



POLITIQUE
D'ATTRIBUTION
LOGEMENT
2017

Engagés
pour la qualité de vie

-PREAMBULE-

Une des principales missions de service public des organismes HLM est de permettre la mise en œuvre du droit au logement.

La politique d'attribution logement est un principe d'action réglementairement très encadré qui doit permettre :

- De répondre à une demande sociale de plus en plus importante et diversifiée,
- D'accueillir les ménages en difficulté sociale et financière,
- De favoriser l'égalité des chances,
- De garantir un équilibre de peuplement en préservant de bonnes conditions de cohabitation entre les différents groupes sociaux au sein des différents ensembles immobiliers,
- De permettre aux locataires en place de bénéficier d'une mobilité résidentielle en cohérence avec leur parcours de vie.

Ce présent document a pour objectif de fixer les règles d'attribution de la commission d'attribution de l'Office Public de l'Habitat Portes de France Thionville.

Il a été établi conformément à la législation en vigueur issue principalement du Code de la Construction et de l'Habitation et des articles L441 et suivants, modifié par le décret n°2017-834 du 5 mai 2017 relatif à la loi Egalité et citoyenneté (E/C) ainsi que les lois Lamy du 21 février 2014 et ALUR du 24 mars 2014.

I – LE CONTEXTE D'INTERVENTION DE L'OPHPFT

Les orientations en matière d'attribution de logements doivent tenir compte de multiples paramètres parfois contradictoires.

Elles doivent en effet répondre aux objectifs sociaux cités plus haut ; elles doivent également tenir compte des contraintes liées aux intérêts et logiques des acteurs en présence comme les collectivités locales, le préfet, les réservataires et les différents acteurs sociaux ; mais également ces orientations doivent s'articuler nécessairement avec les politiques de gestion urbaine et sociale mises en place sur les territoires notamment celles qui visent les quartiers labellisés « quartiers politique de la ville » (QPV) ou autres quartiers de veille ou fragilisés.

Surtout, ces orientations doivent être en parfaite cohérence à la fois avec le projet développé par le Conseil d'Administration de l'OPHPFT et porté par la direction générale, mais également avec les valeurs fortes qui sous-tendent l'action de l'Office.

L'OPHPFT souhaite préciser au travers de cette révision de sa politique d'attribution :

- son attachement à améliorer de façon continue la qualité de service rendu aux demandeurs mais également aux locataires
- sa volonté affichée de renforcer l'information et la transparence sur l'attribution des logements de son patrimoine,
- son souhait d'être « Engagés pour la qualité de vie » au quotidien auprès de ses locataires, ses équipes et ses partenaires; l'Office souhaite garantir les dispositions reprises dans l'article 1719 du code civil qui précise : « Le bailleur est obligé, par la nature du contrat, et sans qu'il soit besoin d'une stipulation particulière, d'en faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail ».

Cette mise en œuvre de la politique d'attribution de l'OPHPFT s'organise dans un contexte de partenariat étroit avec à la fois la commune de THIONVILLE sur laquelle l'Office est implanté et les EPCI avec un PLH approuvé sur lesquels l'organisme possède du patrimoine, notamment en s'appuyant sur les orientations fixées par la conférence intercommunale du logement, mais également sur le contenu du plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs.

En lien avec les nouveaux Plan de Concertation Locative et Règlement Intérieur de la CAL, cette révision de la politique d'attribution permettra de préparer la nouvelle Convention d'Utilité Sociale (CUS) dont la loi E/C prévoit qu'elle doit être déposée auprès des services de l'Etat au plus tard le 31 décembre 2017.

II – LES PRINCIPES GENERAUX D'ATTRIBUTION

Le Conseil d'Administration de l'OPHPFT fixe les orientations dans le cadre des attributions de logements réalisées par la CAL, seule instance compétente pour attribuer nominativement les logements dans le respect des textes législatifs et réglementaires en vigueur.

A - Les bénéficiaires du logement social

Ce sont les articles R 441-1 et suivants du CCH, qui déterminent les bénéficiaires des logements appartenant aux organismes d'habitation à loyer modéré.

Les attributions sont réservées :

- D'une part aux personnes physiques :
 - Dont les ressources n'excèdent pas le plafond fixé par arrêté
 - Les dérogations au plafond de ressources est cependant possible dans les cas suivants :
 - La baisse des revenus du demandeur de plus de 10% en N-1 par rapport à N-2, pour être à nouveau inférieur au plafond de ressources,
 - Par arrêté, le préfet peut fixer des règles dérogeant localement et temporairement aux conditions de ressources pour l'attribution d'un logement social sur les QPV. Le niveau de dépassement de plafond est fixé par arrêté,
 - La clause de mixité sociale des conventions APL des opérations PLUS (art. 5353-1 du CCH et 8 et 9 de son annexe1) permet un dépassement de 120% du plafond pour 10% des logements financés en PLUS sur la résidence (pour les opérations comportant au moins 10 logements).
 - Elles doivent être de nationalité française ou admises à séjourner légalement sur le territoire français dans les conditions définies par arrêté ministériel
- D'autre part aux personnes morales qui ont pour objet de sous-louer les logements dans les conditions fixées par l'article L442-8-1 du CCH.

