



## «ORIENTATIONS EN TERME D'ATTRIBUTIONS DES LOGEMENTS SOCIAUX À L'OPH 77»

Conseil d'administration du 16 décembre 2015

Il est proposé une **réactualisation de la délibération n°495-2008 du 15 décembre 2008**, relative aux «orientations en terme d'attributions de logements sociaux».

Cette démarche vise :

- à faciliter le travail en amont des chargées de clientèle dans la recherche de candidatures,
- à permettre aux membres de la C.A.L en aval de choisir le candidat en fonction de critères pertinents et validés par le Conseil d' Administration.
- à assurer une transparence sur les attributions au niveau de l'organisme.
- Favoriser l'équilibre social dans le patrimoine de l'OPH 77.

L'idée d'accorder un nombre de points en fonction de la hiérarchisation des motifs de demande de logement, n'a pas été retenue parce qu'elle ne permet pas d'appréhender les spécificités des territoires du département ainsi que le peuplement actuel des programmes. En outre, elle induirait un effet trop « mécanique » qui dessaisirait la CAL de son « jugement humain collectif ».

### ⇒ LES ORIENTATIONS DONNEES AUX SERVICES DANS L'INSTRUCTION DES DOSSIERS PREALABLEMENT A L'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS SOCIAUX

- Le contingent OPH 77 peut être « ouvert » aux mairies mais cette possibilité ne doit pas être systématique notamment sur les départs avec préavis réduit et les reprises/remises à disposition « tardives » pour un tour des contingents. L'OPH 77 doit présenter systématiquement des candidatures sur son contingent et ne doit pas « attendre » les candidats Ville pour examiner les dossiers en Commission d'Attribution des Logements, l'objectif étant de limiter la vacance.
- Les candidatures peuvent être éventuellement recherchées sur des territoires plus larges que la commune demandée (communes limitrophes) et sur un périmètre autre que celui de l'agence.
- Le tri des candidatures doit être informatisé (via le logiciel) ce qui suppose une saisie complète des programmes demandés dans la base informatique. Ainsi, l'ancienneté des dossiers sera respectée.
- L'attribution des logements doit être faite en CAL avant la fin du préavis du sortant.
- Reports de congé successifs : En cas d'attribution du logement, un seul report maximum est accepté ; si le sortant reporte une nouvelle fois son congé, ce dernier est annulé (A rajouter dans la lettre d'enregistrement du congé).
- Trois candidatures au moins doivent être présentées systématiquement pour l'attribution d'un logement social, sur le contingent Office, conformément au Décret de novembre 2007.

L'OPH 77 décide qu'il est possible de **déroger à la règle des 3 candidatures** pour les relogements sur le contingent OPH 77 ou les modules contingentés repris pour un tour/ remis à disposition de l'Office dans les cas suivants :

- les candidats présentés dans le cadre du 1% patronal à savoir les réservations à

désignation unique (notamment dans le cadre des conventions de parc signées depuis 2011).

- les mutations internes (démolitions, raisons de santé, prévention des impayés, sous-occupation).
- Les locataires de l'OPH 77 dans le cadre d'un échec à l'accession sociale (obligation).
- Les mutations rendues obligatoires dans le cadre de la déchéance du droit au maintien dans les lieux suite à la Loi n°2009-323 du 23 mars 2009 (sous-occupation, handicap, dépassement des plafonds de ressources) et le décret n°2009-1141 du 22/09/2009 relatif à l'aide à la mobilité.
- Les locataires étudiants de la Résidence Armade Services sise Champagne-sur-Seine
- Les Résidents de la Résidence Sociale sise Magny-le-Hongre

Un seul candidat par logement peut être présenté en CAL pour ces situations.

- Il convient d'accorder une priorité aux dossiers les plus anciens s'ils cumulent les critères prioritaires déterminés en termes d'attribution de logement (ci-après).
- Les agences doivent **privilégier les dossiers de mutation interne** dans le respect des règles établies (bon état du logement loué, aucun trouble locatif). Cette disposition doit prévaloir sur les logements à attribuer pour lesquels le préavis donné par l'ancien locataire est de trois mois ou deux mois. Il est préconisé de ne pas faire des mutations « en chaîne ».  
Les pavillons doivent être en priorité proposés à des locataires de l'OPH 77 en place dans le cadre de mutation (parcours résidentiel).

Pour les logements avec financement PLAI ou ex PLATS et donc avec loyers minorés, les services de l'OPH77 doivent prioritairement présenter des mutations de locataires de bonne foi en impayés de loyers dans le cadre de la prévention des impayés.

---) Par ces dispositions, le conseil souhaite apporter une réponse à l'amélioration des conditions de vie de ses propres locataires (la qualité du service rendu).

