



LES ORIENTATIONS DE LA POLITIQUE D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS DE LA SACOVIV

PREAMBULE

Le code de la construction et de l'habitation prévoit que l'attribution des logements locatifs sociaux participe à la mise en œuvre du droit au logement pour tous afin de satisfaire les besoins des personnes de ressources modestes et des personnes défavorisées.

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.

L'article R441-9 du code de la construction et de l'habitation (CCH) prévoit que «le Conseil d'administration ou de surveillance définit les orientations applicables à l'attribution des logements». Il établit le règlement intérieur de la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL) qui fixe les règles d'organisation et de fonctionnement.

Le conseil d'administration de la SACOVIV définit la politique générale d'attribution des logements. Les objectifs qui guident cette politique tiennent compte du cadre réglementaire mais aussi des engagements partenariaux, de l'évolution de la demande et de l'occupation sociale des résidences. La mise en œuvre de la politique d'attribution s'inscrit dans un cadre concerté avec la Métropole et la Ville, les réservataires et les différents partenaires agissant au titre de l'insertion par le logement.

La politique d'attribution est indissociable de la politique d'offre de logement social du territoire tant dans son développement que dans sa requalification qui doivent s'adapter aux évolutions de la demande et des besoins.

Le présent document a pour objet de fixer les orientations de la politique générale d'attribution de la SACOVIV.

LES LOGEMENTS SOUMIS AUX REGLES D'ATTRIBUTIONS ET LES BENEFICIAIRES DU LOGEMENT SOCIAL
1 - LES LOGEMENTS

Sont soumis à la commission d'attribution les logements appartenant aux organismes de logement social.

- Les logements construits, améliorés ou acquis avec le concours financier de l'Etat
- Les logements ouvrant droit à l'APL
- Les logements conventionnés gérés par les organismes Hlm, ou les SEM

Sont exclus du régime des attributions :

- Les logements foyers
- Les locaux commerciaux (art L411-7 du CCH)
- Les garages

Les attributions de logement se font en fonction des droits des réservations établis à l'origine par le montage financier des opérations

- o Les réservataires institutionnels :
 - L'Etat au titre du conventionnement des logements,
 - La Métropole de Lyon et la Commune de Vénissieux au titre de la garantie des emprunts et au titre d'une participation à l'investissement.
- o Action logement au titre de la participation des employeurs à l'effort de construction

La gestion des réservations de logements sociaux

La loi ELAN (art 114) remplace l'actuelle gestion en stock des droits de réservations des logements locatifs sociaux par une gestion en flux. Les réservations de logement ne pourront plus porter sur des logements identifiés physiquement mais seront décomptées sur le flux annuel de logements mis à disposition par le bailleur en application d'une convention de réservation, le bailleur choisissant les logements qu'il propose sur son patrimoine. La gestion des réservations se fera à l'échelle du bailleur et il ne pourra être conclu qu'une seule convention de réservation par organisme bailleur et par réservataire. La gestion en flux des réservations devra être effective fin 2021.

La période transitoire (passage d'une gestion en stock à une gestion en flux) fera l'objet d'une convention dont les principes et les règles seront élaborés de manière partagée au sein de l'instance départementale hlm (ABC hlm).

Dans cette perspective la SACOVIV souhaite pouvoir maintenir un taux de logement non réservé de l'ordre du tiers de son parc.

2 - LES BENEFICIAIRES DU LOGEMENT SOCIAL

D'après l'article R441-1 du CCH, peuvent bénéficier d'une attribution de logement les personnes physiques :

- ✓ De nationalité française et celles admises à séjourner régulièrement sur le territoire Français dans des conditions de permanence définies par arrêté ministériel
- ✓ Dont les revenus n'excèdent pas le montant des plafonds de ressources fixé annuellement par arrêté ministériel pour l'ensemble des personnes vivant au foyer compte tenu des personnes à charge.

3 – LES CRITERES D'ATTRIBUTION

Pour attribuer un logement, la CALEOL de la SACOVIV doit tenir compte des critères fixés par l'article L441-1 et suivants du CCH : l'ancienneté de la demande (au regard du numéro unique d'enregistrement), la composition familiale, le niveau de ressources, les conditions de logement actuelles du ménage, l'éloignement de son lieu de travail, et la proximité des équipements répondant aux besoins du demandeur et du patrimoine.

3.1 Les conditions de ressources

L'attribution d'un logement social est conditionnée par le respect de plafonds de ressources fixés règlementairement, justifié par la production de l'avis d'imposition de l'année N-2, unique document de référence.