Par dérogation à l'article L. 442-8, les organismes mentionnés à l'article L. 411-2 peuvent, à titre subsidiaire, louer, meublés ou non, des logements en vue de fournir des places d'hébergement à des personnes ou familles mentionnées au II de l'article L. 301-1 dès lors que les besoins ont été identifiés dans le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées.

B - Le dépôt de la demande

Le dépôt de la demande peut être réalisé :

- Directement en ligne par le demandeur via le site <https://demande-logement-social.gouv.fr> depuis le 7 avril 2015
- Auprès d'un guichet d'enregistrement en présentant le **Cerfa** 14069*02 accompagné d'une **pièce d'identité** ou **d'un titre de séjour** en règle

Les modifications ou le renouvellement de la demande s'exercent dans les mêmes conditions que celles citées précédemment.

Les guichets d'enregistrement peuvent être les suivants :

- Les sites référencés par les organismes de logement social
- Les mairies qui ont fait le choix d'être service enregistreur
- La DDCS
- Les collecteurs UESL
- Les SEM de construction et de gestion de logements sociaux
- Le portail grand public

C – l'enregistrement de la demande

Aucune candidature ne peut être examinée et encore moins satisfaite si elle n'a fait l'objet de l'enregistrement d'une demande permettant l'attribution d'un numéro d'enregistrement unique départemental.

Suite au dépôt de la demande, le service d'enregistrement dispose d'un délai d'un mois pour l'enregistrer. Elle est valable un an, renouvelable à l'initiative du demandeur.

Les motifs de suspension de l'enregistrement d'une demande sont de 3 ordres :

- Cerfa absent ou incomplet
- Absence de pièce d'identité
- Titre de séjour non valide

Une demande ne peut être radiée du fichier d'enregistrement uniquement pour les motifs suivants :

- Le demandeur a bénéficié d'une attribution
- La demande n'a pas été renouvelée (radiation automatique en M+1)
- Le demandeur renonce à sa candidature
- Absence de réponse à un courrier envoyé à la dernière adresse indiquée par le demandeur

D – Le partage de la demande

Le demandeur n'a qu'une seule demande à déposer par département. En effet, cette dernière est visible par tous les services enregistreurs du territoire à travers l'outil de gestion partagé de la demande ; sur la Moselle, il s'agit du Système National d'Enregistrement (SNE).

Le traitement des informations issues de ce dispositif de gestion partagée permet aux acteurs entre autre :

- De déterminer le caractère prioritaire de la demande
- D'identifier les demandeurs dont le délai de la demande est dépassé (ce délai est fixé à 18 mois sur le territoire de la Moselle)
- D'identifier les demandeurs auxquels une CAL a attribué un logement sous réserve du refus du candidat précédent et le cas échéant les conditions du prochain traitement de la demande
- De disposer de données statistique de la demande de logements sur le territoire

E – L'instruction de la demande

Les pièces justificatives nécessaires à l'instruction de la demande sont fournies par le demandeur sur demande du bailleur pour instruction. Chaque service enregistreur a l'obligation de numériser les pièces transmises par le demandeur et de les enregistrer dans le SNE 15 jours après réception.

Cependant, le demandeur a la possibilité, à tout moment, d'enregistrer lui-même les pièces de son dossier dans le SNE, via le portail grand public.

La liste des pièces justificatives est définie précisément, et de façon restrictive, en annexe de l'arrêté du 24 juillet 2013 relatif au nouveau formulaire de demande de logement locatif social et aux pièces justificatives fournies pour l'instruction de la demande de logement locatif social.

La demande de logement ainsi que l'ensemble des pièces justificatives du demandeur constituent **le dossier unique**. Ce dossier constitué peut ensuite être partagé par l'ensemble des services enregistreurs du territoire.

Les informations partagées par les acteurs du traitement de la demande sont les suivantes :

- Les informations transmises par le demandeur
- Le caractère prioritaire de la demande (accord collectif, PDALPHD, contingent réservataire etc.)
- La demande de pièces ou d'informations
- L'inscription du dossier en Commission d'Attribution Logement (CAL) et son examen
- La décision de la CAL
- Le motif du refus du demandeur
- La signature du bail

F – Les critères d'attribution

« Le décret en Conseil d'Etat prévu à l'article L. 441-2-6 détermine les conditions dans lesquelles les logements construits, améliorés ou acquis et améliorés avec le concours financier de l'Etat ou ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement et appartenant aux organismes d'habitations à loyer modéré ou gérés par ceux-ci sont attribués par ces organismes. Pour l'attribution des logements, ce décret prévoit qu'il est tenu compte notamment **du patrimoine, de la composition, du niveau de ressources et des conditions de logement actuelles du ménage, de l'éloignement des lieux de travail et de la proximité des équipements répondant aux besoins des demandeurs**. Il est également tenu compte, pour l'attribution d'un logement, de l'activité professionnelle des membres du ménage lorsqu'il s'agit d'assistants maternels ou d'assistants familiaux agréés ».

