



## POLITIQUE D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS DE L'OPAC DE QUIMPER-CORNOUAILLE

### **Préambule**

Conformément à l'article R441-9 du Code de la Construction et de l'Habitation, le Conseil d'Administration de l'OPAC de Quimper-Cornouaille définit la politique d'attribution qui constitue le cadre de travail de la Commission d'Attribution de Logements. Les grands objectifs qui guident cette politique tiennent compte du cadre réglementaire, des engagements partenariaux, de l'évolution de la demande et de l'occupation sociale.

Ces dernières années, les évolutions législatives et réglementaires en matière d'attribution de logements locatifs sociaux ont fortement impacté les politiques d'attribution. Des textes majeurs sont intervenus modifiant le régime des attributions et imposant au bailleur de nouvelles contraintes de fonctionnement.

L'OPAC de Quimper-Cornouaille dispose d'un parc de logements répartis sur 70 communes du sud du département du Finistère ce qui a pour effet de contraindre la politique d'attribution qui s'inscrit dans un contexte partenarial très développé. Les différents réservataires, collectivités locales, préfecture et Action Logement sont largement investis dans le processus de gestion de la demande et des attributions de logements.

L'OPAC de Quimper-Cornouaille participe également aux dispositifs partenariaux (Plan départemental pour l'accès au logement et à l'hébergement des personnes défavorisées, accord collectif départemental, conférences intercommunales du logement et convention intercommunale d'attribution, plan partenarial de la gestion de la demande de logement social et d'information du demandeur ...) visant à faciliter l'accueil des ménages défavorisés cumulant handicaps économiques et sociaux.

La vocation sociale de l'OPAC de Quimper-Cornouaille est affirmée et elle se concrétise dans les attributions de logements caractérisées par l'accueil de ménages économiquement

fragiles : en 2015, 75 % de ménages attributaires d'un logement avaient des ressources inférieures à 60 % des plafonds de ressources. L'OPAC de Quimper-Cornouaille possède également 445 logements de type PLAI (29 % du parc départemental) et près de 300 logements sont mis à disposition des CCAS et associations d'insertion à des fins de sous-location à des personnes en difficulté.

Cette vocation se combine avec l'impératif maintien des équilibres de gestion de l'OPAC de Quimper-Cornouaille confortée par une occupation sociale équilibrée du parc locatif.

Les orientations définies ci-après garantissent l'encadrement nécessaire à la mise en œuvre du droit au logement, en favorisant l'égalité des chances des demandeurs dans le respect de la mixité sociale des villes et des quartiers.

Elles constituent ainsi un cadre de travail non seulement pour la Commission d'Attribution mais également pour le Service Attribution de l'OPAC en charge de la préparation puis de la mise en œuvre des décisions de la Commission.

## **1 – Les axes prioritaires d'attribution**

La politique d'attribution de l'OPAC de Quimper-Cornouaille s'inscrit dans le cadre réglementaire. Elle s'organise autour de 4 axes :

- Favoriser l'accès au logement des ménages prioritaires
- Favoriser la mixité sociale
- Favoriser le parcours résidentiel des locataires de logements sociaux
- Favoriser l'accueil des publics spécifiques.

### **A - Favoriser l'accès au logement des ménages prioritaires**

#### **1. Les critères de priorité nationaux (Article L.441-1 du CCH et 70 de la Loi Egalité et Citoyenneté)**

**Peuvent bénéficier d'une attribution d'un logement social :**

- Les personnes physiques de nationalité française ou admises à séjourner sur le territoire à condition que les ressources de l'ensemble des personnes composant le ménage n'excèdent pas les plafonds réglementaires fixés par arrêté ;
- les organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'intermédiation locative et à la gestion locative sociale prévu à l'article L365-4 ;
- Les associations déclarées et certains établissements publics qui sous-louent les logements à des jeunes ou à des étudiants, dans certaines conditions ;
- Les centres communaux ou intercommunaux d'action sociale, dans le cadre de leurs compétences en vue de les sous-louer à titre temporaire à des personnes physiques ;
- Les organismes déclarés ayant pour objet de les sous-louer à titre temporaire à des personnes âgées, à des personnes présentant un handicap.