La baisse des ressources du demandeur de + de 10 % entre le revenu fiscal de l'année N-1 par rapport à N-2 permet d'étudier une demande en rapportant les ressources N-1 au plafond de ressources.

Dérogation dans les quartiers en QPV :

L'article L441-1-1 du CCH autorise le Préfet à fixer par arrêté des règles dérogeant localement ou temporairement aux conditions de ressources pour l'attribution d'un logement social sur les Quartiers en Politique de la Ville. L'arrêté du 15 juillet 2015 dans son article 1 introduit une dérogation aux plafonds de ressources pour toute demande de logement locatif social à l'intérieur des Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville (QPV), tels qu'ils sont définis au décret n°2014-1750 du 30 décembre 2014, dans la limite de deux fois les plafonds règlementaires.

3.2 Le taux d'effort et le reste à vivre

Les ménages doivent justifier d'une solvabilité suffisante pour supporter durablement le coût du loyer et des charges locatives

Le taux d'effort est un indicateur qui permet de rechercher la meilleure adéquation possible entre le logement à attribuer et les revenus des demandeurs. Le taux d'effort permet de mesurer la charge que représente le logement dans le budget du ménage et se calcule selon la formule fixée par l'arrêté du 10 mars 2011

$$\frac{(\text{Loyer} + \text{charges récupérables} + \text{forfait chauffage et eau} - \text{APL}) \times 100}{(\text{Total des ressources, y compris pension et allocation, pension alimentaire})}$$

Lorsque les consommations d'eau et de chauffage sont individualisées, il est intégré dans le calcul du taux d'effort au titre des charges un forfait qui tient compte de la taille du logement et du nombre de personnes.

Le reste à vivre

Il s'agit de la somme demeurant disponible pour un ménage une fois réglées les dépenses incompressibles
Le calcul du reste à vivre (Ressources – loyer – charges + APL/30/UC) est réalisé en euros par unité de consommation et par jour.

L'unité de consommation attribue un coefficient pondérateur à chaque membre du ménage.

L'échelle la plus utilisée retient la pondération suivante :

- 1 unité de consommation pour le premier adulte du ménage
- 0,5 unité de consommation pour les autres personnes de 14 ans et plus
- 0,3 unité de consommation pour les personnes de moins de 14 ans

Une attention particulière doit être apportée aux dossiers dont le taux d'effort est supérieur à 30% avec un regard porté sur le « reste à vivre » notamment lorsqu'il est inférieur à 10€ par jour et par unité de consommation.

Une autre orientation sera proposée aux ménages dans cette situation vers des solutions mieux adaptées à leurs capacités financières. Le parcours résidentiel du ménage et la gestion du budget en complément des indicateurs économiques, permettent de disposer d'un aperçu objectif de la capacité financière d'un ménage à s'acquitter du loyer, comme des conditions d'insertion dans son futur logement.

Un travail d'uniformisation du calcul du taux d'effort et du reste à vivre a été mené en 2019 avec l'ensemble des bailleurs du Rhône afin d'harmoniser les pratiques entre bailleurs et être communiquées aux réservataires.

3.3 Adéquation entre typologie et composition familiale

L'adéquation entre la typologie du logement et la composition familiale sera recherchée par la CALEOL. Elle appréciera la meilleure adéquation en prenant également en compte la surface du logement, l'occupation de la résidence, l'âge et le sexe des enfants, les problèmes de santé.

La Loi Egalité et Citoyenneté a introduit dans son article 89 une nouvelle définition de la sous occupation. Les locaux sont désormais considérés comme sous occupés lorsqu'ils comportent un nombre de pièces habitable supérieur de plus d'un au nombre de personnes occupant le logement au titre de leur résidence principale.

3.4 Ancienneté de la demande

La loi fixe un délai anormalement long à partir duquel une demande de logement est éligible au DALO (droit au logement opposable).

Il est de 24 mois sur la Métropole de Lyon.

La prise en compte de l'ancienneté de la demande est un critère privilégié dans le cas de situations comparables sur d'autres critères.

3.5 Conditions actuelles du logement

Conformément aux priorités fixées par la Loi Egalité et Citoyenneté et la loi ELAN, les personnes mal logées (hébergées, sans domicile fixe, en logement insalubre ou indigne, en sur occupation ou au taux d'effort supérieur à 30%, en situation d'handicap dans un logement inadapté) seront priorisées.

