



DEFINITION DE LA POLITIQUE D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS DE L'OPH RIVES DE SEINE HABITAT

I - INTRODUCTION :

Conformément à l'article R. 441-9 du Code de Construction et de l'Habitation, le Conseil d'Administration de l'OPH Rives de Seine Habitat approuve la politique d'attribution sur laquelle s'appuient les Commissions d'Attribution de Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL).

Les grands objectifs de cette politique sont pris dans le cadre :

- des dispositions législatives et réglementaires ;
- des dispositifs territoriaux (intercommunalité, plans locaux de l'habitat, plans partenariaux de gestion de la demande...);
- de la Convention Intercommunale d'Attribution (C.I.A.) qui traduit les orientations du Document Cadre d'Orientation des Attributions (D.C.O.A.) en objectifs opérationnels soit, notamment, les objectifs chiffrés et les modalités de mise en œuvre des actions retenues. La C.I.A. définit également les instances chargées de veiller à la mise en œuvre de la politique d'attribution portée par le territoire POLD – Paris Ouest La Défense ;
- des engagements partenariaux : Convention d'Utilité Sociale, conventions de réservation (Etat, Collectivités, Action Logement, Conseils Départemental et Régional ...), et plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) ;
- de l'évolution de la demande et de l'occupation sociale.

L'OPH Rives de Seine Habitat assure la gestion, construit, acquiert des logements et propose une offre diversifiée, de manière à répondre au mieux aux attentes des personnes qui recherchent un logement.

Les logements de l'OPH Rives de Seine Habitat peuvent être, dans la limite des droits de réservation, réservés par le biais de conventions au profit de différents partenaires (Etat, collectivités territoriales, Action Logement, Conseils Départemental et Régional...).

Par conséquent, la politique d'attribution de l'OPH Rives de Seine Habitat est fortement encadrée par ces obligations et les relations avec ces réservataires qui interviennent à plusieurs étapes dans le processus de gestion de la demande et des attributions de logements.

Les réservataires contribuent de manière déterminante à l'objectif de mixité sociale sur le patrimoine selon la Loi. La livraison de logements neufs est l'occasion de rencontrer tous les partenaires/réservataires du territoire pour répondre aux enjeux de logement des publics prioritaires et travailler à l'équilibre de peuplement du territoire affiché dans les instances telles que les Conférences Intercommunales du Logement.

Les candidats présentés aux Commissions d'Attribution de Logements de l'OPH Rives de Seine Habitat sont proposés par les réservataires.

En l'absence de proposition, le choix des candidats est alors déterminé par l'OPH, sur la base des critères objectifs de la réglementation du logement social.

II - CALEOL :

II – I : ORGANISATION

Pour tenir compte de la répartition géographique du patrimoine géré par l'OPH RIVES DE SEINE HABITAT, le Conseil d'Administration a décidé, par délibération du 13 juillet 2022, de créer trois commissions d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements (CALEOL), dont les compétences territoriales sont les suivantes :

- La CALEOL siégeant à COURBEVOIE est compétente pour l'ensemble des attributions de logements situés à COURBEVOIE,
- La CALEOL siégeant à LEVALLOIS est compétente pour l'ensemble des attributions de logements situés à LEVALLOIS,
- La CALEOL siégeant à PUTEAUX est compétente pour l'ensemble des attributions de logements situés à PUTEAUX.

Chaque commission a compétence pour son secteur géographique.

Chaque année, le bilan d'activité des CALEOL est intégré au rapport annuel d'activité de l'OPH Rives-de-Seine Habitat.

Les CALEOL se réunissent au moins une fois tous les deux mois pour permettre un examen approfondi des dossiers de candidature.

L'OPH Rives de Seine Habitat sollicite la multi-proposition de candidatures par les réservataires et conformément à l'article R.441-3 CCH, il est recherché la présentation de 3 candidats par logement sauf exception.

Chaque CALEOL pourra constituer un jury dit « jury citoyen » constitué de locataires du parc de son territoire communal qui pourra examiner, en amont des CALEOL, les propositions de candidats, de manière anonymisée.

