

POLITIQUE D'ATTRIBUTION

de l'Opac du Rhône

1) Préambule

Par sa politique d'attribution, l'Opac du Rhône entend fixer le cadre, réglementaire et stratégique, dans lequel ses décisions sont prises. La politique d'attribution définie par le Conseil d'Administration, conformément à l'article R.441-9 du Code de la construction et de l'habitation (CCH) constitue le cadre de travail de toutes les personnes et instances amenées à travailler sur l'attribution des logements de l'Opac du Rhône. Elle vise également à améliorer l'information et la transparence du processus d'attribution vis-à-vis des partenaires et des demandeurs de logement.

La présente politique d'attribution tient compte de la croissance continue de la demande sur les territoires les plus demandés et de la précarité toujours plus forte des demandeurs, tout en veillant à l'équilibre de peuplement des résidences et des quartiers.

La politique d'attribution s'applique à l'ensemble des logements locatifs conventionnés de l'Opac du Rhône, soit environ 12 000 logements et environ 1 100 signatures de baux annuelles.

2) Le cadre réglementaire et partenarial

1. La définition des bénéficiaires de l'attribution d'un logement locatif social

Les dispositions du Code de la construction et de l'habitation définissent strictement les bénéficiaires des logements locatifs sociaux : l'accès aux logements est réservé aux ménages aux ressources modestes, si bien que sont éligibles à l'attribution d'un logement social les personnes physiques dont les ressources sont inférieures à un plafond de revenu fixé par arrêté ainsi que certaines personnes morales répondant aux critères d'éligibilité définis par le CCH.

Par arrêté du Préfet, il peut cependant être dérogé aux conditions de ressources. L'arrêté précise les plafonds dérogatoires, les immeubles ou secteurs concernés, ainsi que la durée de la dérogation qui répond principalement à l'objectif de résoudre les problématiques de vacance, d'échange de logement ou d'installation d'activités. Des dérogations sont également prévues par le CCH en cas d'évolution à la baisse des ressources du demandeurs. Enfin, les conventions des logements financés en PLUS prévoient que 10% des logements d'une nouvelle opération peuvent être attribués à des ménages dont les revenus sont supérieurs d'au plus de 20% du plafond de ressources, elles prévoient également que 30% des logements peuvent être attribués à des ménages dont les ressources sont inférieures à 60% des plafonds.

Les personnes physiques sont de nationalité française ou en situation régulière de séjour sur le territoire national. Les attributions peuvent également se faire en faveur de personnes morales (associations, etc.) lorsqu'elles répondent aux critères d'éligibilité définis par le CCH.

Aucune candidature ne peut être examinée et aucune attribution ne peut être prononcée si elle n'est pas pourvue préalablement d'un numéro unique départemental.

2. Le cadre réglementaire applicable à l'échelle nationale

L'attribution de logements locatifs sociaux par les organismes HLM fait l'objet d'une réglementation favorisant le droit au logement et leur accès aux ménages prioritaires. Les attributions de l'Opac du Rhône tiennent ainsi compte de :

- La loi Besson relative à la lutte contre les exclusions en date du 29 juillet 1998 qui précise le droit au logement et instaure les premiers accords collectifs ;
- La loi du 5 mars 2007 qui a institué le droit au logement opposable (DALO) permettant à certaines personnes d'être reconnues prioritaires pour l'attribution d'un logement social ;
- La loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre les exclusions du 25 mars 2009 qui introduit les premières obligations pour les bailleurs à étudier la façon dont les logements sociaux sont occupés et à proposer des mutations ;
- La loi dite Alur (Accès au Logement et Urbanisme Rénové) du 24 mars 2014 qui a complété le cadre réglementaire des attributions en mettant en place les objectifs du droit au logement, la prise en compte de la diversité de la demande locale, l'égalité des chances et la mixité sociale ;
- La loi du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté qui modifie les règles de l'attribution des logements sociaux : au moins 25% des logements sociaux disponibles dans hors Quartier Prioritaire de la politique de la Ville (QPV) doivent être attribués aux 25% des ménages les plus modestes ou relogés dans le cadre du renouvellement urbain et au moins 50% des logements en QPV doivent être attribués aux ménages relevant des trois derniers quartiles de ressources des demandeurs. C'est également cette loi qui inscrit la liste des publics prioritaires dans le CCH en son article L.441-1 ;
- La loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) élargissant le rôle des Commissions d'Attribution des Logements à l'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL), instaurant la généralisation de la gestion en flux des réservations et rendant obligatoire la cotation de la demande pour certains Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI).

3. Le cadre partenarial et les objectifs locaux

Les cadres de conventionnement définissent et harmonisent les initiatives en direction du logement des familles en situation précaire. Ils sont élaborés conjointement avec les EPCI, le représentant local de l'Etat et les partenaires du logement et de l'action sociale.