3.6 Rapprochements divers

Cela concerne :

- le rapprochement lieu de travail et logement lorsque l'un des actifs est éloigné de son lieu de travail,
- le rapprochement familial : parents ou enfants,
- le rapprochement des services lorsque le ménage est logé dans une zone démunie des services dont il a besoin,

L'ensemble de ces critères répond à un souci de rapprochement entre le logement et les autres aspects de sa vie.

LE CADRE REGLEMENTAIRE ET LES ACCORDS LOCAUX
1 – LE CADRE REGLEMENTAIRE

Il est constitué de la loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la Citoyenneté (EC) et la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement de l'aménagement et du numérique (ELAN).

1-1 Les catégories de ménages prioritaires

Afin de répondre en priorité aux catégories de ménages les plus fragiles ou mal logés, les attributions seront affectées à des personnes bénéficiant d'une décision favorable au titre du DALO et attribuées **prioritairement aux catégories de personnes définies à l'article L 441-1 du CCH** :

- Les personnes en situation de handicap au sens de l'article L 114 du code de l'action sociale et des familles ou familles ayant à leur charge une personne en situation de handicap
- Les personnes sortant d'un appartement de coordination thérapeutique mentionné au 9° de l'article L 312-1 du même code,
- Les personnes mal logées ou défavorisées et les personnes rencontrant des difficultés particulières de logement pour des raisons d'ordre financier ou tenant à leur conditions d'existence ou confrontées à un cumul de difficultés financières ou de difficultés d'insertion sociale les personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition
- Les personnes reprenant une activité après une période de chômage longue durée
- Les personnes exposées à des situations d'habitat indigne
- Les personnes mariées, vivant maritalement ou liées par un pacte civil de solidarité justifiant de violences au sein du couple ou entre les partenaires, sans que la circonstance que le conjoint ou le partenaire lié par un pacte civil de solidarité bénéficie d'un contrat de location au titre du logement occupé par le couple puisse y faire obstacle et personnes menacées de mariage forcé. Ces situations sont attestées par une décision du juge prise en application de l'article 257 du code civil ou par une ordonnance de protection délivrée par le juge aux affaires familiales en application du titre XIV du livre 1er du même code
- Les 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
- Les personnes engagées dans le parcours de sortie de la prostitution et d'insertion sociale et professionnelle prévu à l'article L121-9 du code de l'action sociale et des familles
- Les personnes victimes de l'une des infractions de traite des êtres humains ou de proxénétisme prévues aux articles 225-4-1 à 225-4- 6 et 225-5 à 225-10 du code Pénal
- Les personnes ayant à leur charge un enfant mineur et logées dans des locaux manifestement sur occupés ou ne présentant pas le caractère d'un logement décent
- Les personnes dépourvues de logement, y compris celles qui sont hébergées par des tiers
- Les personnes menacées d'expulsion sans relogement.

1-2 Les équilibres sociaux et territoriaux

Conformément aux objectifs d'équilibre territorial définis par la loi Egalité Citoyenneté et modifiés par la loi ELAN (art L441 -1 et L441-1-5 -1 du CCH), afin de prendre en compte la diversité de la demande et veiller à répondre aux objectifs de mixité sociale, il est institué une obligation d'attributions aux ménages des quartiles inférieurs (25% hors QPV) et supérieurs de ressources (50% en QPV) :

Attributions du 1er Quartile .

25% des attributions annuelles hors Quartier Prioritaire de la Ville, suivies de baux signés, sont consacrées à des demandeurs dont les ressources par unité de consommation sont inférieures à un montant défini par un arrêté ministériel ainsi qu'aux ménages relogés dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain.

Attributions du 2nd Quartile .

Au moins 50% des attributions annuelles (propositions de logements) situées sur les Quartiers Prioritaires de Ville sont consacrées à des demandeurs dont les ressources par unité de consommation sont supérieures au 1^{er} Quartile.

Le seuil des quartiles est fixé et actualisé annuellement par arrêté ministériel.

1-3 Les déséquilibres offre demande

Conformément aux dispositions de la Loi ELAN (art 109), pour les logements situés dans les zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements, la commission procédera à **l'examen triennal des conditions d'occupation des logements** dans les conditions fixées par l'article L442-5-2 du CCH.