**Ces articles définissent également les critères généraux auxquels doivent répondre les attributions de logements. Ces critères font référence notamment :**

- à la composition du foyer, au niveau des ressources et aux conditions de logement du ménage demandeur ;
- à l'éloignement du lieu de travail et à la proximité des équipements répondant aux besoins des demandeurs, et de leur activité professionnelle pour les assistants maternels ou familiaux agréés.

**En sus des logements attribués à des personnes bénéficiant d'une décision favorable de la Commission Départementale de Médiation (DALO), les logements sont attribués prioritairement aux catégories de personnes suivantes :**

- 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 ;
- Personnes sortant d'un appartement de coordination thérapeutique mentionné au 9° de l'article L. 312-1 du même Code ;
- 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 ;
- Personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition ;
- Personnes reprenant une activité après une période de chômage de longue durée ;
- Personnes exposées à des situations d'habitat indigne ;
- 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 1er du même Code ;
- 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 ;
- 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 ;
- 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 ;
- Personnes dépourvues de logement, y compris celles qui sont hébergées par des tiers ;
- Personnes menacées d'expulsion sans relogement.

## 2. Les critères de priorité locaux

La réglementation prévoit également une déclinaison sur les territoires, des priorités nationales, à travers notamment :

- a) **Du PDALHPD** (plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées) qui définit les ménages visés et leurs besoins en matière de logement ;
- b) Des orientations concernant les attributions définies par les **Conférences Intercommunales du Logement** sur les territoires des EPCI tenus de se doter d'un PLH ou ayant la compétence habitat et comportant et au moins un Quartier prioritaire de la politique de la ville.
- c) **Des accords locaux**
  - De **l'accord collectif départemental**, signé entre le préfet et les bailleurs sociaux, qui définit un objectif annuel d'attribution au profit des ménages cumulant difficultés économiques et difficultés d'insertion ;
  - Le cas échéant de **la convention intercommunale d'attribution**, signée avec les EPCI qui fixe des engagements quantifiés et territorialisés d'attribution en faveur des ménages à bas revenus hors QPV et du public prioritaire en application de l'article L.441-1 du CCH. Celle-ci se substitue à l'accord collectif départemental sur le territoire où elle s'applique.
- d) **Du plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs**, dès son entrée en vigueur, élaboré notamment par tout EPCI tenu de se doter d'un PLH.

- e) **Du délai anormalement long**

Conformément à l'article L441-1-4 du CCH, le délai « anormalement long » a été fixé à 24 mois, applicable à l'ensemble du département et quelque soit la typologie du logement demandé.

## B. Favoriser la mixité sociale

La recherche de la mixité sociale fait partie des orientations de l'OPAC de Quimper-Cornouaille, conformément aux objectifs fixés par la loi (article L441 du Code de la Construction et de l'Habitation et article 70 de la loi Egalité et Citoyenneté) : l'attribution des logements locatifs sociaux doit notamment prendre en compte la diversité de la demande constatée localement ; elle doit favoriser l'égalité des chances des demandeurs et la mixité sociale des villes et des quartiers.

**S'agissant de l'accueil des ménages à bas revenus hors des Quartiers prioritaires de la politique de la ville**, l'article 70 de la Loi Egalité et Citoyenneté impose que sur les territoires des EPCI tenus de se doter d'un PLH ou ayant la compétence habitat et comportant au moins un QPV, **au moins 25 % des attributions annuelles** (suivies de baux signés) de logements (y compris les mutations) **situés en dehors des QPV doivent être consacrés** :

- à des demandeurs dont le niveau de ressources par unité de consommation est inférieur à un montant constaté annuellement par arrêté préfectoral (montant correspondant au niveau de ressources le plus élevé du quartile des demandeurs aux ressources les plus faibles parmi les demandeurs situés sur le territoire de l'EPCI) ;
- aux personnes relogées dans le cadre d'une opération de rénovation urbaine