II – II : FONCTIONNEMENT :

Les conditions réglementaires de recevabilité des candidats portent sur :

- L'avis d'imposition N-2,
- Une pièce d'identité (ou un titre de séjour en cours de validité pour les étrangers)

Lors de l'attribution, il est tenu compte notamment :

- de la composition de la famille,
- du patrimoine du ménage,
- du niveau de ressources,
- des conditions de logement actuelles du ménage,
- du caractère prioritaire de la demande,
- de l'ancienneté de la demande,
- de l'activité professionnelle des membres du ménage quand il s'agit d'assistants maternels ou d'assistants familiaux agréés qui peuvent être amenés à exercer leur profession à domicile (cadre réglementaire),
- de l'éloignement des lieux de travail,
- et de la proximité des équipements répondant aux besoins des demandeurs.

Dans le respect des dispositions réglementaires, les CALEOL de l'OPH Rives de Seine Habitat prennent souverainement les décisions suivantes :

- **Attribution ;**
ou
Attribution sous condition suspensive
(dans l'attente d'un document obligatoire pour l'attribution : avis d'imposition N-2, pièce d'identité, titre de séjour en cours de validité...);
ou
- **Non-attribution;**
ou
- **Irrecevabilité**
(dépassement des plafonds de ressources, absence de titre de séjour en cours de validité ou incapacité à contracter...).

Les CALEOL de l'OPH Rives de Seine Habitat motivent les décisions de non-attribution et d'irrecevabilité.

Les CALEOL de l'OPH Rives de Seine Habitat veillent avec vigilance à ce que chaque décision soit prise sans aucune discrimination, de quelque nature que ce soit.

III - LA POLITIQUE D'ATTRIBUTION :

La politique d'attribution de l'OPH Rives de Seine Habitat s'articule autour de trois engagements structurants :

- Accueillir et accompagner les demandeurs de logements,
- Assurer des règles d'attribution de logements transparentes et favoriser la mixité au sein des résidences,
- Promouvoir le parcours résidentiel.

L'OPH Rives de Seine Habitat participe en outre aux dispositifs territoriaux et partenariaux visant à faciliter l'accueil de ménages défavorisés cumulant des handicaps économiques et sociaux.

Cette politique d'attribution de l'organisme intervient dans un contexte en pleine mutation avec la loi ELAN, et dans une perspective de la mise en œuvre de la gestion en flux des contingents et de la cotation des demandeurs dans une zone à marché tendu telle que l'Île-de-France.

3.1 : Accueillir et accompagner les demandeurs de logements :

L'OPH Rives de Seine Habitat s'engage à favoriser l'accueil des demandeurs au sein de ses agences territoriales et à les accompagner et les orienter dans les différentes étapes d'instruction de leur demande.

En qualité de bailleur social, l'OPH enregistre les demandes de logements sociaux. Dans un délai de 8 jours, il délivre aux demandeurs les attestations d'enregistrement comportant leur numéro unique et confirme leur inscription dans le fichier national des demandeurs de logement social.

Un formulaire de demande de logement vierge est adressé à toute personne ayant transmis à l'OPH une demande de logement par écrit.

Ce formulaire est également disponible sur le site internet de l'OPH Rives de Seine Habitat. (en téléchargement)

Un suivi personnalisé est assuré par nos équipes auprès des demandeurs.

3.2 : Assurer des règles d'attribution de logements transparentes et favoriser la mixité au sein des résidences :

A) La politique d'attribution de l'OPH Rives de Seine Habitat est définie dans le respect du cadre législatif et réglementaire à savoir :

- Les objectifs généraux des attributions pour la mise en œuvre du droit au logement (notamment l'article L.441-1 du CCH)
- La réponse aux besoins des personnes ayant des ressources dans la limite des plafonds légaux.
- 25% des décisions d'attribution annuelles de logements non réservés sont destinées aux personnes bénéficiant d'une décision favorable de la commission de médiation DALO ou à défaut, aux personnes prioritaires au sens de l'article L441-1 CCH. L'EPT POLD peut toutefois adapter cet objectif pour tenir compte du contexte local.
- 25% des décisions d'attribution annuelles, suivies de baux signés, de logements situés en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV), sont consacrées aux ménages défavorisés définis par arrêté ministériel (1^{er} quartile). De la même manière, L'EPT POLD peut toutefois adapter cet objectif pour tenir compte du contexte local.

