

POLITIQUE GENERALE D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS

Préambule :

Valdevy est un Office Public de l'Habitat implanté dans le Val de Marne à Arcueil, Cachan, Gentilly, Villejuif et Vitry-sur-Seine.

Valdevy est né de deux fusions successives entre Opaly, historiquement implanté à Arcueil et Gentilly avec Cachan Habitat, l'OPH de Villejuif et l'OPH de Vitry-sur-Seine. Notre patrimoine s'est constitué depuis 1920 jusqu'à nos jours et représente entre 49% et 82% du logement social des villes concernées.

Au 31 décembre 2022, plus de 18 000 demandeurs étaient en attente d'un logement social, sur les communes d'implantation de l'OPH. Cette situation de tension accrue de la demande oblige Valdevy et renforce sa responsabilité en matière de justice sociale, d'équité, de transparence et d'information des demandeurs dans sa mission d'attribution des logements de son patrimoine.

Le Conseil d'Administration de Valdevy a approuvé le 25/03/2024, le règlement intérieur de la CALEOL dans lequel il précise la composition et le fonctionnement des CALEOL au sein de l'Office.

Aussi, la présente charte présente la politique d'attribution de Valdevy et son attachement à la prise en considération de l'accès au logement des publics prioritaires, de la mixité sociale et de la mobilité résidentielle dans le parc social, tout en préservant sa volonté de maintenir un ancrage local fort, rappelé dans la stratégie d'orientations d'Utilité Sociale, en lien avec la conférence intercommunal du logement et de la convention intercommunale d'attribution.

En complément des critères d'attribution et des priorités fixés réglementairement, des critères propres à la Commission d'Attribution des Logements de Valdevy sont définis par le présent document pour permettre de statuer en toute transparence. Ces critères portent tant sur la situation des candidats que sur les caractéristiques des logements proposés et sont applicables pour l'ensemble des attributions, y compris les mutations au sein du parc, et opposables à tout réservataire. Ces critères sont établis en cohérence avec les critères réglementaires et accords locaux.

Ainsi, en cohérence avec les orientations du territoire, la politique d'attribution marque la volonté de Valdevy de :

- Favoriser l'accès au logement des ménages prioritaires
- Faciliter les parcours résidentiels (mutation, décohabitation)
- Optimiser l'occupation du parc social et promouvoir la mixité sociale par une politique adaptée aux territoires

Par ailleurs, Valdevy a retenu le taux d'effort comme critère de solvabilité des ménages dans son règlement intérieur, en fixant une limite à 35%, une souplesse d'examen de la situation des candidats dépassent ce

pourcentage notamment au regard du montant du reste à vivre par unité supérieure à 20€/j/pers.

I/Les orientations de la politique d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements

1.1 Favoriser l'accès au logement des ménages prioritaires

La CALEOL prend en considération le caractère prioritaire de la demande selon les critères définis par les textes légaux et réglementaires (annexe 1), les accords collectifs départementaux et les orientations fixées par la CIA, en cours d'élaboration. Ces dispositifs ont vocation à s'intégrer au fil de leur élaboration dans la prise en compte des orientations de l'Office.

Aussi, 25% des désignations annuelles de Valdevy sont consacrées aux ménages DALO ou aux publics prioritaires tels que définis à l'article L.441-1 du CCH.

De plus,

- En dehors des QPV : au moins 25% des attributions annuelles (suivies de baux signés) sont consacrées à des demandeurs dont le niveau de ressources par unité de consommation est inférieur à un montant constaté annuellement par arrêté du Ministre ou à des personnes relogées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain.
- Dans les QPV : au moins 50 % des attributions annuelles (décisions CAL) sont consacrées à des demandeurs dont les ressources sont supérieures au premier quartile défini annuellement par arrêté du Ministre.

1.2 Faciliter les parcours résidentiels (mutation, décohabitation)

Valdevy souhaite mener une politique dynamique visant à fluidifier le parcours résidentiel de ces locataires ou issus de son parc.

Ainsi, un objectif global de 20% des attributions consacrées aux locataires issus d'une mutation interne est fixé. Cette ambition doit permettre de répondre à la demande de nos locataires en créant de la mobilité et ainsi augmenter la mobilité au sein du parc locatif.