**Pour les immeubles situés dans la géographie prioritaire de la politique de la ville**, la Commission d'Attribution veillera à ce que les attributions contribuent à ne pas dégrader l'occupation, et dans la mesure du possible, à réduire les fragilités économiques de ces groupes. Elle mettra également en œuvre le cas échéant l'objectif quantifié d'attributions à des demandeurs autres que ceux à bas revenus qui sera fixé dans le cadre des orientations d'attribution approuvées par les conférences intercommunales du Logement.

### C. Favoriser le parcours résidentiel du locataire

Le parcours résidentiel du locataire est inscrit comme une ambition à part entière au sein de la Convention d'Utilité Sociale de l'OPAC de Quimper-Cornouaille avec un objectif de 20 % de mutation.

Le taux de mutation interne varie entre 12 % et 15 %. En incluant les ménages locataires d'autres bailleurs ayant bénéficié d'une attribution au sein du parc, le taux de mutation se situe aux environs des 20 %. Le parcours résidentiel peut ainsi s'entendre non seulement au sein du parc de logements d'un même bailleur mais aussi entre les différents patrimoines des bailleurs sociaux du département.

#### **La mobilité au sein du patrimoine doit permettre de :**

- fidéliser les locataires
- adapter le logement à la situation familiale ou sociale du locataire
- faciliter le maintien à domicile des personnes âgées
- adapter le coût du logement aux revenus des ménages.

#### **La Commission d'attribution des Logements aura une attention particulière dans l'examen des demandes de mutation pour les motifs suivants :**

- le relogement dans le cadre d'opérations de démolition ou de réhabilitation lourde d'immeubles,
- les demandes motivées par l'inadaptation du logement aux situations de handicap, de vieillissement ainsi qu'aux personnes confrontées à des problèmes de santé graves,
- les demandes motivées par un taux d'effort trop important pour le ménage compte-tenu de l'évolution de ses ressources, après avis du service suivi social et contentieux sur l'opportunité de la mutation
- les demandes motivées par l'inadaptation du logement à la composition familiale.

#### **La priorisation de la demande sera effectuée sur la base des critères suivants :**

- respect par le locataire du bail (assurance, paiement du loyer, entretien du logement, absence de troubles de voisinage, ...),
- composition familiale,
- type de logement actuel et type de logement demandé.

## D. Favoriser l'accueil des publics spécifiques

### Le logement des ménages cumulant des difficultés économiques et sociales importantes

Le public inscrit comme prioritaire au titre du PDALHPD, du droit de réservation préfectoral, du DALO après désignation par le Préfet est traité prioritairement.

A cet effet, des partenariats ont été conclus avec des CCAS et diverses associations d'insertion agréées du département. Ces partenariats permettent le cas échéant d'orienter les demandeurs en difficultés dans leur parcours logement vers des dispositifs de types « **baux glissants** » ou « **sous-locations** ».

Le « **bail glissant** » est destiné aux ménages rencontrant des difficultés d'ordre administratif passagères. Mis en place pour une durée de 6 mois renouvelable une fois, ce dispositif permet un accompagnement nécessaire à la bonne appropriation du logement attribué.

La « **sous-location** » est destinée aux familles rencontrant des difficultés sociales plus importantes. Elle n'est pas limitée dans le temps, le logement étant mis à la disposition d'un CCAS ou d'une association avec pour objectif d'accompagner à terme la famille vers un logement en bail direct.

Les ménages occupant ces types de logements font l'objet d'une procédure conjointe de suivi avec les services de l'OPAC afin de s'assurer que les familles ainsi logées sont en capacité d'occuper un logement dans les règles d'occupation de droit commun et ainsi entamer un parcours locatif classique.

### Les personnes âgées ou handicapées

L'accueil des **personnes handicapées** est déjà traité par le CCH qui leur reconnaît un caractère prioritaire. Les logements construits ou aménagés en vue de leur occupation par des personnes handicapées sont attribués en priorité à ces personnes ou aux personnes les hébergeant.

