GroupeValophis
VALOPHIS SAREPA

POLITIQUE D'ATTRIBUTION

Projet du 04/04/2022

SOMMAIRE

Préambule	**Page 3**
Les orientations de la politique d'attribution de Valophis Sarepa 1- La mixité sociale des villes et des quartiers 2- Les parcours résidentiels des demandeurs de mutations 3- L'accès au logement des personnes âgées et des jeunes 4- L'accès au logement social des ménages prioritaires 5- Les engagements partenariaux de Valophis Sarepa 6- Les engagements de Valophis Sarepa à ses salariés	**Page 4 - 7**
Les critères d'examen des candidatures 1- L'adéquation du logement avec les besoins, les ressources et la composition du ménage 2- Le caractère prioritaire de la demande	**Page 8 - 9**
La protection des données 1- La confidentialité 2- La protection des données à caractère personnel	**Page 10**
Annexes 1. Liste des ménages prioritaires fixés à l'article L441-1 du CCH 2. Le classement des résidences	 **Page 11 - 12** **Page 12**

PREAMBULE

Le Conseil d'Administration de Valophis Sarepa, conformément à l'article R441-9 du Code de la Construction et de l'Habitation définit la politique d'attribution qui guide les décisions des Commissions d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements.

Les objectifs de la politique de Valophis Sarepa prennent en compte le cadre règlementaire, les engagements partenariaux, l'évolution de la demande et de l'occupation sociale.

Les orientations **prioritaires** d'attribution visent à renforcer et à promouvoir, avec l'ensemble des réservataires la mixité sociale des villes et des quartiers et les parcours résidentiels des demandeurs de mutation du patrimoine de Valophis Sarepa.

Elles visent également à favoriser l'accès au logement des personnes âgées et des jeunes, des ménages prioritaires, ainsi que le respect des engagements partenariaux.

Dans un contexte contraint, la présente politique d'attribution de Valophis Sarepa fixe **les orientations d'attribution** permettant aux Commissions d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements de mettre en œuvre les attributions de logements, dans le respect du **droit au logement** et de la **mixité sociale** au sein de son patrimoine.

Elle présente également **les critères d'examen des candidatures** permettant aux Commissions d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements d'apprécier le **caractère prioritaire de la demande et l'adéquation de la candidature avec le logement proposé**.

Les orientations de la politique d'attribution de Valophis Sarepa

La Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements attribue les logements dans le respect des critères et des conditions requises pour accéder à un logement social, précisés aux articles L 441, L441-1 et R 441-3 du CCH, en respect du règlement intérieur des commissions approuvé par le Conseil d'Administration.

Les attributions sont réalisées en tenant compte des priorités et objectifs fixés localement par les PDALHPD (Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées), les ACD (Accord Collectif Départemental) ou, le cas échéant, les CIA (Convention Intercommunale d'Attribution) quand elles ont été signées avec un EPCI.

1- La mixité sociale des villes et des quartiers

L'attribution de logements sociaux tient compte de la diversité de la demande constatée localement, afin de favoriser l'égalité des chances des demandeurs et la mixité sociale des villes et des quartiers.

Les objectifs de mixité sociale portent sur la répartition de l'accueil des ménages aux ressources modestes entre les territoires en QPV (ou anciennement ZUS) et les autres territoires, selon les dispositions précisées à l'article L.441-1 du CCH. Cette mixité sociale se traduit par l'obligation d'attribuer annuellement un minimum de :

- 25 % des logements situés hors QPV à des demandeurs issus du 1er quartile des demandeurs les plus pauvres ;
- 50 % des logements situés dans les QPV aux demandeurs autres que ceux du 1er quartile des demandeurs les plus pauvres, c'est-à-dire les trois autres quartiles des demandeurs.

Pour concilier l'insertion des ménages et l'équilibre social des résidences ou du quartier, les candidatures sont appréciées par la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements, en prenant en compte les données socio-économiques du ménage et les conditions d'occupation des immeubles au moment de l'attribution.

Un classement des résidences effectué par les services de Valophis Sarepa rend compte du fonctionnement social, des capacités d'accueil et des conditions d'occupation des résidences.

L'attribution des logements est appréciée au regard de cette classification des résidences, qui se décline en 4 catégories (cf. annexe 2) :

- Les ménages cumulant des difficultés économiques et sociales seront prioritairement accueillis dans les résidences classées en 1 ou 2, réunissant les conditions favorables pour une insertion sociale de ces ménages.
- A contrario, les attributions des ménages cumulant des difficultés économiques et sociales seront limitées sur les patrimoines situés en Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville (QPV) ou classés en 3 ou 4, afin de ne pas spécialiser ces

résidences dans l'accueil des plus démunis, au risque de renforcer les difficultés collectives et individuelles d'insertion.