A l'OPHPFT, si nous tenons compte de l'ensemble des éléments cités-précédemment, nous sommes sensibilisés plus particulièrement sur les éléments suivants :

- **La composition du ménage**

La loi E/C 27 janvier 2017 modifie l'art. L621-2 du CCH : « Les locaux vacants ou inoccupés sont définis par décret. Ce décret fixe les obligations incombant aux propriétaires, aux gérants et aux occupants des lieux en ce qui concerne la tenue du fichier général, ainsi que les déclarations prévues aux articles L. 621-5 et L. 621-6. Les locaux insuffisamment occupés sont définis comme des locaux comportant un nombre de pièces habitables, au sens de l'article 28 de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel et instituant des allocations de logement, non compris les cuisines, supérieur de plus d'un au nombre de personnes qui y ont effectivement leur résidence principale. Les pièces effectivement utilisées pour l'exercice d'une fonction publique élective ou d'une profession et indispensables à l'exercice de cette fonction ou profession ne sont pas considérées comme des pièces habitables ».

Ainsi, une personne dans un T3 est en situation de sous-occupation ; idem pour un couple sans enfant dans un T4.

- **Le niveau de ses ressources**

Que ce soit pour l'examen en vue du passage en CAL ou pour la désignation en CAL, le taux d'effort, reste à charge et reste à vivre permettent d'apprécier la capacité financière des ménages, et de proposer ainsi un logement avec un niveau de loyer en cohérence avec leur solvabilité.

L'arrêté du 10 mars 2011 fixe la méthode de calcul du taux d'effort mentionné à l'article 441-3-1 du CCH :

- Taux d'effort = $\frac{[(\text{loyer principal} + \text{loyer annexe} + \text{charges}) - \text{APL/AL}]}{\text{Ressources personnes vivant dans le foyer (au sens du CCH)}}$
- Reste à charge = $[(\text{loyer principal} + \text{loyer annexe} + \text{charges}) - \text{APL/AL}]$
- Reste à vivre = $\frac{\{(\text{ressources totales} - (\text{loyer} + \text{charges} - \text{APL}))\}}{\text{UC}/30\text{jours}}$

En adéquation avec ces méthodes de calcul, deux valeurs sont communément admises :

- 30% maximum pour le taux d'effort
- 10€/jour/personne/UC pour le reste à vivre tel que défini par l'INSEE

Unité de Consommation = méthode INSEE/OCDE : adulte = 1, adultes suivant et enfants > 14 ans = 0.5, enfant < 14 ans = 0.3
--

Si les méthodes de calcul sont partagées, la capacité financière des ménages s'apprécie au cas par cas et la décision de la CAL reste souveraine.

Dans le cas de ménages les plus fragiles, un taux d'effort de 30% peut représenter un risque financier important pour le ménage, aussi :

- Il peut être demandé des garanties telles que le FSL ou LOCAPASS
- Un accompagnement social peut être demandé (ex : Accompagnement Social Lié au Logement (ASLL))
- Une situation de sur occupation peut être envisagée temporairement afin de stabiliser la situation financière du ménage ex : un couple avec 2 enfants dans un T2.

- **Le caractère prioritaire de la demande**

Les objectifs en matière de gestion du public prioritaire

Le CCH, dans son article L441-1 liste 12 catégories de priorités d'attribution.

Au-delà de cette définition nationale, trois dispositifs dont l'application est territorialisée assurent la gestion des publics les plus fragiles :

- Le PDALHPD co-présidé par l'état et le Conseil Départemental.
- Le contingent préfectoral qui est un volume de logements mobilisés par Monsieur le Préfet ; délégué dans sa gestion aux organismes de logement social, l'ETAT est réservataire de droit de logements sociaux. Le contingent est fixé au maximum à 25% du total des logements attribués. L'objectif de ce contingent est de loger prioritairement les publics qui ne parviennent pas à se loger au prix du marché.
- La loi du 5 mars 2007 instituant le Droit Au Logement Opposable dite DALO.

L'objectif principal de cette loi est de garantir le droit à un logement à toute personne qui, résidant en France de façon stable et régulière, n'est pas en mesure d'accéder à un logement décent ou de s'y maintenir.

En Moselle, les ménages reconnus prioritaires au titre du DALO, sont intégrés dans la gestion du contingent préfectoral et demeurent la priorité absolue de relogement. Ils sont systématiquement prioritaires en rang.

Le bilan du contingent préfectoral en Moselle rend compte à la fois de l'obligation du DALO mais aussi des objectifs du PDALHPD (et de son article 1^{er} de la loi du 31 mai 1990 définissant le public prioritaire).

De plus, les critères de priorité du CCH, du DALO et ceux du PALHPD sont unifiés à l'article L441-1 du CCH : « *Le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées, la convention intercommunale d'attribution ou, pour la commune de Paris, la convention d'attribution mentionnée à l'article L. 441-1-6 et les accords collectifs mentionnés aux articles L. 441-1-1 et L. 441-1-2 déterminent les conditions dans lesquelles les critères de priorité prévus au présent article sont pris en compte dans les procédures de désignation des candidats et d'attribution des logements sociaux* ».