Pour les **personnes âgées**, l'OPAC de Quimper-Cornouaille attribuera de façon prioritaire mais non exclusive les logements adaptés aux personnes âgées pour permettre le maintien à domicile ou l'accès à un logement adapté à leurs besoins.

### Le logement des jeunes

Le logement des jeunes doit être facilité (étudiants, décohabitation, accès à l'emploi ...).

**Pour les étudiants**, l'OPAC de Quimper-Cornouaille gère en direct sur Quimper et Châteaulin plusieurs résidences étudiantes qui leur sont dédiées.

**Afin de faciliter l'accès au logement des jeunes actifs**, l'OPAC de Quimper-Cornouaille sera également particulièrement attentif à l'adaptation du loyer aux capacités financières du demandeur et à la localisation du logement proposé (proximité des transports en commun, bassin d'emploi, services ...).

## 2- Les principes de mise en œuvre de la politique d'attribution

### A. La gestion de la demande

#### 1. Enregistrement et instruction de la demande

Le Service Attribution enregistre toutes les demandes conformément à la réglementation en vigueur. Cet enregistrement est effectué sur le fichier commun de la demande locative sociale du département du Finistère.

Un numéro unique départemental est communiqué au demandeur dans un délai maximum d'un mois suite au dépôt de son dossier. Ce numéro lui permet de pouvoir obtenir des informations sur l'état d'avancement de sa demande.

Dans le cadre de l'instruction d'une demande, un entretien préalable (physique ou téléphonique) peut être proposé par son Conseiller Logement au demandeur afin de mieux définir ses besoins et ainsi pouvoir lui proposer un logement correspondant à ses attentes (typologie, secteur demandé ...) et capacités financières au regard du niveau de loyer du logement à louer.

Le Conseiller Logement a pour mission d'attribuer des logements sur un patrimoine déterminé. Pour se faire, il est chargé de la prospection, de l'instruction du dossier de demande de logement et de sa présentation en Commission d'Attribution des Logements.

#### 2. Relations avec les partenaires et réservataires

##### **Les Elus et services sociaux de la Collectivité territoriale (Commune ou EPCI) d'implantation des logements à attribuer hors Quimper**

Les Maires ou Présidents des EPCI, Elus et services sociaux des Collectivités d'implantation des logements sont des partenaires essentiels de l'OPAC de Quimper-Cornouaille. Ils disposent le plus souvent d'une connaissance approfondie de la demande et des besoins exprimés sur le territoire et, dans le cadre des attributions, ils sont sollicités autant que de besoin.

Préalablement à la Commission d'Attribution des Logements, le Maire ou Président de l'EPCI ou son représentant est informé de tous départs de locataires sur sa Collectivité. Il bénéficie ensuite d'un échange avec le Conseiller Logement sur la demande en cours sur sa Collectivité, sur les obligations réglementaires, sur les priorités d'attribution et sur les dossiers à présenter en Commission. Cet échange doit également permettre au Conseiller Logement de présenter les candidatures proposées et d'informer les membres de la Commission des souhaits formulés par la Collectivité en matière d'attribution.

Chaque mois, est communiquée au Maire ou Président de l'EPCI une liste des attributions réalisées sur sa Collectivité suite aux propositions faites par la Commission d'Attribution des

Logements afin de lui permettre d'avoir une connaissance précise de l'occupation du patrimoine locatif de l'OPAC de Quimper-Cornouaille.

Pour les premières mises en location (logements neufs), le Service Gestion Locative est informé par le Service Technique de la date de mise en location des logements.

Chaque mise en service de logements neufs donne lieu préalablement à une rencontre, entre le responsable de la gestion locative ou de son représentant, et le Maire ou Président de l'EPCI de la Collectivité ou de son représentant ; cette réunion permet d'échanger sur les demandeurs ayant sollicité un logement sur la Collectivité, de rappeler aux élus les obligations réglementaires en matière d'attribution ...