Le bailleur doit soumettre à la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL) les dossiers des locataires qui sont dans l'une des situations suivantes :

- **Sur-occupation** du logement telle que définie à l'article R 822-25 du CCH. Les surfaces minimales sont fixées par le décret n°2002-120 du 30 Janvier 2002 sur le logement décent (au moins 9 m² pour une personne seule) et le code de la Sécurité Sociale (une surface habitable globale au moins égale à 16 m² pour un couple, augmentée de 9 m² par personne en plus dans la limite de 70m² pour 8 personnes et plus.
- **Sous-occupation** du logement telle que définie à l'article L621-2 du CCH. Il y a sous occupation si le nombre de pièces habitables (hors cuisine) est supérieur de plus de 1 au nombre de personnes y ayant leur résidence principale. Les enfants de l'occupant ou de son conjoint faisant l'objet d'un droit de visite et d'hébergement sont pris en compte pour définir la catégorie de ménage.

| Type de logement | Occupation normale En nbre de personnes | Sous occupation En nbre de personnes |
|------------------|--|---|
| Type 1 | De 1 à 3 | |
| Type 2 | De 1 à 4 | |
| Type 3 | De 2 à 5 | 1 |
| Type 4 | De 3 à 6 | 2 |
| Type 5 | De 4 à 7 | 3 |
| Type 6 | De 5 à 8 | 4 |

Pour les situations de sous occupation, la loi indique que la commission propose 3 offres de relogement correspondant aux besoins du locataire nonobstant les plafonds de ressources. En cas de refus des 3 offres, le locataire est déchu de tout titre d'occupation des locaux loués à l'exception des locataires âgés de + de 65 ans, des personnes présentant un handicap au sens de l'article L114 du code de l'action sociale et des familles ou présentant une perte d'autonomie physique ou psychique. Les locataires habitant des logements situés dans les quartiers prioritaires de la ville sont également exclus.

- **Logement quitté par l'occupant présentant un handicap**, lorsqu'il s'agit d'un logement adapté
- **Reconnaissance d'un handicap ou d'une perte d'autonomie** nécessitant l'attribution d'un logement adapté aux personnes présentant un handicap
- **Dépassement du plafond de ressources** applicable au logement

La commission formule un avis sur les caractéristiques d'un logement adapté aux besoins du locataire. Elle peut orienter le locataire vers une solution autre de logement en fonction du besoin : résidence de personnes âgées, logement accompagné, hébergement collectif, résidence spécialisée, accession sociale dans le cadre du parcours résidentiel.

Cet avis sera notifié aux locataires concernés.

2 – LES ACCORDS ET PLANS LOCAUX : ACIA et PDALHPD

2-1 L'Accord Collectif Intercommunal d'Attribution (ACIA)

L'ACIA voté par la Conférence Intercommunale du Logement reprend et **élargit les catégories des publics prioritaires** tels que visés à l'article L441-1 du CCH et reprecise les objectifs d'attributions des ménages des trois quartiles supérieurs.

2-1-1 Les deux niveaux de publics prioritaires de l'ACIA

Un **1^{er} niveau non fongible** de trois catégories avec un objectif par catégorie :

- Les ménages réfugiés suivis dans le cadre du programme Accelair par Forum Réfugiés- Cosi
- Les ménages sans logement, sortants d'hébergement, de logement de transition ou de logement accompagné suivis dans le cadre de la Maison de la Veille Sociale (MVS)
- Les ménages reconnus prioritaires pour l'accès au logement social par la commission de médiation DALO

Un **2^{ème} niveau fongible** avec un objectif global à réaliser pour les ménages en situation prioritaire pour l'accès au logement. Il comprend notamment :

- Les ménages suivis dans le cadre des commissions prioritaires des ILHA (Instance Locale de l'Habitat et des Attributions)
- Les ménages sans logement, hébergés, sortants d'hébergement, de logement accompagné, de résidences sociales ou de foyers

- Les ménages en situation de grande fragilité confrontés à des cumuls de difficultés économiques et sociales
- Les ménages mal logés ou occupant un logement inadapté

25% des attributions doivent être consacrés à l'ensemble de ces publics prioritaires.

Cet objectif est valable pour chaque réservataire.

2-1-2 l'attribution aux ménages des 3 quartiles supérieurs

L'Accord Collectif Intercommunal d'Attribution de la Métropole de Lyon a décidé de porter le taux de propositions de logement aux quartiles supérieurs au 1^{er} quartile à **75%** au lieu de 50% dans les Quartiers Prioritaires de la Ville (QPV)

2-1-3 la cotation de la demande

L'article 111 de la loi ELAN (art L441-2-8 et L441-2-9 du CCH) rend le dispositif de cotation de la demande de logement social obligatoire pour les intercommunalités tenues de se doter d'un PLH.