L'OPH souhaite par ailleurs favoriser :

- l'accès au logement des personnes âgées et/ou en situation de handicap,
- l'accès au logement des personnes justifiant de violences au sein du milieu familial ou avec des partenaires,
- l'accès au logement des personnes victimes d'agressions sexuelles,

- l'accès au logement une personne ayant à sa charge un enfant mineur et logée dans un domicile sur-occupé ou indécent,
- le rapprochement domicile-travail,
- le rapprochement familial.

B) La protection des données

La conformité et la confidentialité des informations collectées sont garanties par le respect des dispositifs de la loi du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés et du décret du 29 avril 2010 relatif à la procédure d'enregistrement de la demande de logement.

L'OPH Rives de Seine Habitat a désigné un délégué à la protection des données à caractère personnel qui a en charge notamment de conseiller, d'informer et de contrôler le respect de la réglementation en matière de protection des données.

Les attributions doivent prendre en compte la diversité de la demande constatée sur le plan local, tout en favorisant l'égalité des chances des demandeurs ainsi que la mixité sociale des villes, des quartiers et des groupes d'habitation.

Conformément à la nouvelle compétence attribuée à la CALEOL, l'OPH organisera l'examen triennal des conditions d'occupation de certains ménages dans les zones géographiques définies par décret.

C) Les modalités d'examen des dossiers de candidature

L'examen des dossiers de candidature est effectué dans le respect des règles de droit en tenant compte :

- des critères de recevabilité légaux,
- de l'appréciation économique (taux d'effort et reste à vivre) mais aussi du niveau de loyer résiduel dans le logement proposé,
- de l'adéquation du logement avec la composition familiale (qui doit être connue) du candidat afin de prévenir la sur-occupation et la sous-occupation,
- de l'adéquation du logement avec l'état de santé et/ou du handicap éventuel du demandeur,
- du respect des plafonds de ressources : la justification des ressources (N-2) est nécessaire pour permettre de mesurer si le ménage répond aux conditions d'accès au logement social,
- de la justification de la nationalité française ou de l'autorisation de séjour en France est nécessaire à l'examen du dossier du demandeur,
- de la notion de résidence principale au sens de logement effectivement occupé au moins 8 mois de l'année par an, sauf obligation professionnelle, soit par le bénéficiaire, soit par le conjoint.

Ces règles sont opposables aux candidats transmis par des réservataires et ce quel que soit le contingent concerné (Etat, Collectivités Territoriales, Action Logement...).

Pour les demandeurs dont la situation est particulièrement fragile, les CALEOL de l'OPH Rives de Seine Habitat peuvent décider d'attribuer des logements dans le cadre de dispositifs de sous-location, éventuellement de type bail glissant, en partenariat avec des associations agréées pour effectuer de l'intermédiation locative.

Ces dispositifs de sous-location ont pour vocation :

- de permettre l'accès à un logement ordinaire à des ménages, après une période d'observation effectuée dans ce cadre, au moyen d'une relation tripartite.

A ce titre, un contrat de location est signé entre le bailleur et l'organisme agréé, un contrat de sous-location est signé entre l'organisme agréé et le ménage.

- d'établir une phase transitoire d'accompagnement social destinée à développer un « savoir habiter ».

Leur mise en œuvre implique un partenariat étroit et structuré entre l'organisme agréé au titre de l'intermédiation locative et de la gestion locative sociale, le ménage sous-locataire et le bailleur.

Lors de la préparation des CALEOL et de l'instruction des dossiers de candidature, un conseiller social peut intervenir pour réaliser un diagnostic social.

Par ailleurs, l'OPH Rives de Seine Habitat actionne tous les dispositifs (AVDL, ASLL, FSL...) pour sécuriser l'accès des logements aux ménages.

Le caractère d'urgence d'une attribution peut être caractérisé par :

- une grande détresse d'une famille ou d'une personne justifiant notamment de quitter rapidement le domicile actuel,
- le relogement dans le cadre d'opération de rénovation urbaine.