Le locataire devra remplir les conditions suivantes :

- Avoir une demande de logement active
- Avoir occupé son logement au moins un an, avant de pouvoir bénéficier d'une mutation.
- Ne pas être en situation d'impayés (sauf situation de prévention l'impayés – voir 1.2.3)
- Avoir réalisé une visite préalable pour constater l'entretien du logement actuel par un agent habilité de Valdevy.
- Ne pas être à l'origine de troubles de voisinage ou de jouissance

⇒ ***En cas de comportement violent du locataire envers d'autres locataires, le personnel de Valdevy ou les partenaires, la mutation ne pourra pas être effective.***

¹ UC : Unité de Consommation Pour comparer les niveaux de vie de ménages de taille ou de composition différente, on divise le revenu par le nombre d'unités de consommation (UC). Celles-ci sont généralement calculées de la façon suivante :

- 1 UC pour le premier adulte du ménage,
- 0,5 UC pour les autres personnes de 14 ans ou plus,

0,3 UC pour les enfants de moins de 14 ans.

Cependant, malgré la volonté de Valdevy de favoriser les mobilités, les demandes de mutation non satisfaites, reste une des premières causes d'insatisfaction des demandeurs. Parallèlement, l'Office constate un taux de refus important sur les propositions formulées.

Aussi, ces engagements quantitatifs sont complétés par des aspects qualitatifs fixant les priorités de gestion de la CALEOL, particulièrement sur le contingent propre de Valdevy :

Les mutations seront favorisées en cas de :

- Sous-occupation
- Situation de handicap
- Prévention des impayés
- Sur-occupation

A ces priorités s'ajoutent des impératifs tels que :

- Relogement dans le cadre de programmes de requalification ou de grands programmes de travaux de Valdevy
- Relogement des ménages issus des opérations de renouvellement urbain

En cas de refus de proposition adaptée à la situation, la demande de mutation pourra être non priorisée pendant une durée d'une année, à l'exception d'un motif de refus légitime, tel que le handicap notamment.

L'ancienneté de la demande pourra être prise en compte en cas de pluralité de demandes similaires présentant les mêmes caractéristiques dans la situation des ménages.

1.2.1 - La sous-occupation

La sous-occupation se définit comme l'occupation de locaux comportant un nombre de pièces habitables supérieur de plus de un au nombre d'occupants.

⇒ ***En cas de sous-occupation, la condition d'ancienneté d'occupation ne pourra être opposée au locataire et une proposition de logement sera effectuée sous réserve des disponibilités sur le contingent du bailleur.***

Compte tenu de la pénurie de grands logements et en fonction des situations des mesures incitatives pourront être mobilisées, afin de favoriser leur libération, comme :

- Le transfert du dépôt de garantie
- Lorsque les ressources du ménage se situent sous plafond PLUS ou PLAI, le maintien du prix du loyer au mètre carré dans le logement d'origine

1.2.2 - Les situations de handicap/vieillesse

Concernant les demandes de mutation liées au handicap ou au vieillissement Valdevy mettra d'abord en œuvre les mesures visant à maintenir le locataire dans le logement en réalisant des travaux d'adaptation notamment.

Si la situation ne peut être traitée par ce biais, Valdevy s'engage à traiter ces situations dans le cadre des mutations prioritaires lorsqu'un logement adéquat sera disponible.

⇒ ***Le motif handicap ou raison de santé devra être renseigné dans le cerfa et le locataire devra être détenteur de la carte mobilité inclusion mention invalidité, le cas échéant, pour justifier du critère prioritaire de sa demande.***

Dans le cadre de la politique d'adaptation du patrimoine au maintien à domicile des personnes âgées et d'accès des personnes à mobilité réduite, pour les logements dits PMR, les attributions devront s'effectuer obligatoirement au profit d'une personne titulaire d'une carte CMI mention invalidité ou à des seniors dans le cadre d'une démarche de maintien à domicile.

1.2.3 - Les situations d'impayés

Valdevy met en place une organisation adaptée afin de prendre en compte la situation des ménages en difficultés. Aussi, les équipes de Valdevy proposent un accompagnement individualisé en lien avec les partenaires.

En fonction des situations, il peut être proposé au locataire une mutation dans un logement permettant une solvabilisation du ménage et offrir un relogement assurant une meilleure adéquation entre la charge financière du logement et les ressources du locataire.

Ces actions sont mises en œuvre à partir d'un rapport de situation réalisé par les Conseillères en Economies Sociales et Familiales (CESF) de Valdevy en veillant à la mobilisation du ménage et dans la limite de l'offre disponible.