Le dispositif de cotation devra être mis en œuvre avant le 31/12/2021

Le principe de la cotation consiste à classer les demandeurs de logement en leur attribuant une note en fonction de critères objectifs et d'éléments de pondération établis préalablement, portant sur la situation du ménage rapporté à un logement donné ou à une catégorie de logement. Cette note permet de classer les demandeurs par ordre de priorité pour la prise en compte de leur demande et ainsi d'afficher de manière transparente l'ordre de priorité de traitement des demandes aux demandeurs..

La Métropole de Lyon va organiser un travail de concertation avec les parties prenantes (bailleurs, réservataires, Villes, Métropole de Lyon) sur l'élaboration de cette cotation.

2-2 Le Plan Local d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PLALHPD)

Le nouveau PLALHPD 2016-2020 de la Métropole de Lyon veille à la mise en cohérence des politiques de logement, de l'hébergement, de l'habitat et des politiques sociales et médico sociales

Le plan vise à définir une stratégie cohérente entre toutes les démarches portées par l'Etat et la Métropole sur :

- La lutte contre le mal logement
- L'accès au logement et l'hébergement
- L'accompagnement et le maintien dans le logement
- La programmation d'offre d'hébergement et de logement adapté aux besoins des personnes défavorisées

2-3 Le Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information du Demandeur (PPGID)

2-3-1 Les principes généraux du PPGID

Le PPGID a été validé au conseil de la Métropole de Lyon le 10 décembre 2018.

Il définit les orientations en matière de gestion partagée des demandes de logement social et d'organisation de l'information du demandeur.

Plusieurs enjeux sont identifiés dans ce plan :

1/Offrir un service d'accueil et d'information harmonisé et individualisé sur l'ensemble du territoire métropolitain. Il s'agit d'accueillir tout demandeur de logement qui le souhaite dans un lieu d'accueil et d'information labellisé.

2/Conforter les dispositifs partenariaux d'accès et de suivi des demandeurs justifiant un examen particulier. Il s'agit d'identifier et de partager le caractère prioritaire des demandes en lien avec les dispositifs locaux ; le PPGID liste les demandeurs justifiant un examen particulier.

3/ Organiser le dispositif de gestion partagée des demandes de logement social à l'échelle métropolitaine qui s'articule autour du Fichier Commun du Rhône (FCR)

2-3-2 L'enregistrement des demandes de logement social

Toute personne qui souhaite obtenir un logement social doit constituer un dossier.

Le dossier peut être déposé :

- Soit directement via le portail grand public (logementsocial69.fr) présentant la liste des guichets d'enregistrement et les chiffres clés du logement social par commune du Rhône.
- Soit auprès des différents services d'enregistrement (liste figurant sur le portail grand public logement social69.fr) via le formulaire CERFA accompagné d'une pièce d'identité ou d'un titre de séjour en cours de validité.

Après validation, la demande se verra attribuer un numéro unique d'enregistrement. Ce numéro atteste de l'enregistrement et de l'ancienneté de la demande.

Une demande qui ne bénéficie pas d'un numéro unique départemental ne pourra être instruite et soumise en commission d'attribution.

Les demandes sont inscrites dans le système national d'enregistrement de la demande logement social. Ce système rend visible l'ensemble des demandes de logements aux bailleurs sociaux et aux réservataires.

Chaque demande doit être renouvelée chaque année et mise à jour dès qu'un changement dans la situation du demandeur intervient (adresse, composition familiale, revenus, logement recherché...).

Des lieux labellisés d'accueils et d'information métropolitains, dont un géré par la SACOVIV permettent par ailleurs à chaque personne ayant déposé une demande de logement social de prendre rendez-vous une fois par an pour bénéficier d'un entretien personnalisé pour la qualification de sa demande.

Ce lieu est ouvert au partenariat avec l'ensemble des bailleurs présents sur la commune.

Le portail d'information local sur la demande de logement www.logementsocial69.fr, accessible au public met à disposition de l'ensemble des demandeurs une information transparente, objective, cohérente et de qualité (Action n°1 du PPGID) sur le rapport offre/demande, le temps théorique d'attente et l'offre existante.

La SACOVIV est signataire de la charte déontologique du Fichier Commun de la demande locative du Rhône (FCR)

LES AXES PRIORITAIRES DE LA POLITIQUE D'ATTRIBUTION

La politique d'attribution de la SACOVIV s'organise autour de 4 objectifs principaux en référence à la loi, au CCH et aux accords locaux :

- Favoriser l'accès au logement des ménages prioritaires
- Soutenir les parcours résidentiels des ménages au sein du parc social
- Veiller à l'équilibre social dans le parc
- Contribuer à l'évolution socio-urbaine de la Ville et à l'accompagnement des habitants dans l'accès et le maintien dans le logement.