Le public prioritaire pris en charge dans le cadre du traitement du contingent préfectoral se traduit dans l'ordre de la manière suivante :

- 1) Ménages reconnus prioritaires par la commission DALO
- 2) Ménages sortants de structures d'hébergement
- 3) Ménages répondant à l'un des critères DALO
- 4) Ménages désignés par le préfet notamment les personnes victimes de violence conjugale etc.

En répondant à ces obligations, l'OPHPFT prend en charge les publics le plus fragiles à travers de sa politique d'attribution ou de maintien dans les lieux.

Les objectifs en matière de gestion du public précaire

Selon l'article L441-1 du CCH : « Sur le territoire des établissements publics de coopération intercommunale tenus de se doter d'un programme local de l'habitat en application du dernier alinéa du IV de l'article L. 302-1 ou ayant la compétence en matière d'habitat et au moins un quartier prioritaire de la politique de la ville, de la commune de Paris et des établissements publics territoriaux de la métropole du Grand Paris, au moins 25 % des attributions annuelles, suivies de baux signés, de logements situés en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville, sont consacrées :

- *à des demandeurs dont le niveau de ressources par unité de consommation est inférieur à un montant constaté annuellement par arrêté du représentant de l'Etat dans le département. Ce montant correspond au niveau de ressources le plus élevé du quartile des demandeurs aux ressources les plus faibles parmi les demandeurs d'un logement social situé sur le territoire de l'établissement public de coopération intercommunale ou, en Ile-de-France, sur le territoire de la région, enregistrés dans le système national d'enregistrement ;*
- *ou à des personnes relogées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain ».*

Sur le territoire de la CAPFT, le montant fixé par décret s'établit à 7 500€/UC en 2017.

L'OPHPFT respectera les objectifs qui lui seront assignés en matière d'attribution de ménages les plus précaires hors QPV sur le territoire concerné.

- Les publics réservataires

L'Etat, les collectivités territoriales, leurs établissements publics, les communes et Action Logement bénéficient de réservations de logements en contrepartie soit d'un financement ou garantie financière ou soit d'un apport de terrain. Lors de la relocation ou de la mise en service d'un nouveau patrimoine, ils proposent aux CAL des dossiers de candidats lesquels doivent respecter également l'ensemble des critères énoncés plus haut. La CAL statue ensuite sur ces dossiers.

Ce droit de réservation sur leur contingent contribue à l'atteinte des objectifs d'équilibre de peuplement de l'OPHPFT. Il est donc essentiel que ces réservataires aient connaissance de ces orientations et en partage les principaux axes.

G – Les logements soumis aux attributions

Seuls sont soumis aux attributions les logements de l'OPHPFT conventionnés. Les logements non-conventionnés n'ont pas obligation de passer en CAL.

Ce présent règlement ne s'applique pas :

- Aux logements foyers, y compris les résidences sociales pour lesquelles les règles d'attribution sont définies dans la convention APL et le projet social
- Aux locaux commerciaux
- Aux garages

H – Les décisions de la Commission d'Attribution

Les décisions concernant tous les dossiers passés en CAL sont soumises à un encadrement réglementaire strict.

Conformément à l'article R441-3 du CCH, la CAL examine au moins trois demandes pour un même logement à attribuer.

Les décisions qui peuvent être prises par la CAL, et qui doivent être communiquées à chaque candidat sont les suivantes :

- 1/ Attribution : le dossier du candidat est positionné sur un logement et une attribution est prononcée
- 2/ Attribution par classement : le dossier du candidat est accepté mais non prioritaire compte tenu de son rang dans le classement (dans ce cas, soit le candidat situé juste devant lui se désiste de la proposition de logement qui lui a été faite, soit il reste dans l'attente d'une nouvelle proposition)
- 3/ Attribution sous condition suspensive : l'attribution est prononcée sous condition suspensive, c'est à dire que le candidat dispose d'un délai fixé par la CAL pour fournir les pièces administratives indispensables à l'entrée dans le logement
- 4/ Non attribution : Le décret du 12 mai 2015 de la loi ALUR qui introduit désormais la possibilité pour la CAL de non-attribuer, permet d'améliorer la transparence en matière d'attribution ; d'autant plus que cette décision de non-attribution doit être motivée par la CAL et le demandeur doit avoir accès à cette information.

Le décret ne prévoit pas de liste exhaustive et réglementaire des motifs pouvant être utilisés en cas de non-attribution (excepté ceux liés au rang et à la condition suspensive non levée). Les bailleurs Mosellans ont souhaité en mettre une en place pour les raisons suivantes :

- Harmoniser les pratiques sur le territoire au sein des CAL
- Assurer une meilleure communication auprès des demandeurs, lesquels doivent être informés de la décision de la CAL et des partenaires qui pourront avoir accès à ces informations.