Si la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements constate une inadéquation entre la situation du demandeur et celle du site proposé, elle pourra prononcer une non-attribution pour le logement disponible proposé, au nom du principe de mixité sociale et d'équilibre de peuplement dans les quartiers.

Cet objectif de mixité sociale ne devant pas se faire au détriment des demandeurs de logements et notamment des ménages cumulant des difficultés économiques et sociales, la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements pourra demander au réservataire de rechercher une solution de relogement sur un autre quartier.

2- Les parcours résidentiels des demandeurs de mutations

La politique d'attribution de Valophis Sarepa a également pour objectif de répondre aux demandes de mutation prioritaires (inadéquation entre le logement et le ménage y vivant) et aux aspirations des locataires s'inscrivant dans un parcours résidentiel.
Outre les relogements dans le cadre des projets de démolition ou de réhabilitation, qui sont prioritaires sur tous les autres types de mutations, et les mutations obligatoires au titre de la loi MOLLE, Valophis Sarepa priorise les demandes de mutation, pour prendre en compte l'urgence de la situation :

① Résoudre un problème grave d'inadéquation du logement, au regard :

- D'un problème de santé ou de handicap,
- De la composition familiale (sur-occupation), en prenant en compte la décohabitation des enfants de locataires,
- Des charges vis-à-vis des ressources de la famille générant des difficultés de paiement du loyer (notamment en cas de sous-occupation),
- De situations conflictuelles graves à l'intérieur d'une résidence.

② Répondre à une demande d'intérêt général ou à une situation d'urgence en libérant un grand logement (sous-occupation) ou en permettant le relogement d'un ménage prioritaire.

③ Satisfaire les aspirations à un parcours résidentiel « ascendant ».

Une mutation de priorité ① ou ② est prioritaire, par rapport à une attribution externe classique. Pour répondre aux demandes de mutation, Valophis Sarepa cherchera à impliquer ses réservataires en :

- Les informant des demandes de mutation des locataires logés sur leur contingent,
- Les sensibilisant à la satisfaction des demandes de mutation,
- Leur proposant des candidatures à la mutation lorsqu'un logement de leur contingent se libère.
- Valophis Sarepa est adhérent au dispositif « Echanger Habiter », la bourse d'échanges de logements sociaux entre locataires du parc HLM. Ce dispositif permet aux locataires

d'être acteurs de leur demande sans se substituer à la politique d'attribution. A cet effet, les réservataires auront la possibilité de refuser de mettre à disposition leur contingent.

3- L'accès au logement des personnes âgées et des jeunes

Valophis Sarepa porte une attention particulière aux besoins spécifiques des personnes âgées. A ce titre, des aménagements ont été réalisés dans certains logements du parc existant, afin d'accompagner le maintien à domicile des personnes âgées. La Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements attribuera ces logements de façon prioritaire, mais non exclusive, aux personnes âgées pour favoriser l'accès à un logement adapté à leurs besoins.

Afin de faciliter l'accès au logement autonome des jeunes actifs ou en insertion, Valophis Sarepa mobilisera l'ensemble des dispositifs réglementaires et partenariaux (colocation, cohabitation intergénérationnelle solidaire) permettant d'apporter des réponses adaptées aux besoins en logement des jeunes.

4- L'accès au logement social des ménages prioritaires

L'attribution des logements locatifs sociaux participe à la mise en œuvre du droit au logement afin de satisfaire les besoins des personnes aux ressources modestes et des personnes défavorisées.

La liste des ménages prioritaires pour l'attribution d'un logement social est définie à l'article L441-1 du CCH (en annexe 1). En application de la loi Egalité et Citoyenneté, les attributions sont, pour au moins un quart d'entre elles destinées aux ménages reconnus DALO ou, à défaut, aux catégories de personnes listées par le CCH. Cet objectif d'accueil dans le parc social de Valophis Sarepa porte sur la totalité des attributions annuelles de l'organisme ainsi que sur les désignations des réservataires : collectivités territoriales ou groupements de collectivités territoriales, d'Action Logement, contingent propre de l'organisme.
Les préfectures dédient par ailleurs la totalité de leur contingent à l'accueil des ménages prioritaires.

L'engagement de favoriser l'accès des ménages prioritaires aux logements se concrétise par des objectifs quantitatifs inscrits dans les engagements de la Convention d'Utilité Sociale pour la période 2019-2025.