1 FAVORISER L'ACCES AU LOGEMENTS AUX MENAGES PRIORITAIRES

Au-delà des obligations légales (loi Elan et Egalité-Citoyenneté) et contractuelles (ACIA) La SACOVIV se donne un objectif d'être particulièrement attentive :

- Aux situations **d'absence ou de mal logement** sous ses formes les plus aigües (sans domicile, hébergement chez un tiers, logement indigne, insalubre ou indécent, surcoût exorbitant du loyer)
- Aux situations des personnes **victimes de violence conjugale**
- Aux situations des ménages présentant **un handicap** logé dans un habitat inadapté

La mise en œuvre de ces priorités dépend du parc de logement disponible et de son adaptation aux besoins

La cotation de la demande :

La SACOVIV appliquera la grille de cotation des demandeurs pour rechercher dans le fichier commun de la demande les demandeurs de logement classés en priorité. La recherche sera effectuée en fonction du logement disponible à condition qu'il soit adapté aux besoins du ménage.

2 SOUTENIR LES PARCOURS RESIDENTIELS AU SEIN DU PARC SOCIAL

2.1 Le traitement des demandes de mutation

Les mutations des locataires de la Sacoviv

➤ Sur le plan qualitatif :

La SACOVIV s'engage à répondre prioritairement aux situations suivantes de ses locataires en proposant une mutation au sein du parc de la Sacoviv :

- Les situations de sur-occupation,
- Les situations d'handicap ou de santé
- Les situations pour une meilleure adéquation entre le loyer du logement et les ressources du ménage.
- Les personnes âgées désireuses d'un logement adapté à l'évolution de leur situation

Compte tenu d'un parc de logement peu accessible et adapté et d'un faible taux de petits logements, les réponses à ces situations devront également être apportées par l'ensemble des bailleurs présents sur Vénissieux. Pour faciliter cette coopération, la Sacoviv contribuera à un travail inter bailleur.

Par ailleurs la SACOVIV s'engage à étudier l'amélioration de l'accessibilité de ses logements pour pouvoir mieux répondre aux besoins de logements adaptés et accessibles.

Elle veillera également à la proportion de petits logements dans ses futurs programmes de construction.

➤ **Sur le plan quantitatif .**

La Sacoviv visera à réduire le délai d'attribution des demandes de mutation en privilégiant les demandes les plus anciennes.

Les attributions consacrées aux demandes de mutation des 3 dernières années étaient de l'ordre de 20%.

La Sacoviv se fixe un objectif de ne pas descendre en dessous de **20% et si possible d'améliorer ce taux.**

➤ **les conditions de prise en compte des demandes de mutation .**

A l'exception des mutations dont l'objectif est de réduire le taux d'effort et l'impayé, le locataire devra être à jour de ses loyers, laisser son logement en bon état et ne pas être à l'origine de troubles de voisinage.

Pour les ménages en situation d'impayés un accompagnement sera mis en place comprenant obligatoirement un plan d'apurement de la dette locative, éventuellement la sollicitation du Fonds de solidarité Logement ou un accompagnement social lié au logement.

Pour les mutations permettant la libération de grands logements (T4 et T5), avec un écart de 2 pièces entre le logement libéré et le logement attribué, la SACOVIV pourra prendre en charge les frais liés à l'ouverture des compteurs et le changement d'adresse.

Une attention sera également portée au montant du loyer du logement proposé de manière à ce que le taux d'effort soit équivalent voire plus faible et que le reste à vivre soit compatible avec les ressources du locataire.

Les mutations inter bailleurs

Dans le contexte de forte demande de mutation au sein du parc social de la Métropole (40%), la SACOVIV s'est engagée avec les autres bailleurs à consacrer globalement 30% des attributions à des locataires déjà logés en hlm.

Un partage de connaissance du parc de logements et des demandes pourra être organisé avec les bailleurs présents sur Vénissieux afin faciliter les parcours au sein du parc hlm.

Les mutations de la Sacoviv font partie de ces 30% d'attributions.

2.2 Le traitement des situations de sur occupation et de sous occupation

Conformément aux dispositions de la Loi ELAN (art 109), pour les logements situés dans les zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements, la CALEOL de la SACOVIV procédera à l'examen triennal des conditions d'occupation des logements dans les conditions fixées par l'article L442-5-2 du CCH.

Les règles .

La SACOVIV soumettra à la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL) les dossiers des locataires selon un rythme qui sera défini en fonction du volume de dossiers à traiter dans le respect d'une examen triennal des situations d'occupation.