La liste est la suivante :

- 1/ Inadéquation du logement avec la composition familiale
- 2/ Inadéquation des ressources avec le logement
- 3/ Préconisation d'une évaluation sociale
- 4/ Préconisation d'un accompagnement social
- 5/ Orientation vers un logement accompagné
- 6/ Absence de pièces justificatives réglementaires
- 7/ Incohérence des pièces
- 8/ Besoin d'informations complémentaires
- 9/ Violence à l'encontre du personnel du bailleur
- 10/ Dépassement des plafonds de ressources sur le logement souhaité

En cas de mutation interne seulement :
--

- 11/ Dégradation du logement actuel ou défaut d'entretien
- 12/ Préconisation de traitement de la dette locative en cours
- 13/ Logement actuel adapté
- 14/ Non-respect de l'usage de la chose louée

5/ Irrecevabilité : La demande est jugée irrecevable (le candidat ne respecte pas les conditions réglementaires pour accéder à un logement social).

Pour rappel, le décret du 15 mai 2015 relatif à l'information du demandeur stipule que le demandeur doit être informé de :

- Son inscription en CAL
- La description du logement sur lequel le candidat est positionné
- L'examen de son dossier en CAL
- La décision de la CAL
- Le rang de son dossier
- L'acceptation du logement par le rang précédent le cas échéant

I - L'évaluation de la mise en œuvre de la politique d'attribution

Les CAL rendent compte annuellement au Conseil d'Administration de leur activité pour s'assurer qu'elles remplissent bien leur rôle en matière de respect de la politique d'attribution. Cette évaluation permet de porter un regard critique sur l'ensemble de demandes étudiées et les attributions accordées afin de s'assurer qu'elles répondent de façon cohérente aux besoins exprimés sur les territoires.

III – LA MOBILITE RESIDENTIELLE DES LOCATAIRES

Sur la CAFPT, 40% de la demande de logement social provient de locataires déjà logés dans le parc social ; à l'OPHPFT, nous retrouvons le même ratio.

Compte tenu de la précarisation grandissante de nombreux ménages, de l'instabilité des situations familiales, des difficultés liées à l'emploi et l'augmentation du chômage, le logement social devient, non plus une étape dans un parcours résidentiel, mais une solution pérenne.

Si la politique de mobilité de l'Office constitue un élément clé de la satisfaction de ses locataires, celle-ci se heurte à certaines difficultés sur le territoire, à savoir :

- Une offre rare avec un taux de vacance commerciale de 4% en moyenne sur un marché extrêmement tendu et un taux de rotation aux alentours de 8%,
- La difficulté de trouver une solution de logement adaptée en termes de niveau de localisation et de typologie :
 - Une structure de logement inadapté dans le sens où la part des T1&T2 représente 25% des logements de l'Office (voir schéma 1) pour un taux de demandes des ménages de 1&2 personnes de 68.3% sur la CAFPT,
 - Une exigence croissante des ménages qui refusent la mobilité sur certains quartiers (où se concentre pourtant la vacance à faible quittance) et dont la priorité s'oriente seulement sur le neuf,
- La prégnance des contingents de réservation (voir plus haut) qui freine la fluidité au sein du parc,
- Le vieillissement de la population (voir tableau 1), combiné à une paupérisation importante de cette population, accroît les difficultés de trouver un logement adapté en termes :
 - D'accessibilité (rez-de-chaussée ou ascenseur)
 - D'adaptabilité (espaces sanitaires)

Au-delà du traitement des obligations réglementaires de l'organisme comme celle consistant à proposer une mutation aux ménages de moins de 65 ans en situation de sous-occupation (loi MLLE du 25 mars 2009), L'OPHPFT se fixe comme objectif de loger par année, environ 13% de ménages dans le cadre de mutation interne. Ce chiffre correspond à environ 3 mutations internes par mois.

L'étude des demandes s'effectuera prioritairement de la façon suivante :

- 1/ Demande de mutation pour des raisons de santé établies
- 2/ Demande de mutation pour des raisons liées à une sur occupation avérée
- 3/ Demande de mutation (pouvant être à l'initiative de l'organisme) pour des raisons de sous-occupation entraînant des problématiques d'impayés

Dans tous les cas, le dossier de demande de mutation ne sera traité seulement et si :

- Le loyer est strictement à jour depuis plus de 6 mois
- Aucun problème de comportement n'a été signalé
- Le logement actuel est parfaitement entretenu par les locataires en place