5- Les engagements partenariaux de Valophis Sarepa

Pour répondre aux enjeux du logement social, Valophis Sarépa collabore avec de nombreux partenaires. Les collectivités locales, les associations, l'Etat, les entreprises ou les autres bailleurs sont autant d'intervenants indispensables à la réalisation des objectifs.

Si un réservataire ne présente pas de candidat, le logement est repris par Valophis Sarépa pour un tour. Les objectifs poursuivis sont la réduction de la vacance, la réponse aux engagements partenariaux, les objectifs du CCH.

Sont exclues d'un examen en CALEOL, les conventions d'occupation précaires (COP) passées dans le cadre d'un relogement temporaire à la suite d'un sinistre ou d'un programme de travaux nécessitant un relogement provisoire. Une information sera faite aux réservataires dans les meilleurs délais.

Les CALEOL sont informées des relogements des locataires de logements sociaux destinés à être démolis ou transformés, dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain, effectués en application des articles L. 353-15 et L. 442-6, après transmission par le bailleur des éléments détaillant la situation familiale et financière des ménages occupants ainsi que de l'offre de relogement acceptée (article L441-2 V CCH).

6- Les engagements de Valophis Sarépa aux salariés du Groupe Valophis

Valophis Sarépa met à disposition des logements de fonction aux gardiens conformément aux dispositions du Code du travail (articles L.7211-1 à L.7215-1) et des accords d'entreprises. S'agissant de logements de fonction, les salariés gardiens du Groupe 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.

Dans le respect des droits de réservation, Valophis Sarepa met à disposition des logements de contingent propre ou repris pour un tour de désignation, à la Commission Logement du CSE (Comité Social et Economique). Cette dernière désigne des salariés éligibles du Groupe conformément à l'article R. 441-3 du CCH. 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. 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.

Les critères d'examen des candidatures

1- L'adéquation du logement avec les besoins, les ressources et la composition du ménage

Les attributions sont effectuées par la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements en prenant en compte la situation du ménage et les caractéristiques du logement proposé (typologie, loyer, catégorie de logement, adaptation au handicap).

La solvabilité du demandeur

La Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements veille à ce que les candidats disposent de ressources qui leur permettent de faire face à leurs charges de logement :

- La situation des ménages est appréciée à partir d'un examen individuel et qualitatif de la situation sociale et économique du ménage et de son parcours.
- Les indicateurs d'analyse de la solvabilité portent sur le montant et la nature des ressources, le taux d'effort (déduction faite de l'APL et de la Réduction de Loyer de Solidarité ou d'allocations logement à caractère social ou familial auxquelles les ménages peuvent prétendre), le reste pour vivre, après paiement du loyer et des charges afférentes au logement, déduction faite de l'APL et RLS.
- Les candidatures dont le reste pour vivre est en deçà du seuil de pauvreté font l'objet d'une analyse qualitative approfondie afin d'alerter le réservataire, le cas échéant, sur la nécessité de mobiliser, en amont de la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements, des mesures d'accompagnement (garantie, accompagnement social, intermédiation locative, …) permettant d'accueillir les ménages en difficulté dans des conditions favorables à leur insertion.

L'adéquation entre la taille du logement et la composition familiale

La Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements veille à la bonne adéquation entre la taille du logement et la composition familiale du ménage défini à l'article L442-12 du CCH.

L'adaptation du logement aux besoins des personnes à mobilité réduite

Conformément à l'article R. 441-4 du CCH, les logements construits ou aménagés pour les personnes handicapées doivent être attribués à celles-ci. La Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements se réserve le droit de prononcer une « non-attribution » en cas d'inadéquation du candidat avec le logement proposé.
La Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements est par ailleurs vigilante à ce que les logements adaptés aux besoins des personnes en perte d'autonomie soient prioritairement attribués à des personnes âgées.

2- Le caractère prioritaire de la demande

Pour apprécier le caractère prioritaire de la demande et l'adéquation de la candidature avec le logement proposé, la CALEOL prend en compte les critères de priorité tels que définis à l'article L441-1 du CCH ainsi que l'ensemble des critères suivants :

L'urgence implique que le candidat soit confronté à une difficulté majeure liée à ses conditions d'habitation, de santé, ou familiale :

- L'absence de logement,
- Les violences conjugales ou familiales,
- Le handicap (logement inadapté),
- L'occupation d'un logement insalubre ou impropre à l'habitation,
- Les relogements dans le cadre d'opérations de démolition ou de réhabilitations lourdes.

La nécessité correspond à :

- L'inadéquation du logement actuel avec l'état de santé,
- Le rapprochement des services médicaux,
- La sur-occupation du logement actuel,
- L'inadéquation des ressources avec le loyer en cours.

Le rapprochement emploi-domicile ou familial pour tenir compte des évolutions sociétales (mobilité professionnelle, garde partagée, etc.).