La commission formule un avis sur les caractéristiques d'un logement adapté aux besoins du locataire.

Cet avis sera notifié par écrit aux locataires concernés.

La méthode .

Afin d'identifier les locataires relevant de ces situations, la SACOVIV s'appuiera sur les enquêtes d'Occupation du Parc Social réalisées tous les 2 ans ainsi que sur l'enquête Supplément de Loyer Solidarité réalisée tous les ans.

Un fichier sera établi par type de situations locatives afin de pouvoir être examiné en commission.

Les priorités

Parmi les situations à étudier, la SACOVIV priorisera :

- 1- le traitement des **situations de sur occupation aggravée** et parmi celles-ci en priorité les ménages ayant déjà déposé une demande de mutation.
- 2- Les situations de **handicap ou de perte d'autonomie** dans la mesure des possibilités du parc dont peu de logements sont totalement accessibles et adaptés
- 3- Les situations de **sous occupation** pour lesquelles les locataires ont fait une demande de mutation ou pour lesquelles la capacité de paiement du loyer n'est pas ou plus possible.

2.3 Les situations locatives liées aux projets de rénovation urbaine ou de rénovation patrimoniale

L'engagement d'un nouveau programme de Renouvellement Urbain (NPRU) sur le territoire de la Métropole de Lyon conduit à de nouvelles opérations de démolitions totales ou partielles et à des réhabilitations lourdes d'immeubles d'habitation qui nécessitent des relogements définitifs ou temporaires de ménages issus du parc public ou privé.

La SACOVIV est engagée au titre du projet de renouvellement urbain sur le site du Couloud (démolition de 30 logements, réhabilitation de 230 logements et résidentialisation).

Cette opération va nécessiter le relogement de locataires soit de manière provisoire le temps des travaux soit de manière définitive pour les 30 ménages dont les logements sont démolis.

La SACOVIV garantit pour chaque ménage un relogement qui s'inscrit dans une démarche résidentielle positive correspondant aux choix et aux possibilités du ménage (taux d'effort maîtrisé) conformément à la charte de relogement signée en 2006 et révisée en 2017.

Les délais pour réaliser ces relogements étant contraints, ces ménages sont prioritaires dans les attributions. Afin de faciliter le traitement de ces situations prioritaires, une attention particulière sera apportée aux ménages en attente de mutation logés dans les quartiers de rénovation urbaine non concernés par les démolitions afin de libérer potentiellement des logements pouvant intéresser les ménages dont le logement doit être démoli.

3 VEILLER AUX EQUILIBRES SOCIAUX DANS LE PARC

Conformément aux objectifs d'équilibre territorial défini par la loi Egalité Citoyenneté et modifié par la loi ELAN (art L441 -1 et L441-1-5 -1 du CCH), la SACOVIV prend en compte la diversité de la demande et veille à répondre aux objectifs de mixité sociale comme suit :

3.1 Respect des attributions aux ménages du 1^{er} Quartile de ressources

25% des attributions annuelles hors Quartier Prioritaire de la Ville, suivi de baux signés, sont consacrées à des demandeurs dont les ressources par unité de consommation sont inférieures à un montant défini par un arrêté ministériel ainsi qu'aux ménages relogés dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain.

La Sacoviv sera cependant vigilante à ne pas fragiliser des secteurs non inclus dans la géographie prioritaire de la politique de la Ville mais qui présentent des signes de fragilité, notamment les ensembles de logements sociaux situés à proximité géographique des QPV (quartier du Monery notamment)

La situation socio économique des locataires logés sera prise en compte et appréhendée finement afin de ne pas concentrer la pauvreté et la précarité. La géographie de l'occupation du parc social qui fait l'objet d'un portail cartographique piloté par le GIP SNE constitue l'outil d'appréhension de l'occupation pour adapter les objectifs d'attributions en fonction de l'occupation existante et des poches de pauvreté éventuelles.

3.2 Tendre vers 75% des Attributions aux ménages des autres Quartiles de ressources .

L'objectif de 75% des attributions annuelles (propositions de logements) situées sur les Quartiers Prioritaires de Ville consacrées à des demandeurs dont les ressources par unité de consommation sont supérieures au 1^{er} Quartile est un objectif ambitieux compte tenu du faible niveau de ressources des demandeurs sur Vénissieux. Cependant La SACOVIV propose de tendre vers cet objectif progressivement en visant prioritairement les 2 quartiles supérieurs.