- Concernant les faux-type (non encore identifiés dans Immoware), ils devront être signalés dans la partie « observations » de la fiche CAL ; L'agence peut présenter des dossiers avec une composition familiale adaptée (soit « en dessous ») mais veiller absolument à ce que le taux d'effort et le reste à vivre soient corrects.
- Les agences doivent veiller dans le cadre de l'arrêté du 10 mars 2010 fixant la méthode de calcul du taux d'effort (forfaitisation de la consommation d'eau et de chauffage individuels) à respecter :
  - Un taux d'effort inférieur à 30%.
  - Un reste à vivre par catégorie de ménage suffisant. *D'une manière générale, le reste à vivre par personne et par mois ne devrait pas être inférieur à 300,00 €.*

## ⇒ LES ORIENTATIONS EN TERMES D'ATTRIBUTIONS DES LOGEMENTS FAMILIAUX POUR LES MEMBRES DES C.A.L

- Les mutations internes avec les motifs énoncés ci-dessous, sont **prioritaires** :

1. Les besoins internes à l'office et notamment les mutations dans le cadre de nos propres démolitions ou requalification des sites...
2. Les mutations rendues obligatoires dans le cadre de la déchéance du droit au maintien dans les lieux suite à la Loi n°2009-323 du 23 mars 2009 (sous-occupation, handicap, dépassement des plafonds de ressources) et le décret n°2009-1141 du 22/09/2009 relatif à l'aide à la mobilité.
3. Problèmes de santé (R.D.C) ou d'adaptation du logement en fonction d'un handicap spécifique rendant impossible l'usage normal du logement ou nécessitant le rapprochement d'un centre de soins.
4. La prévention des impayés de loyers: loyer actuel trop onéreux (notamment suite à séparation) locataires en impayés à l'Office (si le logement est en bon état), dossiers suivis

par le service contentieux ou bénéficiant d'une aide du FSL sous condition de relogement. Le loyer du logement proposé doit obligatoirement être inférieur au loyer du logement occupé.

5. Logement devenu inadapté à la composition familiale (logement trop petit).
6. Violences familiales avérées par des mains courantes, témoignages voire plaintes judiciaires déposées.
7. Privilégier le relogement sur les logements adaptés à un handicap, les familles dont l'un des membres est porteur d'un handicap similaire.

● Les demandes externes sont étudiées sur la base des critères prioritaires suivants:

- Sortie de structures d'hébergement.
- Demandes de logements « Droit au Logement Opposable ».
- Les mutations professionnelles ou le rapprochement du lieu de travail.
- Indépendance des jeunes (décohabitation - départ du logement parental).
- Les situations de Séparation/Divorce constatées par Ordonnance de non conciliation ou requête par consentement mutuel ou attestation du tribunal des affaires familiales pour les PACS.
- Violences familiales avérées.
- Insalubrité reconnue du logement occupé (arrêté d'insalubrité).
- Propriétaire en difficultés (promesse de vente signée).

● Les situations considérées comme « n'étant pas prioritaires » en termes d'attribution sont :

- Le motif « Hébergement » est à prendre avec beaucoup de prudence (sauf si hébergement suite séparation/divorce). Bien souvent, les hébergements multiples cachent des situations complexes (enquête).
- Les demandeurs de logement hébergés chez leurs parents en impayés de loyers à l'OPH 77 et dont la procédure d'expulsion est imminente.
- Les demandes motivées par l'insécurité ou changement de quartier, encore plus pour les dossiers de mutation interne excepté pour les cas graves motivés.
- Les demandes de logement sur une typologie identique à celle du logement occupé (excepté pour des raisons de santé justifiées).
- Ne sont pas considérés comme prioritaires les relogements de demandeurs (externes ou internes) ayant insulté, menacé et agressé verbalement ou physiquement le personnel de l'Office. La CAL peut refuser le relogement dans son parc et procéder à la radiation du fichier de l'OPH 77.
- Les attributions en faveur d'anciens locataires de l'OPH 77 partis et ayant laissé une dette à l'OPH77 ne sont pas prioritaires.  
Toutefois, si la CAL venait à proposer un relogement, elle se ferait sous certaines conditions :
  - versement significatif selon le montant de la dette restante (au moins 50%) ou solde de la dette.
  - signature d'un plan d'apurement à la signature du nouveau bail.
- Les non attributions exprimées par les membres de la C.A.L pour les demandeurs coupables d'un délit ou de fausses déclarations sont définitifs. Pour les autres ménages, tant que le motif du refus dure (dossier incomplet), le dossier ne peut être examiné de nouveau en séance.
- Les demandeurs de logement ayant accepté dans un premier temps, le logement proposé et attribué en CAL, puis dans un second temps, l'ayant refusé et ce quelque soit le motif, ne sont pas considérés comme étant prioritaires.

⇒ **QUELQUES REGLES A RESPECTER :**

- Un nouvel entrant ne peut déposer un dossier de demande de mutation qu'après un an d'occupation du logement actuel sauf s'il justifie d'un souci d'ordre médical important.
- Les dossiers de mutation sont présentés en C.A.L de préférence à l'initiative de l'agence parfaitement informée de l'état du logement occupé, du comportement du locataire concerné ainsi que des éventuels impayés de loyers. Toutefois, l'agence peut accepter qu'une proposition soit faite par un réservataire ou un acteur local dès lors que les conditions ci-dessus énoncées sont remplies. A défaut, l'agence devra spécifier dans la fiche CAL que les conditions d'attribution ne sont pas remplies afin que la CAL puisse statuer en bonne connaissance de cause.
- L'OPH 77 fera au maximum trois propositions à un même demandeur (adaptées à la composition familiale et aux revenus des ménages). Les agences doivent systématiquement mentionner dans les observations, le nombre de logements proposés et les motifs de refus afin que la CAL puisse statuer en bonne connaissance de cause.