1.2.4 - Les situations de sur-occupation

Deux niveaux de sur-occupation seront pris en compte concernant les attributions de logements :

La sur-occupation dite critique consistant à prendre en compte la surface du logement, définie par l'article R822-25 du CCH

Nombre de personnes	sur-occupation si SH inférieure à	commentaire
1 personne	9 m ²	Plus de sur-occupations si logement de + 70m ²
2 personnes	16 m ²	
3 personnes	25 m ²	
4 personnes	34 m ²	
5 personnes	43 m ²	
6 personnes	52 m ²	
7 personnes	61 m ²	
8 personnes	70 m ²	

La sur-occupation consistant à prendre en compte la typologie du logement au regard de la composition familiale dès lors qu'elle est supérieure ou égale à une personne à charge supplémentaire par rapport au nombre de pièces :

OCCUPATION DES LOGEMENTS

Nombre de personnes	Typologie
Couple ou personne seule sans enfant	T1/T2
Couple + 1 à 2 enfants ou Isolé + 1 à 2 enfants	T3
Couple + 2 à 4 enfants ou Isolé + 2 à 4 enfants	T4
A partir de couple + 3 enfants ou à partir d'Isolé + 3 enfants	T5 et +

- En cas de sur-occupation critique l'ancienneté d'occupation ne peut être opposée au locataire et une proposition de logement sera effectuée sous réserve de disponibilités sur le contingent du bailleur et de la situation du locataire.
- En cas de sur-occupation le locataire devra être dans le logement depuis au moins 1 an (sous réserve de disponibilités sur le contingent bailleur).

1.3 - Les situations spécifiques et urgentes

1.3.1 – Le transfert de bail

Les demandes de transfert de bail ne sont pas soumises à l'avis de la CALEOL lorsque le ménage répond aux critères réglementaires. La Direction de la Gestion Locative se chargera de l'étude des dossiers et de leur conformité. Cependant dans un souci de transparence, la commission sera informée des décisions prises sur ces situations.

La volonté de Valdevy est de privilégier, lorsque cela est possible, une solution de relogement pour les descendants/ascendants dont la requête en transfert de bail a été rejetée ; au motif que la double condition du respect des plafonds de ressources et de l'adéquation de la typologie à la composition familiale n'était pas remplie ; dès lors que le demandeur justifiera d'une cohabitation effective et continue dans les lieux depuis plus de un an et que les conditions d'attribution d'un logement social sont conformes à la réglementation.

En cas de dette locative, un rapport de situation devra être réalisé par les CESF, pouvant préconiser les mesures d'accompagnement nécessaire préalable au relogement.

1.3.2 – La cotitularité

Au regard du contexte de tension d'accès au logement social en Ile de France, Valdevy souhaite exclure en cours de bail toute forme de cotitularité autre que les cas de cotitularité expressément déterminés par la loi.

Cependant, une cotitularité à l'entrée dans les lieux pourra être examinée pour des situations particulières (frère/sœur, parent/enfant...) justifiées par des motifs sociaux ou de santé. Ces situations seront soumises à l'appréciation des membres de la CALEOL avec les pièces permettant de justifier de la situation.

1.3.3 – Les salariés de l'Office

Dans un souci de transparence, Valdevy a créé une Commission d'Information et d'Aide au Logement. L'objectif est de faciliter l'accès des personnels au logement. Les logements de fonction destinés aux salariés gardiens ne sont pas concernés par la CIAL. En effet, ils ne sont pas demandeurs de logement et ne font pas l'objet d'une décision en Commissions d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements.

Les membres de la CIAL examinent les candidatures soumises par les salariés, et transmettent des préconisations sur l'éligibilité des candidatures sur le contingent bailleur, basé sur des critères déterminés par ces membres, comme l'ancienneté dans l'entreprise ou l'éloignement du lieu de travail....

Aussi, une partie des logements du contingent bailleur sont dédiés à l'accès au logement de ces salariés, dans la limite d'un volume déterminé et de l'offre disponible.

Ces derniers sont des demandeurs de logement et prétendent à un logement social indépendamment à leur métier et fonction au sein de l'organisme. Les propositions de logement et l'examen de leurs candidatures sont soumis à une décision en Commissions d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements, étant rappelé que la situation de salarié d'un organisme HLM ou toute autre entité ne constitue pas un motif de logement prioritaire listé par les dispositions de l'article L. 441-1 du CCH.

Un bilan annuel des attributions prononcées par la CALEOL sera transmis aux membres de la CIAL et une information sera transmise aux membres de la CALEOL lorsque le candidat est issu d'une orientation de la CIAL.

1.3.4 – Les ménages victimes de violences familiales

Valdevy marque sa volonté de prendre en considération de manière prioritaire les problématiques de violences intrafamiliales. A ce titre, l'office a souhaité s'associer à la mise en œuvre de la convention régionale signée entre l'AORIF et la Fédération Nationale Solidarité Femmes d'Ile de France, visant à renforcer la mobilisation des bailleurs sociaux franciliens en faveur des femmes victimes de violences conjugales et intra-familiales.