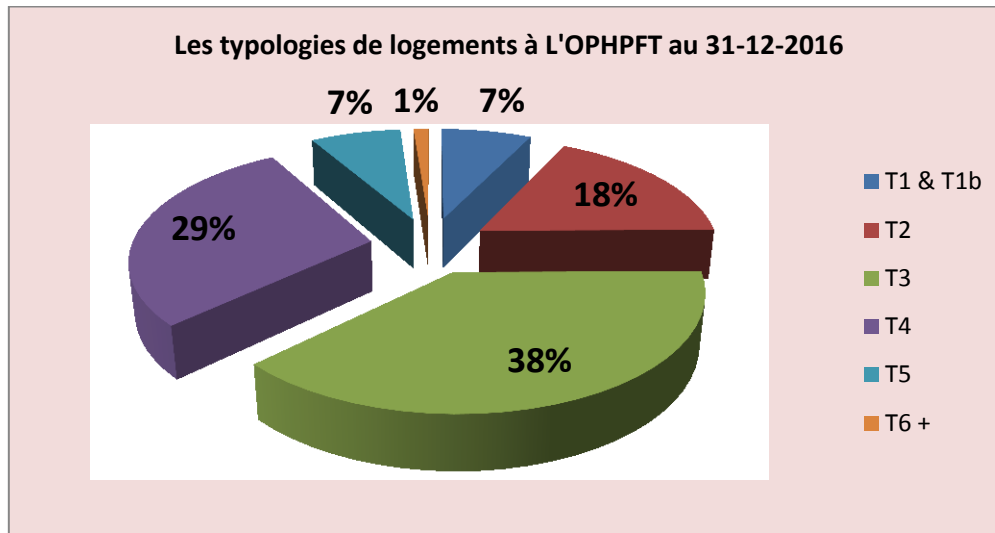


Schéma 1

Age des locataires titulaires par tranche

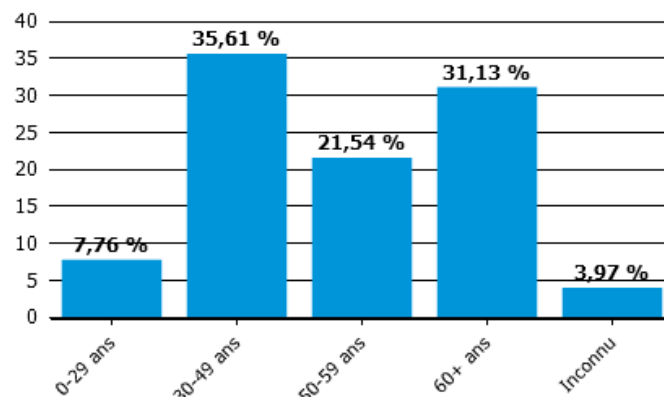


Tableau 1

IV- LA LUTTE CONTRE LES TRAITEMENTS DISCRIMINATOIRES

L'OPHPFT se refuse à toutes décisions ou observations pouvant être interprétés comme une marque de discrimination et donc contraire à l'esprit de la loi notamment l'article 225-1 du code pénal qui stipule :

« Constitue une discrimination toute distinction opérée entre les personnes physiques sur le fondement de leur origine, de leur sexe, de leur situation de famille, de leur grossesse, de leur apparence physique, de la particulière vulnérabilité résultant de leur situation économique, apparente ou connue de son auteur, de leur patronyme, de leur lieu de résidence, de leur état de santé, de leur perte d'autonomie, de leur handicap, de leurs caractéristiques génétiques, de leurs mœurs, de leur

orientation sexuelle, de leur identité de genre, de leur âge, de leurs opinions politiques, de leurs activités syndicales, de leur capacité à s'exprimer dans une langue autre que le français, de leur appartenance ou de leur non-appartenance, vraie ou supposée, à une ethnie, une Nation, une prétendue race ou une religion déterminée ».

V- REGLE DE DEONTOLOGIE ET DE CONFIDENTIALITE

Les CAL ne sont pas publiques et se déroulent en toute confidentialité.

Ainsi, les informations portées à la connaissance des administrateurs et des invités ne doivent en aucun cas être divulguées à quiconque.

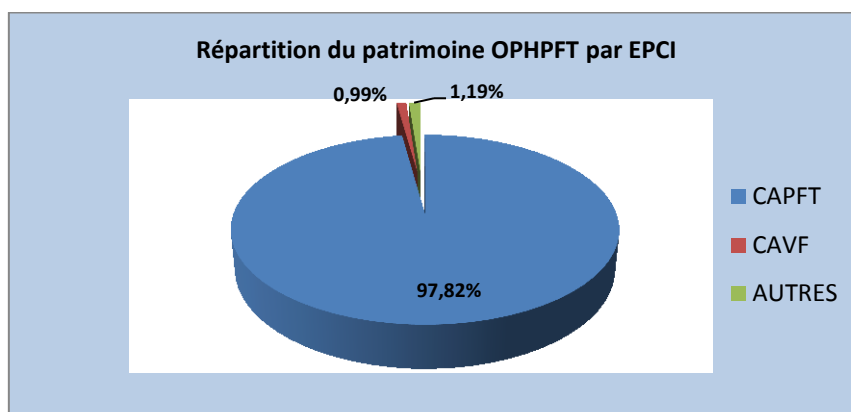
L'ensemble des membres appelés à assister aux CAL sont tenus à la plus grande discrétion quant aux éléments qui sont susceptibles de leur être transmis dans le cadre de leurs obligations. La divulgation d'informations confidentielles ayant trait aux dossiers traités est susceptible d'engager la responsabilité civile voire pénale de leur auteur.