### **Les réservations « Action Logement » (1 % logement)**

Les salariés d'entreprises ayant versé à l'OPAC de Quimper-Cornouaille une contribution financière dans le cadre du 1 % par le biais d'Action Logement, bénéficient d'un droit de réservation.

Chaque départ est signalé au réservataire, lequel propose 3 candidats avec un ordre de priorité à la Commission d'Attribution des Logements. A défaut de candidat, en accord avec le réservataire ou selon les termes de la convention, l'Office dispose de l'attribution du logement jusqu'au départ du locataire.

**La Commission d'Attribution des Logements est souveraine et se réserve la possibilité de modifier ou de refuser l'ordre de priorité proposé par les Communes et EPCI ou réservataires en fonction des objectifs et critères définis dans sa politique d'attribution.**

Les refus d'attribution de la Commission d'Attribution des Logements sur les candidatures proposées par les Communes ou réservataires font l'objet d'une motivation auprès des partenaires concernés.

**De plus, et conformément aux dispositions de la loi Egalité et Citoyenneté,** au moins 25 % des attributions annuelles des logements réservés par les collectivités territoriales et par Action Logement sont destinées aux personnes bénéficiant d'une décision favorable au titre du DALO ou, à défaut, aux personnes prioritaires au titre de l'article L.441-1 du CCH.

**L'article L.441-1 du CCH précise également que l'absence de lien avec la Commune ne peut constituer à lui seul le motif de non attribution d'un logement adapté aux besoins et capacités du demandeur.**

## **B. Procédure d'examen des dossiers de candidatures et conditions d'attribution des logements**

La Commission d'Attribution des Logements est chargée d'attribuer nominativement chaque logement locatif détenu par l'OPAC de Quimper-Cornouaille, ou géré par lui en vertu d'un mandat de gestion.

Elle exerce son rôle dans le respect de la réglementation, de la politique d'attribution définie par le Conseil d'Administration, et des contingents et droits éventuellement applicables.

La Commission d'Attribution des Logements ne peut examiner que des demandes pour lesquelles un numéro unique d'enregistrement a été délivré, dans le fichier commun de la demande locative sociale.

La Commission d'Attribution des Logements examine au moins trois demandes pour un même logement à attribuer sauf :

- en cas d'insuffisance du nombre de candidats ;
- candidature désignée par le Préfet en application de la procédure relative aux commissions de médiation et logement d'urgence (DALO).

Les dossiers des candidats sont présentés par le Service Attribution. La présentation de chaque candidat s'appuie sur la projection de la fiche récapitulative disponible dans l'outil de gestion de la commission du fichier commun de la demande locative sociale (IMHOWEB).

Cette fiche récapitulative comporte les informations nécessaires à l'examen des dossiers à savoir : la composition du ménage, les ressources, le motif de la demande, la situation et les caractéristiques du logement actuellement occupé, l'ancienneté de la demande, les précédentes propositions et motifs de refus ...

La Commission d'Attribution des Logements dispose également des caractéristiques principales du logement (collectif ou individuel, adresse, type, étage, loyer et charges).

Une simulation de l'APL à laquelle les candidats peuvent prétendre et le loyer résiduel sont également fournis aux membres de la Commission.

Cette présentation de chaque candidature doit permettre aux membres de la Commission de proposer un logement en adéquation avec la composition familiale du ménage, le degré d'urgence de la demande, ses capacités financières tout en respectant les souhaits et attente de la famille.

Pour chaque candidat, la Commission d'Attribution des Logements prend l'une des décisions suivantes :

- Attribution du logement
- Attribution du logement en classant les candidats par ordre de priorité
- Attribution des candidats sous condition suspensive, lorsqu'une des conditions d'accès à un logement social n'est pas remplie par le candidat au moment de l'examen de la demande par la Commission
- Non-attribution. Cette décision est motivée
- Rejet pour irrecevabilité de la demande au regard des conditions réglementaires et législatives d'accès au logement social.