L'Office s'engage ainsi à participer à l'effort de mise à disposition de logements afin de faciliter l'accès au logement pérenne des femmes victimes de violence ou hébergées par des associations agréées.

Par conséquent, les ménages victimes de violences familiales font l'objet d'une attention particulière par la CALEOL qu'ils soient désignés par un réservataire ou lorsqu'il s'agit de proposer un logement prioritairement lorsque la situation se présente au sein du parc de l'office.

1.3.5 – Les décohabitants

Le traitement de la décohabitation en lien avec les réservataires permettra d'améliorer l'équilibre d'occupation des logements. Une attention particulière sera portée sur les situations de décohabitation permettant de remédier à une situation de sur ou de sous occupation manifeste. La décohabitation s'effectuera en fonction de l'offre locative disponible.

1.3.6 – La procédure d'urgence

Cette notion implique que le demandeur soit confronté à des difficultés réelles et majeures liées à ses conditions d'habitation notamment. Valdevy pourra attribuer un logement par le biais d'une convention précaire à un ménage dont le caractère précaire de son habitat actuel a été constaté ou signalés par les partenaires sociaux (sinistre, incendie...), sont également concernés par cette procédure les situations d'habitat indigne ou d'indécence nécessitant un relogement provisoire ou définitif.

1.4 Promouvoir la mixité sociale par une politique adaptée aux territoires

La recherche de la mixité fait partie des orientations majeures de Valdevy. L'attribution des logements doit contribuer à préserver ou rétablir la mixité au sein du patrimoine. Si la mixité sociale s'appuie sur une approche patrimoniale et urbaine à travers différentes actions sur l'offre : équilibre de sa répartition géographique, diversité des types d'habitat, des financements, des niveaux de loyers, des contingents de réservation, les attributions de logements ne peuvent y contribuer sans une connaissance fine de l'occupation des groupes et de leur environnement, permettant d'identifier les sites présentant des éléments de fragilité sociale. Lorsque la commission devra attribuer des logements sur les sites reconnus comme sensibles (immeubles situés en QPV ou connaissant des difficultés sociales et/ou occupationnelles), elle s'assurera que ces attributions ne contribueront pas à accroître la fragilité existante du groupe ou ne risqueront pas de mettre en difficulté le candidat pressenti.

Valdevy souhaite s'appuyer sur la mise en place du référentiel de fragilité des résidences réalisé par l'Etablissement Territorial Public de Grand Orly Seine Bièvre (T12). Cet outil permettra de hiérarchiser les résidences selon leur indice de fragilité pour identifier celles sur lesquelles une attention particulière devra être portée en terme d'enjeux de mixité sociale. Cette classification a vocation à être complétée par l'analyse des données issues des enquêtes d'occupation du parc social.

Chaque résidence se verra attribuer une note à partir des données statistiques sur les locataires du parc social, (notamment les ressources, le nombre de familles monoparentales, le nombre de familles nombreuses et le taux d'activité). Ces éléments de qualification seront mis à disposition des membres de la CALEOL comme un outil d'aide à la décision.

Dans le cadre de la livraison de programmes neufs, un peuplement équilibré sera recherché. Une réunion de peuplement, telle que prévue par les textes, est systématiquement organisée, afin d'articuler l'ensemble des priorités de chaque réservataire avec l'équilibre sociaux économique de l'occupation du programme et plus largement du secteur d'implantation de celui-ci.

II/Evaluation, contrôle et communication

Un rapport annuel est remis au Conseil d'Administration, conformément aux dispositions de l'article R.441-9 du CCH. Il rend compte de l'atteinte des objectifs de la présente charte.

Ce rapport annuel est remis à l'Etat et à chaque administrateur et fait l'objet d'une communication notamment auprès des réservataires.

De plus, la présente charte ainsi que le règlement intérieur de la CALEOL sont rendus publics sur le site internet de Valdevy.

III/ La protection des données personnelles

Compte tenu du caractère nominatif des attributions, les membres de la CALEOL, les représentants des Villes et tous les autres membres ou personnes assistant aux délibérations de la Commission, sont tenus à la discrétion absolue quant aux informations qui sont portées à leur connaissance et aux motivations des décisions prises.

Valdevy s'implique dans la protection des données à caractère personnel et met en œuvre tous les moyens pour assurer la confidentialité des informations collectées conformément aux dispositions de la loi du 6 janvier 1978 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, du décret du 29 avril 2010 relatif à la procédure d'enregistrement de la demande de logement, du Règlement Général sur la Protection des Données RGPD (UE) n°2016/679 du 27 avril 2016.

