



# CHARTRE DES ATTRIBUTIONS DES LOGEMENTS SOCIAUX OPH 65

## PRÉAMBULE

---

L'article R441-9 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) prévoit que le Conseil d'Administration d'un Office Public de l'Habitat (OPH) définisse les orientations applicables à l'attribution des logements sur son territoire.

Ces orientations sont rendues publiques, selon des modalités incluant leur mise en ligne.

Le présent document vient en complément :

- des orientations de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) déclinées dans la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA), créée par la loi relative à l'égalité et à la citoyenneté du 27 janvier 2017 pour les Etablissements Publics de Coopération Inter communale (EPCI) tenus de se doter d'un Programme Local de l'Habitat (PLH) ;
- du Règlement Intérieur des Commissions d'Attribution des Logements et d'Occupation des Logements (CALEOL) de l'OPH 65, qui précise leur mode de fonctionnement ;
- des engagements pris par l'OPH 65 en matière de mutations et de parcours résidentiel au sein du parc de l'office ;

# SOMMAIRE

---

- ✚ 1 – Faciliter vos démarches et vos droits
- ✚ 2 - Attribuer dans le cadre du respect réglementaire
- ✚ 3 - Répondre aux objectifs des partenaires
- ✚ 4 - Proposer un logement en adéquation avec les besoins et les capacités financières des ménages
- ✚ 5. Veiller à l'équilibre territorial et à la mixité sociale
- ✚ 6. Traiter en équité la pluralité des demandes
- ✚ 7. Favoriser les parcours résidentiels qualitatifs

# NOS ENGAGEMENTS

---

## 1 – Faciliter vos démarches et vos droits

Sur demande formulée auprès de nos services, un(e) chargé(e) de clientèle vous accompagne dans vos démarches de constitution d'un dossier de demande de logement, vous conseille dans votre projet et vous oriente, si besoin, vers des dispositifs d'aides.

Une fois votre dossier valablement constitué et enregistré, l'OPH 65 favorise l'égalité des chances des demandeurs et garantit le respect des règles de déontologie en veillant notamment à :

- une équité et transparence dans le processus des attributions de logement,
- la confidentialité de vos informations personnelles

## 2 - Attribuer dans le cadre du respect réglementaire

La Commission d'Attribution des Logements et d'Occupation des Logements (CALEOL) est seule compétente pour prendre des décisions d'attribution de logements sociaux.

La CALEOL exerce sa mission dans le respect des objectifs fixés par la loi.

Selon l'article R441-1 du CCH, les organismes d'habitations à loyer modéré ne peuvent attribuer les logements visés à l'article L. 441-1 du CCH qu'aux seuls bénéficiaires suivants :

- 1) les personnes physiques séjournant régulièrement sur le territoire français, dont les ressources n'excèdent pas des limites fixées pour l'ensemble des personnes vivant au foyer, compte tenu de l'ensemble des personnes à charge.
- 2) dans les conditions fixées à l'article L. 442-8-1 du CCH, les personnes morales mentionnées à cet article pour loger des personnes remplissant l'ensemble des conditions de ressources et de séjour définies au 1°.
- 3) dans les conditions fixées à l'article L. 442-8-4 du CCH, 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 l'arrêté prévu au 1°.

Aucune attribution de logement ne peut être décidée en faveur d'une personne physique, ni aucune candidature examinée par une commission d'attribution de logements d'un organisme, si la demande n'a pas fait l'objet d'un enregistrement assorti de la délivrance d'un numéro unique auprès du Service National d'Enregistrement (SNE). (L441-2-1 du CCH, alinéa 9 )

### 3 - Répondre aux objectifs des partenaires

L'OPH 65 attribue dans le respect des objectifs partagés et contractualisés avec ses partenaires, en particulier :

- Les contingents réservataires : certains logements sur lesquels des réservataires (Préfecture, Ministère, Action logement, Mairie...) disposent d'un droit, peuvent être réservés prioritairement à une certaine catégorie de demandeurs ;
- Le Plan Départemental pour l'Accès au Logement et à l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) ainsi que l'accord collectif départemental : Ces documents identifient certains profils de demandeurs comme étant prioritaires ;
- Les Conférences Intercommunales du Logement (CIL) : elles fixent les objectifs d'attribution territorialisés des intercommunalités.

### 4 - Proposer un logement en adéquation avec les besoins et les capacités financières des ménages

Lors de la présentation du dossier en CALEOL, il est tenu compte des vœux du demandeur mais également de l'adéquation du logement avec ses besoins et de ses capacités financières.

