



Charte des attributions de logement Dynacité – OPH de l’Ain

Adoption par le Conseil d’Administration
de Dynacité du jeudi 15 Juin 2017

Charte des attributions de logement Dynacité - OPH de l'Ain

Préambule

Conformément aux dispositions du Code de la Construction et de l'Habitat, le Conseil d'Administration définit les orientations applicables à l'attribution des logements dans le respect :

- ✚ Des dispositions légales,
- ✚ Des plans départementaux d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées,
- ✚ Des conventions de réservation,
- ✚ Des orientations fixées par les Conférences Intercommunales du logement dans leurs accords collectifs intercommunaux,
- ✚ Des contenus des Plan Partenariaux de Gestion de la Demande de logement social et d'information des demandeurs, en cours d'élaboration,
- ✚ Des objectifs de peuplement définis par les conventions intercommunales d'attributions

La présente charte complète le Règlement intérieur des Commissions d'Attribution de Logements en définissant des objectifs clairs pour :

- ✚ Garantir la transparence des attributions en affichant des règles compréhensibles, objectives et opposables,
- ✚ Affirmer la vocation sociale en assurant l'accès au logement des ménages prioritaires, en situation de mal logement et ou de précarité économique,
- ✚ Veiller aux équilibres sociaux dans son parc et dans les quartiers,
- ✚ Accompagner le parcours résidentiel des ménages du parc social.

I - Axes de la politique d'attribution définie par la Loi

Cette politique doit répondre aux objectifs fixés par la Loi Egalité Citoyenneté du 28 janvier 2017

- En respectant l'obligation d'accueillir les populations du 1^{er} quartile de la demande ou des personnes relogées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain en dehors des quartiers prioritaires de la ville (QPV),
- En respectant l'obligation d'accueillir 50% des demandeurs autres que ceux à bas revenus dans les quartiers prioritaires de la ville dont les mutations,
- En favorisant l'accès au logement des ménages prioritaires selon les critères généraux de l'article L 441 du CCH sur le parc non réservé et les remises à dispositions.

La liste des ménages prioritaires comprend outre les personnes reconnues prioritaires au titre du **DALO** (art.L441-2-2 CCH),

- ✚ Les personnes en situation de handicap, au sens de l'article [L. 114 du code de l'action sociale et des familles, ou familles](#) ayant à leur charge une personne en situation de handicap ;
- ✚ Les personnes sortant d'un appartement de coordination thérapeutique mentionné au 9° de l'article L. 312-1 du même code ;
- ✚ Les personnes mal logées ou défavorisées et personnes rencontrant des difficultés particulières de logement pour des raisons d'ordre financier ou tenant à leurs conditions d'existence ou confrontées à un cumul de difficultés financières et de difficultés d'insertion sociale ;
- ✚ Les personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition ;
- ✚ Les personnes reprenant une activité après une période de chômage de longue durée ;
- ✚ Les personnes exposées à des situations d'habitat indigne ;
- ✚ Les personnes mariées, vivant maritalement ou liées par un pacte civil de solidarité justifiant de violences au sein du couple ou entre les partenaires, sans que la circonstance que le conjoint ou le partenaire lié par un pacte civil de solidarité bénéficie d'un contrat de location au titre du logement occupé par le couple puisse y faire obstacle, et personnes menacées de mariage forcé. Ces situations sont attestées par une décision du juge prise en application de l'article 257 du code civil ou par une ordonnance de protection délivrée par le juge aux affaires familiales en application du titre XIV du livre Ier du même code ;
- ✚ Les personnes engagées dans le parcours de sortie de la prostitution et d'insertion sociale et professionnelle prévu à l'article [L. 121-9](#) du code de l'action sociale et des familles ;
- ✚ 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 ;
- ✚ 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 ;
- ✚ Les personnes dépourvues de logement, y compris celles qui sont hébergées par des tiers ;
- ✚ Les personnes menacées d'expulsion sans relogement.