VI- PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

Dans le cas de l'utilisation spécifique d'un traitement d'informations à l'échelle des ensembles immobiliers dans le cadre de la politique d'attribution, celle-ci est soumise au strict respect des règles en matière de protection des données à caractères personnel. Le correspondant informatique et liberté associé à cette démarche est informé de ce traitement.

LA STRATEGIE DE PEUPEMENT OPHPFT

Le graphique ci-joint montre que 97.82% du patrimoine de l'Office se situe sur le territoire de l'agglomération Portes de France Thionville. Nous avons choisi de ne pas réaliser cette étude par EPCI, car cela ne nous semblait pas suffisamment pertinent et représentatif.



Afin de garantir un équilibre de peuplement dans son parc, L'OPHPFT a choisi d'orienter sa politique d'attribution à partir de 2 axes que sont 1/ le niveau de ressources et 2/ le niveau d'emploi de ses locataires. C'est l'association de ces 2 critères qui permettent de positionner un patrimoine sur une échelle de A à E (le niveau A étant la note la plus élevée ou la fragilité sociale la moins élevée).

Pour ce faire, nous avons tout d'abord classifié chaque patrimoine par rapport au niveau de ressources de ses locataires sur une échelle de 1 à 5 (le niveau 1 étant le meilleur résultat) et par rapport au niveau d'emploi sur une échelle là encore de 1 à 5 (le niveau 1 étant la note la plus élevée). A chaque fois, ce classement a été effectué par rapport à la moyenne rencontrée sur l'ensemble du patrimoine de l'Office. L'idée étant à terme de pratiquer une politique d'attribution permettant de limiter justement les écarts entre les différents patrimoines et garantir une certaine forme de mixité à l'échelle de l'Office.

1 exemple pour illustrer ces propos:

Actuellement sur le patrimoine, 23.5% des locataires ont des niveaux de ressources < 20% du plafond plus. Sur le patrimoine de Roland, ce taux est actuellement de 40.8% ce qui donne une note de 5 sur l'échelle en question. A l'inverse, sur le patrimoine de Chardon, ce taux est actuellement de 4.2% ce qui lui confère une note de 1. Nous avons donc, rien que sur cet item un écart de plus de 35 points entre 2 patrimoines.

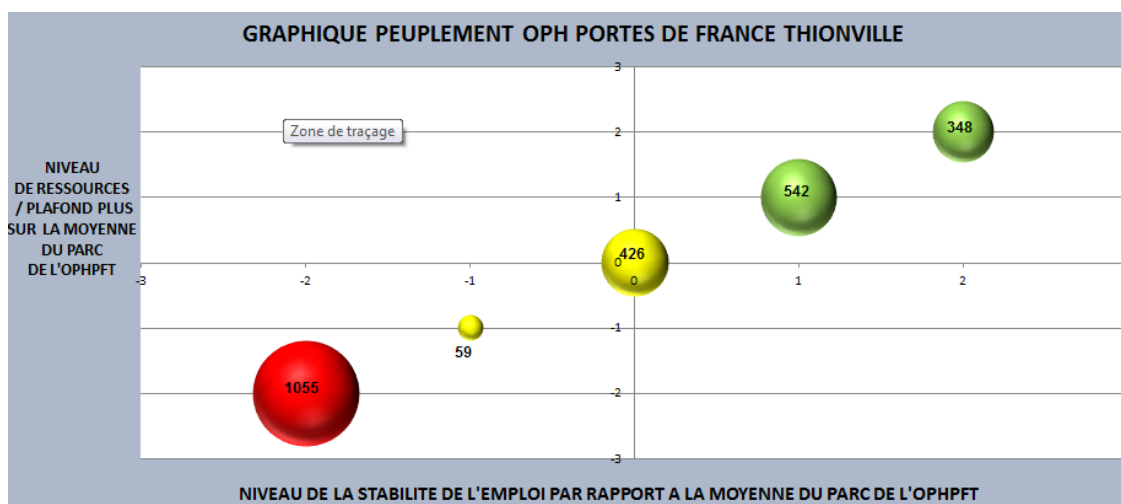
A l'issu de cet exercice, nous sommes en mesure de positionner chaque patrimoine sur une échelle de 1 à 4 en matière de niveau de ressources et de 1 à 4 en matière de niveau d'emploi ; ces 2 notes amènent ensuite à une classification par grandes familles de A à E. (voir schéma et graphique ci-dessous).

