

Charte de mouvement interne

Orientations applicables aux mutations
réglementaires et aux parcours résidentiels au sein
de l'OPH65

Sommaire

Préambule **03**

I - Cadre général **04**

II - Les mutations réglementaires prioritaires **05**

III - Le parcours résidentiel **06**

Annexe : grille de cotation **08**

Préambule

L'attribution des logements locatifs sociaux, définie par l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH), participe à la mise en œuvre du droit au logement afin de satisfaire les besoins des personnes aux ressources modestes et des personnes défavorisées.

L'article R441-9 du Code de la Construction et de l'Habitation prévoit que le conseil d'administration d'un Office Public de l'Habitat définisse les orientations applicables à l'attribution des logements. Elles sont rendues publiques, selon des modalités incluant leur mise en ligne.

L'OPH65 est engagé sur la thématique de la mobilité résidentielle pour répondre à l'évolution des besoins en terme de logement. Le présent document vise à définir les orientations en matière de mutations réglementaires et de parcours résidentiels des locataires présents sur le parc locatif de l'OPH65.

Ces orientations viennent compléter le Règlement Intérieur de la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL), approuvé par le Conseil d'Administration de l'OPH65.

Elles sont un outil d'aide à la décision pour les membres de la commission d'attribution.

1 - Cadre général

La commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL) est seule compétente pour prendre des décisions d'attribution de logements sociaux qui appartiennent ou sont gérés par l'OPH65 sur son patrimoine.

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

Selon l'article R441-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, les organismes d'habitations à loyer modéré ne peuvent attribuer les logements visés à l'article L. 441-1 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 des personnes à charge.

2° Dans les conditions fixées à l'article L. 442-8-1, les personnes morales mentionnées à cet article pour loger des personnes remplissant les conditions de ressources et de séjour définies au 1°.

3° Dans les conditions fixées à l'article L. 442-8-4, 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 si la demande n'a pas fait l'objet d'un enregistrement assorti de la délivrance d'un numéro unique. (L441-2-1, alinéa 9).

2 - Les mutations réglementaires prioritaires

L'attribution des logements est définie par l'article L. 441-1 du Code de la Construction et de l'Habitation. Elle doit en priorité être prononcée envers les personnes bénéficiant d'une décision favorable de la commission du Droit Au Logement Opposable (DALO), instaurée par la loi du 5 mars 2007 et qui garantit aux citoyens le droit à un logement décent et indépendant.

Dans un second temps, l'attribution est prioritairement réalisée au bénéfice des dossiers qui présentent au moins une des situations suivantes :

- a). les personnes en situation de handicap ou les familles ayant à leur charge une personne en situation de handicap ;**
- b). les personnes sortant d'un appartement de coordination thérapeutique ;**
- c). les personnes mal logées ou défavorisées et les personnes rencontrant des difficultés particulières de logement ;**
- d). les personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition ;**
- e). les personnes reprenant une activité après une période de chômage de longue durée ;**
- f). les personnes exposées à des situations d'habitat indigne ;**
- g). les personnes justifiant de violences au sein du couple, mariées, vivant maritalement ou liées par un pacte civil de solidarité, et celles qui sont menacées de mariage forcé ;**
- h). les personnes victimes de viol ou d'agression sexuelle à leur domicile ou à ses abords ;**

- i). les personnes engagées dans le parcours de sortie de la prostitution et d'insertion sociale et professionnelle ;**

- j). les 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 ;**

- k). les 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 ;**

- l). les personnes dépourvues de logement, y compris celles qui sont hébergées par des tiers ;**

- m). les personnes menacées d'expulsion sans relogement; les mineurs émancipés ou majeurs âgés de moins de vingt et un ans pris en charge avant leur majorité par le service de l'aide sociale à l'enfance**

3 - Le parcours résidentiel

Le parcours résidentiel est un engagement de qualité de service. Il permet de proposer aux locataires de l'OPH65 qui en font la demande, des solutions de logement adapté à toutes les étapes de la vie : agrandissement de la cellule familiale, séparation, problématiques de vieillissement ou de handicap, difficultés financières...

Il s'adresse aux demandeurs de droit commun logés par l'OPH65 et qui ne sont pas concernés par au moins une des priorités réglementaires.

L'OPH65 porte une attention particulière à ces demandes pour évaluer un ordre de priorité des situations rencontrées.

Les demandes de mutation en parcours résidentiel 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'OPH65 confère également des points.

Enfin, les maisons individuelles sont prioritairement réservées aux locataires actuellement logés sur le parc de l'OPH65 dans le cadre de parcours résidentiels, sauf pour les programmes neufs, qui font l'objet d'une attention particulière pour des raisons de mixité sociale et de réservations.

Annexe

Grille de cotation pour les demandes de mobilité interne

Grille de cotation pour les demandes de mobilité interne

Critères	Points				Total de points
Mutation préventive : taux d'effort trop élevé ou incapacité à court terme à faire face au loyer (> 40%)*	+ 20				
Entretien du logement (résultat de la grille d'évaluation)	Mauvais entretien	Entretien moyen	Bon entretien	Parfait entretien	
	-20	+ 0	+5	+10	
Sur-occupation Typologie (écart entre le nombre de personnes et le nombre de pièces)	Si écart de 1		Si écart de 2		
	+ 5		+10		
Sous-occupation Typologie (écart entre le nombre de personnes et le nombre de pièces)	+ 5		+10		
Vieillesse - perte de mobilité - problème de santé**	+ 20				
Rapprochement du lieu de travail (distance à évaluer)	< 15 kms	de 15 à 25 kms	de 25 à 40 kms	> 40 kms	
	+ 0	+5	+10	+20	
Rapprochement d'un établissement spécialisé pour des soins liés à un état durable	+15				
Mutation technique (hors danger grave) - DPE défavorable ou problème technique	+5				
Divorce, séparation, désolidarisation PACS***	+20				
Si un ou plusieurs refus du demandeur****	1 refus	2 refus	3 refus		
	-5	-10	-20		
	Total de points				

* A la demande du Pôle Social - ** Avéré par un rapport d'un évaluateur d'un organisme agréé (CPAM, Caisse de retraite, Maison de l'autonomie, Mutuelle).
 *** Sous justificatif - **** Applicable à tout refus non justifié.



www.oph65.fr