Il est par ailleurs précisé que les logements construits ou aménagés en vue de leur occupation par des personnes handicapées sont attribués à celles-ci ou, à défaut de candidat, en priorité à des personnes âgées dont l'état le justifie, ou à des ménages hébergeant de telles personnes.

II – Axes de la politique d’attribution définie par les territoires

La Conférence Intercommunale du Logement devient obligatoire sur le territoire des EPCI tenus de se doter d’un PLH ou ayant une compétence habitat et au moins un QPV. Elle est co-présidée par le représentant de l’Etat dans le Département et le président de l’EPCI ou la Métropole.

Elle adopte, en tenant compte notamment des critères généraux de priorité et de l’objectif de mixité sociale des villes et des quartiers, des orientations concernant les attributions de logement sur le patrimoine locatif social présent sur le territoire concerné.

Sur les territoires couverts par Dynacité, les EPCI concernés sont les suivants :

Dans l’Ain

- Communauté d’Agglomération du Bassin de Bourg en Bresse (CA3B),
- Communauté de Communes du Haut Bugey (CCHB),
- Communauté de Communes du Pays de Gex (CCPG),
- Communauté de Communes de la Plaine de l’Ain (CCPA),
- Communauté de Communes Miribel Plateau (CCMP),
- Communauté de Commune Bugey Sud,
- Communauté de Commune de la Côtière à Montluel.

Dans le Rhône

- La Métropole de Lyon,
- Communauté d’Agglomération de Villefranche Beaujolais Saône.

En Isère

- Communauté d’Agglomération Porte de l’Isère (CAPI).

En Saône-et-Loire

- Communauté d’Agglomération Mâconnais Val de Saône (CAMVAL),
- Le Grand Chalon Agglomération.

III – Axes de la politique d’attribution de Dynacité

a) Promouvoir la mixité sociale et les équilibres sociaux dans le respect des obligations légales et territoriales

Dynacité a mis en place à partir de 2009, une charte de peuplement qui a permis d’objectiver le processus de choix du demandeur (annexée à la présente).

Toute attribution doit être examinée en fonction de l’occupation de chaque immeuble concerné et des éléments suivants :

- ✚ Connaissance parfaite de la situation du demandeur,
- ✚ Connaissance de la vie sociale de chaque site,
- ✚ Analyse de la capacité d’accueil, Prise en compte de l’ambiance urbaine des bâtiments,
- ✚ Etude de l’occupation du bâtiment et du quartier afin d’éviter la création de concentration des fragilités en favorisant l’intégration au-delà du quartier.

Ce travail fut une première étape qui a amené Dynacité, quelques années plus tard, à se doter d’un dispositif de cotation des demandes.

Les critères de cotation ont été présentés aux membres des commissions d’attribution de logements, aux membres du conseil de concertation locative ainsi qu’aux principaux élus de nos territoires. (Le système de cotation sera également annexé à la présente charte).

Une troisième étape sera également franchie sur le territoire de la Métropole de Lyon avec la participation à l’expérimentation de la location active.

b) Déterminer les capacités financières du demandeur

Dynacité s’attache à répondre aux attentes des demandeurs de logement afin de ne pas les mettre en difficulté financière, sociale et familiale. C’est pourquoi, une analyse de la capacité financière par rapport au logement proposé est étudiée attentivement en Commission d’Attribution de Logements.

Il est tenu compte, des charges facturées par le bailleur, le cas échéant d’une estimation des charges individuelles. Une simulation des droits à une aide personnalisés au logement est réalisée. Il est étudié le taux d’effort, calculé conformément aux dispositions du CCH ainsi que le reste à vivre.

- ✚ Il est recommandé un taux d'effort ne dépassant pas 35 % des ressources.

Définition du CCH ((loyer + charges – allocation logement) /ressources))

En cas de dépassement, la commission apprécie au regard du reste à vivre. Au cas par cas, lorsque le reste à vivre est inférieure à 10€ par jour par unité de consommation, la commission examine la pertinence de la proposition, et peut demander de rechercher un logement plus adapté à la situation du candidat.