Ces éléments sont appréciés au vu :

- du patrimoine immobilier,
- de la composition familiale,
- du niveau de ressources (taux d'effort),
- des conditions de logement actuelles du ménage,
- de l'éloignement des lieux de travail et de la mobilité géographique liée à l'emploi,
- de la proximité des équipements répondant aux besoins des demandeurs,

### 5. Veiller à l'équilibre territorial et à la mixité sociale

L'attribution des logements locatifs sociaux doit prendre en compte la diversité de la demande constatée localement. A ce titre, la CALEOL de l'OPH 65 favorise la mixité sociale des villes et des quartiers conformément aux divers objectifs suivants :

#### Objectifs nationaux :

La loi Egalité et citoyenneté a rendu obligatoire la gestion des attributions en fonction des revenus des demandeurs et du lieu d'attribution, sur les territoires des intercommunalités ayant ou devant avoir un PLH.

Dans les territoires disposant de quartiers de la politique de la ville (QPV), il faut veiller à l'équilibre des attributions entre ces mêmes quartiers et les autres.

Dans ce cadre, il est ainsi demandé que :

- 25% des attributions annuelles suivies de baux signés, soient faites aux demandeurs les plus modestes (appartenant au 1er quartile de ressources (Article L441-1 du CCH) en dehors des QPV ;
- 50% des attributions annuelles dans les QPV, soient faites à des demandeurs appartenant aux 2<sup>ème</sup>, 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> quartiles (Article L441-1-5 du CCH).

#### Objectifs intercommunaux :

Par ailleurs, les intercommunalités dotées d'une Conférence Intercommunale du Logement définissent des orientations d'attributions veillant à l'équilibre territorial et à la mixité des quartiers. Ces orientations sont prises en compte lors de l'attribution et peuvent adapter les taux ci-dessus.

#### Objectifs de la CALEOL :

La commission peut proposer des objectifs propres destinés à favoriser la mixité au sein des quartiers.

Ces objectifs, contenus dans la stratégie annuelle de commercialisation de l'office, s'appuient sur des diagnostics de peuplement par quartiers (situation sociale, facteurs d'attractivité, problèmes), ainsi que sur des diagnostics portant sur la demande (délais d'attribution, choix géographique...) mis à disposition par l'OPH 65.

Pour réduire des déséquilibres avérés de mixité, la commission peut favoriser, sur le secteur concerné, une certaine catégorie de demandeurs.

La CALEOL définit également les objectifs de peuplement pour les programmes neufs.

Les membres s'appuient sur la connaissance du personnel de terrain pour répondre à la volonté de mixité sociale prônée par l'OPH 65.

## 6. Traiter en équité la pluralité des demandes

Pour apprécier le caractère prioritaire des demandeurs, l'OPH 65 met à disposition une grille de cotation des critères de priorités.

Chaque demande de logement social se voit ainsi attribuer un nombre de points. La somme totale de ces points permet à l'OPH 65 de repérer les situations d'urgence ou prioritaires.

L'application de la cotation intervient après vérification de l'adéquation entre le profil des ménages et le logement proposé, du besoin de mixité, et après traitement des priorités d'attributions réglementaires (DALO, Accords collectifs, Réservataires, Relogement...).

La cotation n'a qu'une valeur indicative. La commission est informée du classement.

Cependant, elle n'est pas tenue de respecter l'ordre qui lui est présenté.

L'OPH 65 attribue notamment des points à toutes les demandes :

- qui relèvent des critères généraux de priorité (CCH article L441-1),
- qui font suite à des problèmes d'insécurité avérés,
- qui témoignent d'une inadéquation forte entre le logement actuel et le besoin du ménage (taux d'effort trop important, éloignement de son lieu de travail, logement inadapté à un problème de santé, sur-occupation, sous-occupation),
- qui font suite à un changement de situation (mutation professionnelle, divorce, perte de logement),
- les plus anciennes.

## 7. Favoriser les parcours résidentiels qualitatifs

L'OPH 65 porte une attention particulière aux demandes de mobilités internes pour évaluer le caractère prioritaire et conseiller sur les avantages et inconvénients (taux d'effort, environnement, éventuelles réparations locatives...) de cette procédure.

Les demandes de mobilité qui apparaissent prioritaires sont surcotées. C'est notamment le cas pour les locataires :

- situés dans un immeuble à démolir,
- en situation de difficultés de paiement (pour muter vers un logement moins cher et plus adapté à la situation du ménage),
- lorsque le logement devient inadapté face à un problème de handicap, de vieillissement, de santé,
- en situation de sur ou sous-occupation,
- face à une situation d'urgence pour un problème personnel d'insécurité.

Pour favoriser les parcours résidentiels, l'ancienneté en qualité de locataire de l'OPH 65 confère également des points.

Enfin, les maisons individuelles sont prioritairement réservées aux locataires actuels dans le cadre de parcours résidentiels.

Les programmes neufs font l'objet d'une attention particulière pour des raisons de mixité sociale et de réservation.