	NOTE GLOBALE RESSOURCES	NOTE GLOBALE EMPLOI
FAMILLE A	1	1 et 2 et 3
FAMILLE B	1 2	4 1 et 2 et 3
FAMILLE C	2 3	4 1 et 2 et 3
FAMILLE D	3 4	4 1 et 2
FAMILLE E	4	3 et 4

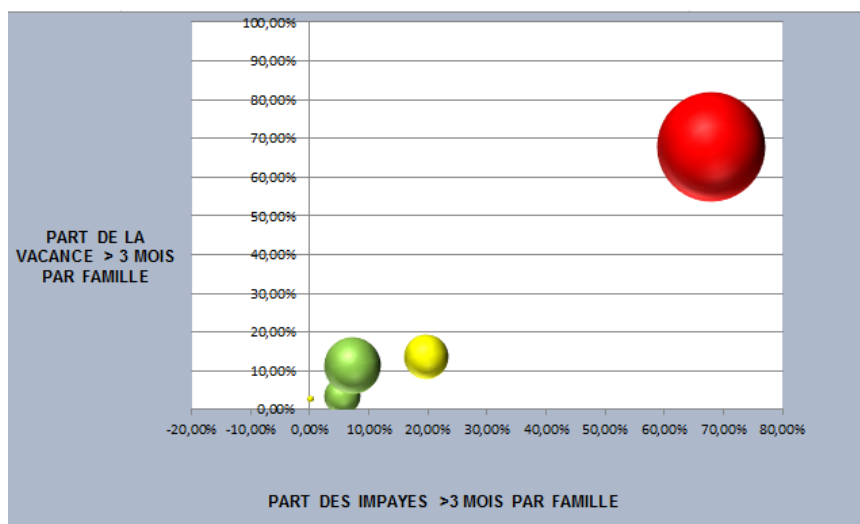
Par souci de simplification, nous avons fait le choix d'utiliser une échelle de -2 à 2 afin de visualiser les écarts entre les différentes familles.

FAMILLES	NIVEAU DE RESSOURCES / PLAFOND PLUS / MOYENNE DU PARC	STABILITE DE L'EMPLOI / MOYENNE DU PARC	NB DE MENAGES
A	2	2	348
B	1	1	542
C	0	0	426
D	-1	-1	59
E	-2	-2	1055
			2430

On s'aperçoit que la famille E représente 1055 familles sur les 2430 logements qui composent le patrimoine de l'Office. L'objectif qui va découler de nos actions en matière de politique d'attribution est délicat puisqu'il consiste, sans déstabiliser les patrimoines situées dans les familles A & B, à réduire l'écart dans le temps entre les familles A & B et la famille E.



De plus, nous nous apercevons également, que ce sont sur les familles D & E que se situe le taux le plus élevé à la fois de vacance de + de 3 mois (67.86%) et de taux d'impayé de + de 3 mois (68.07%) voir schéma ci-dessous :



Ainsi, nous proposons d'orienter notre politique d'attribution de la manière décrite dans le schéma suivant :

Classement des patrimoines	Stratégie	Profil des demandeurs	Mutation	Hors mutation
FAMILLE A	A CONSERVER	5% des attributions annuelles de ménages en D ou E	X	
FAMILLE B	A CONSOLIDER	5% des attributions annuelles de ménages en D ou E	X	
FAMILLE C	A SURVEILLER	5% des attributions annuelles de ménages en A ou B	X	X
FAMILLE D ET E	A AMELIORER	5% des attributions annuelles de ménages en A ou B	X	X

Nous sommes conscient que la difficulté, compte tenu de la paupérisation voire la désocialisation grandissante de nos demandeurs, est à la fois de ne pas déstabiliser les patrimoines où actuellement nous ne rencontrons pas de problèmes (famille A, B et C), mais en même temps, nous voyons bien que nous ne pouvons pas non plus continuer de proposer des logements situés dans la famille F (où les loyers sont souvent les moins chers) sans continuer d'accroître l'écart visualisé plus haut.

Le principe est de favoriser la mutation interne (dans la limite de nos objectifs cités plus en avant) pour réduire ces écarts, puisque ce sont des familles (avec les caractéristiques de type D ou E) que l'on connaît et dont on est certain qu'elles ne déstabiliseront pas la structure sociale en place sur les patrimoines des familles A et B. Dans un 2ème temps, nous mettrons tout en œuvre pour favoriser l'attribution de logements dans les patrimoines de famille A, B ou C pour des nouveaux demandeurs ayant les caractéristiques des familles D ou E.

Chaque demande saura ainsi être étudiée à l'aide du schéma suivant :

Ressources				EMPLOI		
Ressources <20% plafonds PLUS	Ressources >20%<40% plafonds PLUS	Ressources >40%<100% plafonds PLUS	Ressources >100% plafonds PLUS	majeur ayant un emploi stable	majeur ayant un emploi précaire	majeur sans emploi
4	3	2	1	1	2	3

La demande, une fois positionnée sur les 2 critères que sont le niveau de ressources et le niveau d'emploi du demandeur, nous serons en mesure de la situer dans une famille correspondante selon le tableau ci-dessous.

	NOTE GLOBALE RESSOURCES	NOTE GLOBALE EMPLOI
MENAGE A	1 et 2	1
MENAGE B	1 et 2	2 et 3
MENAGE C	3	1 et 2
MENAGE D	3 4	3 1
MENAGE E	4	2 et 3

Chaque année, nous ferons un point d'étape afin de visualiser si les écarts se sont estompés, stabilisés ou bien accrus. En fonction des résultats, nous adapterons notre politique d'attribution en conséquence.