L'ancienneté

L'ancienneté des demandes est un critère pris en compte pour arbitrer entre des candidatures présentant des caractéristiques similaires.
Les demandes présentant un délai anormalement long, au sens de la loi DALO, sont considérées comme prioritaires.

Nombre de décisions d'attribution

Un candidat ayant obtenu des décisions d'attribution en position 2 ou 3 sans pouvoir bénéficier d'une attribution pourra passer en position 1 lors de son prochain passage en CALEOL dans le respect des délais prescrit par l'article L441-1-4 du CCH.

La protection des données

1- La confidentialité

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.

2- La protection des données à caractère personnel

Valophis Sarépa 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.
Dans le cadre de son activité, Valophis Sarépa est amené à collecter et à traiter des données à caractère personnel relatives aux candidats à un logement avec comme finalités l'enregistrement et le traitement des demandes de logement social en location (CERFA et pièces justificatives) et comme base juridique l'exécution de mesures précontractuelles.
Afin de marquer cet engagement Valophis Sarépa a désigné un délégué à la protection des données à caractère personnel qui est en charge notamment de conseiller, informer et contrôler le respect de la règlementation en matière de protection des données.

ANNEXES

Annexe 1 : Liste des ménages prioritaires fixés à l'article L441-1 du CCH

En sus des logements attribués à des personnes bénéficiant d'une décision favorable mentionnée à l'article L. 441-2-3, les logements mentionnés au premier alinéa du présent article sont attribués prioritairement aux catégories de personnes suivantes :

a) 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 ;

b) Personnes sortant d'un appartement de coordination thérapeutique mentionné au 9° de l'article L. 312-1 du même code ;

c) 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 ;

d) Personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition ;

e) Personnes reprenant une activité après une période de chômage de longue durée ;

f) Personnes exposées à des situations d'habitat indigne ;

g) 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 ;

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 :

-une interdiction de se rendre dans certains lieux, dans certains endroits ou dans certaines zones définis dans lesquels la victime se trouve ou qu'elle fréquente ;

-une interdiction ou une réglementation des contacts avec la victime ;

h) 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 ;

i) 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 ;

j) 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 ;

k) Personnes dépourvues de logement, y compris celles qui sont hébergées par des tiers ;

l) Personnes menacées d'expulsion sans relogement ;

m) 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.

Annexe 2 : Le classement des résidences

Valophis Sarepa a défini une classification et une cartographie des résidences permettant d'apprécier la capacité d'accueil des ménages cumulant des difficultés économiques et sociales au regard du fonctionnement social des résidences, afin de piloter les attributions et de rééquilibrer, au sein d'un territoire, la composition sociale des immeubles pour répondre aux objectifs règlementaires de mixité sociale.
Le classement de Valophis Sarepa a été établi en tenant compte des spécificités urbaines et sociales des résidences et des quartiers à travers :

- la connaissance de leur occupation sociale ;
- la connaissance de leur fonctionnement social ;
- leur dynamique d'évolution ;
- l'évaluation des marges de manœuvre qu'elles offrent en termes d'accueil, dans des conditions satisfaisantes, des différentes catégories de population (et notamment des ménages cumulant des difficultés économiques et sociales).

Ce classement des résidences est régulièrement actualisé. Il est utilisé dans le processus d'attribution dès la déclaration de vacance et jusqu'à la présentation en CALEOL.

Catégorie ❶ Résidences attractives dont le fonctionnement social est satisfaisant, sans grandes difficultés économiques et sociales de la population et sans tension sociale ;

- **Résidences devant contribuer à l'accueil de ménages fragiles, avec un accompagnement adapté.**

Catégorie ❷ Résidences attractives dont le fonctionnement social encore satisfaisant présente ou conserve quelques signes de fragilité ;

- **L'accueil de familles fragiles est possible, avec un accompagnement adapté.**

Catégorie ❸ Résidences peu attractives dont le fonctionnement social est dégradé et génère des tensions sociales manifestes ;

- Il convient de rétablir l'équilibre social en limitant l'accueil de ménages en difficultés d'insertion, **l'accueil de familles fragiles est à étudier en amont de la désignation avec les services du Groupe Valophis.**

Catégorie ❹ Résidences qui connaissent un fonctionnement très problématique qui continue de s'aggraver et provoquent un phénomène de rejet (vacance, rotation très élevée, …).
Il convient d'éviter toute attribution risquant d'accroître les difficultés des candidats et des sites ; **l'accueil de familles fragiles n'est pas possible, sauf examen particulier et accompagnement spécifique à étudier en amont de la désignation avec les services du Groupe Valophis**.