D) La typologie adaptée

L'OPH Rives de Seine Habitat gère des logements en zone de déséquilibre entre l'offre et la demande, il convient donc de vérifier la meilleure adéquation de la composition familiale à la typologie du logement.

La typologie de logement adaptée est celle prévue par la réglementation. La préoccupation des CAL (Commissions d'Attribution Locative) est d'apprécier la typologie d'un logement à attribuer afin qu'il ne présente ni sur-occupation, ni sous-occupation.

Lors de l'attribution d'un logement, il est prévu un nombre de pièces à vivre supérieur au maximum d'une unité par rapport au nombre de personnes occupantes.

Il est possible de déroger à la règle fixée ci-dessus dans les cas suivants (gestion au cas par cas) :

- Immeubles ayant des logements de « petite surface » ou de « fausse typologie ». La liste de ces immeubles est en annexe.
- Renouvellement urbain dans le cadre de l'obligation de relogement de la loi du 1^{er} septembre 1948.
- Lit médicalisé nécessaire avec certificat médical ou tierce personne (aide à domicile, aide-soignant, veille de nuit).

De même, les enfants en droit de visite et hébergement peuvent ouvrir la possibilité d'obtenir une pièce supplémentaire.

E) La transparence des décisions des CALEOL

A l'issue de chaque CALEOL, un procès-verbal reprenant toutes les décisions est établi et signé par son Président a minima. Il est transmis aux réservataires concernés.

Les décisions sont communiquées aux candidats dans des délais raisonnables.

Lorsque la CALEOL émet un avis de non-attribution, le candidat concerné reçoit un courrier précisant de manière circonstanciée le motif de cette décision.

Un rapport annuel de CALEOL est réalisé conformément aux dispositions de l'article R 441-9 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Ce rapport détaillé consolide l'activité des Commissions d'Attribution Logement et d'Examen de l'Occupation des Logements et analyse les dossiers retenus tant sur les caractéristiques des logements attribués que sur les données socio-économiques des demandeurs.

Ce rapport est présenté et commenté aux membres du Conseil d'administration.

3.3 : Promouvoir le parcours résidentiel :

Dans la mise en œuvre du parcours résidentiel et en partenariat avec les acteurs locaux (collectivités territoriales, partenaires institutionnels), l'OPH Rives de Seine Habitat veille à accompagner les locataires à chaque étape de leur vie locative en s'attachant à fluidifier la mobilité résidentielle en étudiant les situations des locataires en suroccupation et sous-occupation.

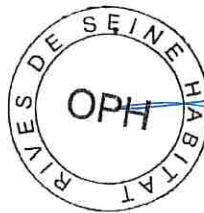
Afin de favoriser le parcours résidentiel l'OPH Rives de Seine Habitat s'attache donc à :

- Répondre aux demandes de mutation,
- Prendre en compte les problèmes de sur-occupation ou de sous-occupation (article L. 621-2 du CCH). Dans ce dernier cas, et par exception, il est possible d'attribuer un logement, à une personne ou famille qui libère une plus grande typologie, avec un nombre de pièces à vivre supérieur de 2 unités par rapport au nombre de personnes occupantes.
- Prendre en compte les problématiques du vieillissement et du handicap,
- Enregistrer et traiter individuellement chacune des demandes en mobilisant éventuellement les contingents des réservataires pour rechercher des solutions aux cas par cas,
- Développer une accession sociale sécurisée et responsable.

ANNEXES :

- ANNEXE 1 : Règlement intérieur des CALEOL,
- ANNEXE 2 : Liste des résidences ou immeubles ayant des logements de « petite surface » ou de « fausse typologie ».

le 07/04/2023



Le Directeur Général,

Olivier HAUMANT



ANNEXE 2 : liste des résidences ou immeubles ayant des logements de « petite surface » ou de « fausse typologie ».

- 1) Puteaux
 - 6 Palissy,
 - 2 Palissy.

- 2) Levallois
 - 15, rue Trezel,
 - 4, rue Antonin Raynaud.