Le responsable de traitement des données est Valdevy. Les coordonnées du responsable de traitement sont les suivantes : dpo-valdevy@racine.eu.

Les personnes concernées sont les membres de la CALEOL, les représentants des Villes et tous les autres membres ou personnes assistant aux délibérations de la Commission.

Dans le cadre de son activité, Valdevy est amené à collecter et à traiter des données à caractère personnel relatives aux candidats à un logement. Valdevy met en œuvre un traitement de données à caractère personnel concernant les candidats à un logement ayant pour principales finalités l'enregistrement et le traitement des demandes de logement social en location (CERFA + pièces justificatives) et comme base juridique l'exécution de mesures précontractuelles.

Les finalités et bases légales du traitement sont les suivants : organisation des délibérations relatives à l'attribution des logements (exécution de mesures contractuelles).

Les informations collectées sont destinées à la Direction de la Gestion Locative, le responsable de traitement et à ses prestataires agissant en qualité de sous-traitant.

Les données associées aux finalités précitées sont conservées pendant les durées de 3 ans.

Les personnes concernées disposent d'un droit d'accès, de rectification, d'effacement et de portabilité de leurs données, ainsi que d'un droit de limitation du traitement. Elles disposent, en outre, d'un droit d'opposition pour motif légitime, d'un droit d'opposition à la prospection commerciale et du droit de retirer leur consentement. Elles disposent également du droit de formuler des directives spécifiques et générales concernant la conservation, l'effacement et la communication post mortem de leurs données. Enfin, elles ont le droit d'introduire une réclamation auprès d'une autorité de contrôle, à savoir la CNIL en France.

Les personnes concernées sont informées qu'elles ne font pas l'objet d'une prise de décision automatisée.

Les personnes concernées sont informées que leurs données personnelles ne seront pas communiquées à des destinataires situés dans des pays en dehors de l'Espace économique européen (EEE).

Les coordonnées du Délégué à la Protection des Données Personnelles (DPO) sont les suivantes : dpo@cesi.fr.

[https://www.cnil.fr/sites/default/files/atoms/files/referentiel relatif aux traitements de donnees personnelles mis en oeuvre dans le cadre de la gestion locative.pdf](https://www.cnil.fr/sites/default/files/atoms/files/referentiel_relatif_aux_traitements_de_donnees_personnelles_mis_en_oeuvre_dans_le_cadre_de_la_gestion_locative.pdf)

ANNEXE 1 : Liste des publics prioritaires

En sus des logements attribués à des candidats DALO (article L. 441-2-3), les logements sont attribués prioritairement aux catégories de personnes suivantes :

- 1) 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 ;
- 2) Personnes sortant d'un appartement de coordination thérapeutique mentionné au 9° de l'article L. 312-1 du même code ;
- 3) 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 ;
- 4) Personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition ;
- 5) Personnes reprenant une activité après une période de chômage de longue durée ;
- 6) Personnes exposées à des situations d'habitat indigne ;
- 7) 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 ordonnance de protection délivrée par le juge aux affaires familiales en application du titre XIV du livre Ier du même code ;
- 8) g bis) Personnes victimes de viol ou d'agression sexuelle à leur domicile ou à ses abords, lorsque l'autorité judiciaire a imposé à la personne suspectée, poursuivie ou condamnée et pouvant être à l'origine d'un danger encouru par la victime de l'infraction, une ou plusieurs des interdictions suivantes :
 - 9) -une interdiction de se rendre dans certains lieux, dans certains endroits ou dans certaines zones définis dans lesquels la victime se trouve où qu'elle fréquente ;
 - une interdiction ou une réglementation des contacts avec la victime ;
- 10) Personnes engagées dans le parcours de sortie de la prostitution et d'insertion sociale et professionnelle prévue à l'article L. 121-9 du code de l'action sociale et des familles ;
- 11) Personnes victimes de l'une des infractions de traite des êtres humains ou de proxénétisme prévu aux articles 225-4-1 à 225-4-6 et 225-5 à 225-10 du code pénal ;
- 12) Personnes ayant à leur charge un enfant mineur et logées dans des locaux manifestement suroccupés ou ne présentant pas le caractère d'un logement décent ;
- 13) Personnes dépourvues de logement, y compris celles qui sont hébergées par des tiers ;
- 14) Personnes menacées d'expulsion sans relogement ;
- 15) 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, dans les conditions prévues à l'article L. 222-5 du code de l'action sociale et des familles, jusqu'à trois ans après le dernier jour de cette prise en charge.

Envoyé en préfecture le 15/11/2024

Reçu en préfecture le 15/11/2024

Publié le



ID : 094-279400071-20241104-CA_20241104_D05-DE