Formule de calcul du reste à vivre par personne:

Ressource mensuelle -(loyer + charge) + APL /Nombre d'occupants

c) L'accompagnement social adapté

Dynacité dispose dans chaque territoire de Conseillers en Economie Sociale et Familiale diplômés qui exercent leur activité dans le cadre professionnel et déontologique du Travailleur Social et dans la spécificité du secteur d'activité.

Leur intervention porte sur l'accès et le maintien au logement ainsi que sur le « vivre ensemble ».

Cet accompagnement spécifique concerne les demandeurs fragiles (faiblesse des ressources ou situation sociale complexe).

La durée du suivi s'ajuste en fonction des situations. Ce travail est effectué en collaboration, sans substitution au réseau partenarial.

d) Dynamiser le parcours résidentiel des locataires du parc social

➤ Par les mutations des locataires à l'intérieur du parc de Dynacité

Dynacité s'attache à accompagner le parcours résidentiel de ses locataires afin de répondre à l'évolution de leur besoins, (accompagner leur vie, leur progression), répondre à des besoins spécifiques des habitants (âges, handicap, jeunes...).

Pour ce faire Dynacité a fixé des critères de priorité :

- ✚ Handicap ou vieillissement générant un handicap,
- ✚ Situation d'urgence du demandeur, éventuellement provoqué par un trouble de voisinage,
- ✚ Ressource du demandeur (respect du plafond de ressources sauf en cas de sous occupation) ou dette pour un locataire de bonne foi,
- ✚ Evolutions familiales,
- ✚ Mutation professionnelle.

Ces critères peuvent être cumulatifs mais ne sont pas hiérarchisés.

Critères d'arbitrage :

Entre plusieurs demandeurs relevant d'un même critère prioritaire, l'arbitrage sera fait sur les critères suivants :

- ✚ Etre à jour de loyer et ne pas avoir de problème de comportement,
- ✚ Taux d'effort,
- ✚ Bulletin d'enquête,
- ✚ Durée d'occupation et ancienneté de la demande,
- ✚ Parcours résidentiel et ou un vieillissement sans handicap.

➤ **Par la vente HLM et le PSLA**

L'accession sociale est souvent vécue comme l'aboutissement du parcours résidentiel. Dynacité développe depuis 1995, la vente « HLM ». Le locataire pouvant devenir acquéreur de son logement.

Une centaine de logements sont vendus chaque année, en priorité à nos locataires.

Dynacité propose également des logements neufs à la vente.

e) **Le mode de sélection des demandeurs**

Par la cotation

Le système de cotation de Dynacité permet d'objectiver le processus de choix des demandeurs.

Il s'appuie sur trois critères de priorisation permettant de faire émerger les dossiers les plus pertinents dans un souci d'égalité de traitement et de transparence.

C'est un outil d'aide à la décision qui permet de considérer toutes les demandes de logement en tenant compte des familles les plus fragiles, dans un objectif d'harmonisation du peuplement.

- ✚ les motifs de la demande,
- ✚ le logement actuel,
- ✚ l'ancienneté de la demande.

Par l'expérimentation de la location voulue dans le Rhône

Rattrapés par la Loi ALUR de 2014, les bailleurs sociaux du Rhône, travaillent en collaboration depuis 2013, à la mise en place d'une location voulue.

Les objectifs de cette expérimentation sont :

- ✚ Permettre aux demandeurs de logement social d'être acteurs de leur projet logement,
- ✚ Rendre plus lisible et transparent le processus d'attribution des logements sociaux,
- ✚ Développer la mobilité et les parcours résidentiels.

IV- Evaluation, contrôle de la présente charte

Un rapport annuel des attributions est établi chaque année et présenté au conseil d'administration en juin.

V - Annexes charte de peuplement, cotation