- *Le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD)*

Ce plan prend la forme d'une feuille de route partenariale qui définit les objectifs et les moyens pour aider les personnes fragilisées, sans abri ou mal logées à accéder à un hébergement ou un logement adapté à leurs besoins et s'y maintenir durablement. L'objectif est de déterminer de façon partenariale les axes de travail et les moyens nécessaires pour leur mise en œuvre pour une durée de six ans. Adossé à ce plan, l'Accord Collectif Départemental d'Attributions (ACDA) arrête à l'échelle du département la liste des publics prioritaires et quantifie les objectifs d'attribution des bailleurs et autres réservataires.

– *Les Conventions Intercommunales d'Attributions (CIA)*

Ces conventions permettent de fixer la répartition des objectifs d'attribution entre bailleurs et réservataires en fixant des engagements annuels quantifiés et territorialisés d'attributions. Les CIA peuvent intégrer les objectifs de l'accord collectif.

Des objectifs d'attribution pourront également être fixés avec les collectivités territoriales en dehors de ces conventions. Elles pourront prendre la forme d'une charte de peuplement et auront pour objectif de rééquilibrer l'occupation sociale d'une résidence ou d'un quartier en favorisant l'attribution à des types de ménages ciblés.

– *Les Plans Partenariaux de Gestion de la Demande de logement social et d'Information des Demandeurs (PPGDID)*

Ces plans doivent être élaborés par tous les EPCI soumis à des obligations de mixité sociale, soit 6 des 12 EPCI du département du Rhône (les autres EPCI peuvent de façon volontaire établir un PPGDID). Ils ont ainsi des obligations spécifiques en matière d'accueil et d'information des demandeurs qui doivent être formalisées au moyen d'un plan partenarial impliquant les acteurs de l'habitat. Trois conventions d'application permettent la mise en œuvre concrète des plans : celle identifiant le système de gestion partagée des demandes, celle relative à l'accueil des demandeurs et celle arrêtant la cotation applicable sur le territoire.

– *Les conventions de délégation des attributions*

Certains réservataires font le choix de déléguer tout ou partie de leurs attributions au bailleur social. L'Opac du Rhône attribue ainsi des logements pour le compte de trois réservataires :

- Le Préfet : depuis 2013 et jusqu'au passage généralisé à la gestion en flux découlant de la loi Elan, 41 attributions annuelles doivent être réalisées pour garantir 30% de réservations préfectorales. Elles se font envers deux publics : les sortants de résidences sociales et d'hébergement et des locataires H.L.M. dont le taux d'effort est trop important et pour lesquels une mutation permet de prévenir l'expulsion ;
- Le Département du Rhône : en 2023 à titre expérimental, l'ensemble de ses réservations sont déléguées à l'Opac du Rhône. Environ 100 attributions annuelles se font exclusivement en faveur des agents du département et des ménages relevant de l'ACDA selon les conditions fixées par la convention ;
- Action Logement Services (ALS) : en contrepartie de prêts et subventions, 120 à 150 attributions sont réalisées chaque année par les équipes de l'Opac du Rhône pour des salariés éligibles au contingent d'ALS.

3) Les axes prioritaires d'attribution de l'Opac du Rhône

1. La Convention d'Utilité Sociale (CUS)

La CUS est le document stratégique de la politique patrimoniale et de gestion d'un organisme H.L.M. Conclue avec le Préfet, le Département et les EPCI, elle est établie pour une période de 6 ans renouvelable et a pour objet d'assurer une gestion de qualité pour un très bon niveau de service rendu et une gestion des attributions assurant la mixité sociale. Elle reprend l'ensemble des objectifs d'attributions des CIA et rappelle la priorisation des ménages DALO et relevant de l'ACDA. Enfin, elle fixe un objectif de 25% d'attributions aux demandeurs de mutation.