L'offre de logement indique un délai de réponse de 10 jours accordé au demandeur pour faire connaître son acceptation ou son refus.

L'absence de réponse dans le délai imparti vaut refus de sa part.

Si l'attribution est subordonnée à certaines conditions, le courrier de proposition mentionne ces conditions.

## C. Les critères de décision de la commission d'attribution des logements

Dans le cadre des critères généraux fixés par le Code de Construction et de l'Habitation et des critères locaux, la Commission d'Attribution est particulièrement attentive pour sa prise de décision :

- au caractère urgent de la demande (mutation professionnelle, violences conjugales,...)
- à l'adéquation de la composition familiale avec la typologie du logement
- à l'adéquation des ressources disponibles avec le montant résiduel du loyer et des charges
- à l'adéquation du profil du ménage avec le fonctionnement du groupe d'habitation.

**L'adéquation de la typologie du logement** à la composition familiale du ménage est appréciée au cas par cas, en fonction notamment de l'âge et du sexe des enfants, de leur mode de garde, de l'occupation du groupe immobilier, de la surface et du type du logement, mais aussi de la tension du marché du logement.

**La solvabilité du ménage** par rapport au logement proposé est analysée au regard de 2 critères d'appréciation que sont **le taux d'effort** et **le reste à vivre**.

Une simulation des droits à une aide personnalisée au logement est réalisée. Les 2 critères de solvabilité sont présentés dans la fiche demandeur :

- **Le taux d'effort**  $[(\text{loyer} + \text{charges} - \text{allocation logement}) / \text{ressources}]$ , calculé conformément aux dispositions du Code de la Construction et de l'Habitation.
- **Le reste à vivre**  $[(\text{ressources} - \text{loyer} - \text{charges} + \text{allocation logement}) / 30 / \text{nombre d'unités de consommation}]$ .

**Le taux d'effort ne doit pas dépasser le seuil de 35 %**. Lorsque ce taux est supérieur, la Commission apprécie la situation au regard du reste à vivre.

**L'ancienneté de la demande** ne constitue pas un critère de priorité au regard de la réglementation mais elle peut cependant aider à arbitrer entre des demandes présentant des caractéristiques similaires.

## D. Les règles d'attribution spécifiques

### 1. Les demandes de logement de propriétaire

La Commission d'Attribution des Logements examine les demandes de logement social de propriétaire de logement non adapté à leurs besoins à la lumière des éléments suivants :

- L'âge du demandeur
- Les problèmes de santé ou de handicap
- Les situations de séparation, de divorce
- L'éloignement des services et des commerces.

En revanche, la vente de son logement par le demandeur dans la perspective de la construction d'une maison ne sera pas considérée comme une demande prioritaire.

## **2. Les demandes non retenues au rang 1**

Les demandes de logements ayant obtenu un rang 2 à 3 lors de l'attribution d'un logement mais n'ayant pu bénéficier d'une proposition du fait de l'acceptation du demandeur précédent, pourront être de nouveau soumises à l'examen de la Commission d'Attribution dès lors qu'un logement aux caractéristiques similaires viendrait à se libérer.

## **3. Les conséquences de refus successifs de proposition de logement**

Les demandeurs ayant refusé 3 propositions adaptées de logement ne seront plus considérés comme prioritaire par la Commission d'Attribution.

## **4. Procédure d'urgence**

En cas d'urgence, un ménage peut se voir proposer un logement par le Service Attribution à titre exceptionnel et l'attribution prononcée ultérieurement par la Commission d'Attribution des Logements, lors de la prochaine Commission. Il s'agit de situations rendant impossibles le maintien dans le logement (sinistre, incendie ...).

# **3 - Communication et révision de la politique d'attribution**

## **A. Communication**

La présente politique d'attribution est mise en ligne sur le site internet de l'OPAC de Quimper-Cornouaille.

## **B. Modification de la politique d'attribution**

Toute modification à la présente politique d'attribution sera soumise à l'approbation du Conseil d'Administration.