Au delà de la politique d'attribution, la réponse à cet objectif passe également par l'évolution du patrimoine en produisant via la requalification ou la construction des logements accessibles aux 3^è et 4^{ème} quartiles

3.3 Faciliter la mixité intergénérationnelle

La loi ELAN (article 116) favorise la mixité intergénérationnelle en permettant aux locataires de sous louer son logement à une personne de moins de 30 ans. Le logement peut également être sous loué à des personnes de plus de 60 ans ou à des personnes en situation de handicap avec lesquelles un contrat d'accueillant familial a été conclu (L448-8-1 du CCH)

La Sacoviv informe ses locataires de cette possibilité via ses canaux de communication habituels.

3.4 Equilibre social des résidences

La Sacoviv sera attentive à ne pas renforcer les zones de fragilité et à conserver un maximum de mixité du point de vue de l'activité des occupants, des compositions familiales, des niveaux de ressources, des classes d'âge.

La géographie sociale des résidences devraient permettre d'appréhender les poches de fragilité et d'éviter la concentration des ménages en difficulté.

Le nombre de logements proposés aux associations à la sous location ou en vue d'un glissement de bail (sortants de CHRS, de prisons) sera limité et ciblé. Un objectif de 1% du parc paraît raisonnable.

4 CONTRIBUER AUX BESOINS DES ACTEURS DU TERRITOIRE

La SACOVIV s'attachera à faciliter la réponse aux besoins des acteurs socio économiques du territoire ..

- Les salariés des entreprises présentes sur le secteur des portes du Sud
- Les acteurs de la vie associative ou culturelle qui font vivre la cité
- Les jeunes suivis par les structures d'insertion telles que le CLAJ/Mission Locale

5 LES CRITERES D'ATTRIBUTION

Pour attribuer un logement, la CALEOL de la SACOVIV doit tenir compte des critères fixés par l'article L441-1 et suivants du CCH : l'ancienneté de la demande (au regard du numéro unique d'enregistrement), la composition familiale, le niveau de ressources, les conditions de logement actuelles du ménage, l'éloignement de son lieu de travail, et la proximité des équipements répondant aux besoins du demandeur et du patrimoine.

5.1 Le taux d'effort et le reste à vivre

Une attention particulière sera apportée par la SACOVIV aux dossiers dont le taux d'effort est supérieur à 30% avec un regard porté sur le « reste à vivre » de manière à ce qu'il ne soit pas inférieur à 10€/jour par unité de consommation dès lors que les ménages à loger présentent une fragilité économique.

Lorsque le taux d'effort est supérieur à 35% quel que soit le reste à vivre, l'attribution ne pourra pas être réalisée. La SACOVIV orientera les ménages dans cette situation vers des solutions mieux adaptées à leurs capacités financières. Le parcours résidentiel du ménage et la gestion du budget en complément des indicateurs économiques, permettent de disposer d'un aperçu objectif de la capacité financière d'un ménage à s'acquitter du loyer, comme des conditions d'insertion dans son futur logement.

5.2 Adéquation entre typologie et composition familiale

Dans le cadre de ses mutations, la Sacoviv sera particulièrement attentive à la résolution des situations de sur occupation aggravée ainsi qu'aux situations de sous occupation pouvant porter également atteinte au maintien dans les lieux pour impayé de loyer.

5.3 Ancienneté de la demande

La loi fixe un délai anormalement long à partir duquel une demande de logement est éligible au DALO.

Il est de 24 mois sur la Métropole de Lyon.

Toutefois la SACOVIV priorisera les demandes dont l'ancienneté est la plus ancienne à conditions équivalentes sur les autres critères.

5.4 Conditions actuelles du logement

Conformément aux priorités fixées par la Loi EC et la loi ELAN, les personnes mal logées (hébergées, sans domicile fixe, en logement insalubre ou indigne, en sur occupation ou au taux d'effort supérieur à 30%, en situation d'handicap dans un logement inadapté) seront priorisées.

L'objectif de la SACOVIV à travers son parc social est de répondre au mieux aux situations de mal logement.

5.5 Liens avec le territoire

La SACOVIV sera attentive aux liens des demandeurs de logement avec le territoire, sans exclusivité

Les différents liens suivants seront pris en compte dans l'examen des demandes :

- Lien professionnel : la réponse aux besoins des salariés des entreprises du secteur des Portes du Sud sera privilégiée

- Lien familial : les demandes de rapprochement familial : parents ou enfants seront étudiées avec attention
- le rapprochement des services lorsque le ménage est logé dans une zone démunie des services dont il a besoin
- lien social : lorsque le demandeur exerce une ou des activités sur le territoire et participe à la vie sociale.