcul du taux d'effort :**

$$\frac{\text{Loyer **plus** charges **moins** aide au logement}}{\text{Ressources mensuelles}}$$

Pour les familles qui peuvent bénéficier d'un logement HLM, un taux d'effort de 30 % apparaît comme un maximum.

La Commission pourra demander des garanties pour les ménages les plus fragiles, ces garanties financières pouvant être assorties d'un suivi social spécifique. Car si l'accès au logement d'une famille en difficulté économique est un facteur d'insertion, il ne doit pas être mis en échec « a priori » par un défaut d'accompagnement social.

Deux dispositifs peuvent être mis en œuvre à l'entrée dans les lieux :

#### LE FONDS DE SOLIDARITE HABITAT : FSH « ACCES » :

Ce dispositif concerne les isolés et ménages qui accèdent à un logement décent avec un bail pérenne ; il intervient sous forme de subvention ou de prêt en fonction des revenus de la famille.

L'aide pour tous les demandeurs concerne :

- ✓ Le dépôt de garantie ;
- ✓ La compensation du non versement de l'Aide au Logement ;
- ✓ La garantie aux impayés de loyers (6 mois sur une période de 3 ans à compter de l'entrée dans les lieux) ;
- ✓ Le premier loyer.

Auxquels s'ajoute une aide complémentaire pour les familles les plus démunies :

- ✓ L'assurance du logement ;
- ✓ Ouverture des compteurs ;
- ✓ Frais de déménagement ;
- ✓ Une garantie aux impayés d'un an sur une période de trois ans à compter de l'entrée dans les lieux.

L'intervention financière du FSH peut être assortie d'une mesure d'accompagnement social lié au logement. Elle permet d'aider à l'intégration dans l'habitat et le quartier et à l'autonomie au regard du respect des obligations locatives. Cette aide s'applique dans le respect de la Charte de l'accompagnement social, elle doit être convenue entre le Travailleur Social et la famille et acceptée par elle.

L'accompagnement social peut également être réalisé par une association mandatée et financée par OPALY ou les villes d'Arcueil et Gentilly pour établir un bilan diagnostic et mettre en place un bail glissant.

Il existe une possibilité de FSH « Maintien » qui concerne les impayés locatifs, les 2 dispositifs peuvent être mis en place en même temps pour des locataires que la Commission souhaiterait reloger dans un appartement moins cher, plus petit, mieux adapté aux ressources.

LE « LOCA-PASS » : mis en place par les Comités Interprofessionnels du Logement :

Pour en bénéficier, le demandeur doit être :

- ✓ Salarié du secteur privé non agricole ;
- ✓ Jeune de moins de 30 ans salarié ou en recherche d'emploi ;
- ✓ Etudiant de moins de 30 ans ayant une activité salariée ou boursier d'état ou ayant travaillé 3 mois dans les 6 derniers mois ;
- ✓ Jeune de moins de 30 ans en formation au sein d'une entreprise ;
- ✓ Retraité du secteur privé non agricole ayant cessé son activité depuis moins de 5 ans.

Deux interventions possibles :

- ✓ Le dépôt de garantie ;
- ✓ La garantie aux impayées de loyers : le Comité interprofessionnel du logement garantit au bailleur qu'en cas de difficultés pécuniaire du locataire, il prendra en charge le paiement du loyer dans la limite de 9 mensualités (loyers et charges) sur une période de 3 ans maximum à compter de l'entrée dans les lieux. Le locataire sera lié par un contrat de remboursement de 3 ans avec le CIL.

L'avance et la garantie sont cumulables.

### Examen des échanges / mutations

L'OPH affirme sa volonté de favoriser le parcours résidentiel de ses locataires. Ainsi, la politique d'attribution s'attache à prioriser les mutations en veillant à proposer au moins 30 % des logements disponibles aux ménages déjà locataires de l'Office. Ces propositions donnent également suite aux réalités constatées lors des permanences effectuées par la Présidente sur le terrain.