2. Les mutations prioritaires

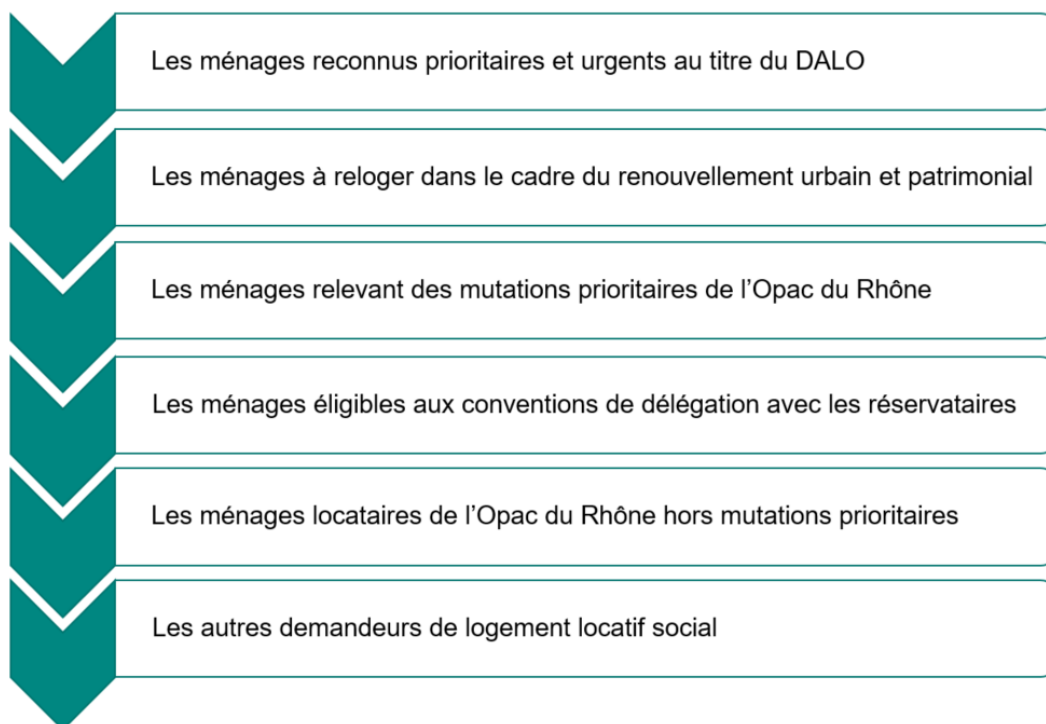
Au-delà de son engagement à favoriser l'accès au logement des ménages prioritaires tout en veillant à l'équilibre de peuplement des résidences et des quartiers, l'Opac du Rhône accorde une importance particulière à la mobilité résidentielle de ses locataires. En effet, une part de plus en plus importante des bénéficiaires d'un logement à l'Opac du Rhône réalisent leur parcours résidentiel au sein de l'Opac du Rhône, en lien avec la précarité accrue des demandeurs de logement social et du marché du logement de plus en plus tendu dans le département du Rhône.

Pour ces raisons, l'Opac du Rhône met en œuvre une politique incitatrice en faveur de ses locataires avec un préavis réduit à 15 jours. Des mesures complémentaires inscrites dans le dispositif des « mutations prioritaires » sont mises en œuvre pour six catégories de locataires dont la mutation a été considérée comme prioritaire au titre du parcours résidentiel. Il s'agit des :

- Personnes victimes de violences intrafamiliales, troubles de voisinage ou en insécurité ;
- Personnes dans un logement non adapté au vieillissement, à la perte d'autonomie ou au handicap ;
- Ménages en impayé de loyer et/ou charges résultant d'un taux d'effort excessif ;
- Ménages en sur-occupation aggravée ;
- Ménages en sous-occupation avec impayé ou sous-occupation d'un T4 et plus ;
- Ménages occupant un logement mis en vente.

3. Les critères de priorisation pour la proposition et l'attribution des logements

Fort de l'ensemble des dispositions réglementaires présentées ci-dessus et des engagements pris par l'Opac du Rhône envers ses partenaires, les propositions de logement aux demandeurs enregistrés dans le SNE et les attributions prononcées par la CALEOL prioriseront comme suit les demandes et attributions :



L'ancienneté de la demande et la notion d'urgence de la situation permettront par ailleurs de prioriser les situations entre elles. Ces priorisations devront s'effectuer au regard de la résidence et du territoire où le logement est situé. En effet, la préservation du bien-vivre ensemble des locataires est le préalable à toute attribution.

Des éléments complémentaires pourront être pris en considération tels que le lieu d'exercice de l'emploi, la composition familiale, les conditions actuelles de logement, le niveau de ressources du ménage, l'éloignement des services et équipements, etc.

De même, la cotation qui sera applicable dans au moins 6 EPCI courant 2023 devra être prise en compte afin de respecter les priorités locales. La cotation ne s'impose pas aux membres de la CALEOL puisque l'instance reste souveraine de ses décisions qui doivent être motivées en séance. La cotation sert comme outil d'aide à la décision aux membres de la CALEOL et de priorisation dans le travail de rapprochement offre/demande.

Ces priorités ne prévalent toutefois pas sur le choix du réservataire du logement. En d'autres termes, si la candidature désignée par le réservataire correspond au logement, elle reste prioritaire sur toutes les autres candidatures proposées par d'autres désignataires.

Lexique

ACDA : Accord Collectif Départemental d'Attributions

ALS : Action Logement Services

CALEOL : Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements

CCH : Code de la construction et de l'habitation

CIA : Convention Intercommunale d'Attributions

DALO : Droit Au Logement Opposable

EPCI : Etablissement Public de Coopération Intercommunale

PDALHPD : Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées

PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration

PLUS : Prêt Locatif à Usage Social

PLS : Prêt Locatif Social

PPGDID : Plan Partenarial de Gestion de la Demande de logement social et d'Information des Demandeurs

QPV : Quartier Prioritaire de la politique de la Ville

SLS : Supplément de Loyer Solidarité

SNE : Système National d'Enregistrement