Néanmoins, les demandes de mutation doivent répondre aux 4 conditions suivantes :

1. Deux ans d'occupation du logement avant de demander un échange ou une mutation ;
2. Pas d'impayé locatif ;
3. Pas de troubles de jouissance ;
4. Visite conseil favorable obligatoire.

Les cas particuliers ne remplissant pas ces 4 conditions seront soumis à la commission par exemple :

- Si l'impayé locatif est dû à une insuffisance de ressources nécessitant un changement de logement. Le dossier est soumis à la commission avec la solution de solvabilisation de la dette (exemple FSH, concordat, rappel d'aide au logement ou réduction du taux d'effort) et la proposition d'un logement adapté aux revenus et à la nouvelle situation ;
- Si un problème de santé ou de handicap majeur d'un membre de la famille nécessite l'attribution d'un logement adapté (rez-de-chaussée, ascenseur etc.) ;
- Les mutations de grands logements vers des logements plus petits seront traitées en priorité afin de pouvoir élargir le champ des possibilités d'attribution et dans le respect des dispositions d'accompagnement fixées par la délibération du Conseil d'Administration en date du 13 Décembre 2006.

#### Transfert du bail

Les demandes de transfert de bail ne sont pas soumises à l'avis de la commission lorsque la situation du bénéficiaire répond aux critères de la réglementation en vigueur (articles 14 et 40 de la loi du 06 juillet 1989 amendés par l'article 61 de la Loi Molle. La Direction se changera de l'étude des dossiers et de la mise en place du transfert de bail. La commission sera informée.

Toutefois, dans le cas où les conditions ne sont pas remplies (dépassement de plafond ou typologie inadapté à la taille du ménage), ces demandes seront examinées par la Commission afin de trouver dans la mesure du possible une solution adaptée à la situation.

#### Ménages en instance de divorce ou en séparation

Les demandeurs en séparation devront produire les pièces suivantes, conformément à l'arrêté du 24 juillet 2013 :

- Extrait du jugement de divorce, de l'Ordonnance de Non Conciliation valide pendant 30 mois ou convention homologuée ou attestation d'un organisme de médiation familiale en cas de divorce par consentement mutuel, ordonnance de protection délivrée par le juge aux affaires familiales ou autorisation de résidence séparée, ou copie de l'acte de saisine du juge aux affaires familiales, ou déclaration judiciaire de rupture de PACS.
- Dans le cas de violences conjugales récépissé du dépôt de plainte

### Regroupement familial

La Commission étudiera les demandes si elles sont conformes aux dispositions du code de l'entrée et du séjour des étrangers et divers textes qui régissent le regroupement familial et sous réserve de production d'une attestation de dépôt de demande de regroupement familial conformément à l'arrêté du 24 juillet 2013 ou tout texte qui pourrait lui être substitué.

La polygamie est strictement interdite en France, le regroupement familial ne peut donc concerner qu'un seul conjoint et ses enfants.

### Demandeur propriétaire ou locataire HLM

- Propriétaire

Conformément à l'article L441-2-2 relatif au rejet des demandes par la Commission, le fait pour l'un des membres du ménage candidat à l'attribution d'un logement social d'être propriétaire d'un logement adapté à ses besoins et capacités peut constituer un motif de refus pour l'obtention de celui-ci.

- Locataire HLM

Si le demandeur est déjà locataire d'un Organisme HLM, il ne pourra signer un nouveau bail avec OPALY qu'après avoir donné congé de son logement. Il devra en apporter le justificatif (Accusé de réception du congé du Bailleur)

### Squat et occupation illégale

Les situations de squat et d'occupation illégale feront systématiquement l'objet d'une procédure contentieuse afin de laisser la Commission d'Attribution de l'Office tous ses pouvoirs d'attribution. Il n'y aura pas de maintien dans les lieux pour ces situations.

### Politique de peuplement

OPALY répond aux exigences de relogement des candidatures DALO et des accords collectifs départementaux, toutefois dans le cadre des mises en location des logements suite à réhabilitation dans un souci d'équilibre social les candidatures proposées par les réservataires pourront faire l'objet de refus par la Commission d'Attribution ou d'orientation, en fonction des critères de peuplement qui pourraient être définis et portés à la connaissance des partenaires.