



CHARTRE D'ATTRIBUTION 2026

I – PREAMBULE

Conformément à l'article R441-9 du Code de la Construction et de l'Habitation, le Conseil d'Administration de l'OPAC de Saône et Loire définit la politique d'attribution qui constitue le cadre de travail de la Commission d'Attribution de Logements et d'Examen de l'occupation des logements (CALEOL).

Depuis plusieurs années, le cadre législatif et réglementaire relatif aux attributions des logements sociaux connaît des évolutions constantes notamment en 2017 avec la Loi Egalité et Citoyenneté (Loi LEC), en 2018 la Loi pour l'Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (Loi ELAN) et en 2022 la Loi 3DS (Différenciation, décentralisation, déconcentration et simplification).

L'OPAC Saône-et-Loire gère un parc de 26 637 logements répartis dans 330 communes et 5 EPCI dotés de PLH. La politique d'attribution de l'Office s'inscrit donc dans un contexte partenarial très développé, et en cohérence avec les grandes orientations territoriales.

Dans le cadre de sa politique sociale et d'attribution, l'OPAC S&L contribue à l'ensemble des dispositifs et instances partenariales du territoire :

- Conférences Intercommunales du Logement, pilotées par les EPCI, dans le cadre desquelles sont élaborés une Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) ainsi qu'un Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs (PPGDID)
- Plan Départemental pour l'Accès au Logement et à l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD), copiloté par l'Etat et le Conseil Départemental, dans le cadre duquel l'OPAC Saône-et-Loire est membre du Comité Responsable et contribue à l'ensemble des instances opérationnelles pour le relogement des publics prioritaires (commissions relogement, plateforme Logement d'abord de l'Autunois Morvan, CUD, CLH, synthèses partenariales SIAO, etc)
- Commission de Médiation pour le Droit au Logement Opposable (COMED DALO), qui examine les recours des demandeurs de logement.
- Accord Collectif Départemental pour le département de l'AIN,

En tant que bailleur social, l'OPAC Saône-et-Loire a pour mission de faciliter l'accès au logement pour tous, en particulier pour les personnes les plus fragiles. A travers une offre locative accessible, l'OPAC s'efforce de proposer un habitat de qualité à des prix maîtrisés, tout en garantissant un accompagnement personnalisé aux locataires.

Les orientations de la politique d'attribution ci-après garantissent la mise en œuvre du droit au logement, en favorisant l'égalité des chances des demandeurs dans le respect de la mixité des villes et quartiers.

Elles constituent un cadre de travail pour les CALEOLS et pour les équipes commerciales en agences. Ces dernières ont pour mission d'instruire la demande de logement, de positionner les demandeurs en CALEOL dans le respect de la réglementation et de mettre en œuvre les décisions prises par les CALEOLS.

II – POLITIQUE D'ATTRIBUTION

A – Critères d'accès au logement social

❖ Les critères réglementaires

L'accès au logement social est réglementé.

D'après les articles L.441-1 et suivants et R 441-1 et suivants du CCH, peuvent bénéficier d'une attribution d'un logement social :

- Les personnes physiques de nationalité française ou séjournant régulièrement sur le territoire dans les conditions de permanence définies par arrêté, à condition que les ressources de l'ensemble des personnes composant le ménage n'excèdent pas les plafonds réglementaires fixés par arrêté,
- les organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'intermédiation locative et à la gestion locative sociale prévu à l'article L365-4 ;
- Les associations déclarées et certains établissements publics qui sous-louent les logements à des jeunes ou à des étudiants, dans certaines conditions ;
- Les centres communaux ou intercommunaux d'action sociale, dans le cadre de leurs compétences en vue de les sous-louer à titre temporaire à des personnes physiques ;
- Les organismes déclarés ayant pour objet de les sous-louer à titre temporaire à des personnes âgées, à des personnes présentant un handicap, à des personnes de moins de 30 ans ou à des actifs dont la mobilité professionnelle implique un changement de secteur géographique.
- des personnes morales de droit public ou privé qui sous-louent à des accueillants familiaux (CASF, art. L. 441-1) ainsi qu'aux personnes âgées ou handicapées (CASF, art. L. 114) ayant conclu un contrat d'accueil avec ces accueillants
- des centres communaux ou intercommunaux d'action sociale (CCAS) ou à des associations déclarées ayant pour objet de les sous-louer meublés, pendant moins de 6 mois, à des travailleurs saisonniers ;
- des établissements publics de coopération intercommunale dotés de la compétence d'aide aux personnes âgées.

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

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

Publics prioritaires :

Le Code de la Construction et de l'Habitat dresse par ailleurs une liste de publics prioritaires pour l'accès au logement social.

En sus des logements attribués à des personnes bénéficiant d'une décision favorable de la Commission de Médiation pour la mise en œuvre du Droit Opposable (DALO), les logements sont attribués prioritairement, sur justificatifs, aux catégories de personnes suivantes :

- Personnes en situation de handicap, au sens de l'article L. 114 du Code de l'Action Sociale et des familles, ou familles ayant à leur charge une personne en situation de handicap ;

- Personnes sortant d'un appartement de coordination thérapeutique mentionné au 9° de l'article L. 312-1 du même Code ;
- Personnes mal logées ou défavorisées et personnes rencontrant des difficultés particulières de logement pour des raisons d'ordre financier ou tenant à leurs conditions d'existence ou confrontées à un cumul de difficultés financières et de difficultés d'insertion sociale ;
- Personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition ;
- Personnes reprenant une activité après une période de chômage de longue durée ;
- Personnes exposées à des situations d'habitat indigne ;
- Personnes mariées, vivant maritalement ou liées par un pacte civil de solidarité justifiant de violences au sein du couple ou entre les partenaires, sans que la circonstance que le conjoint ou le partenaire lié par un pacte civil de solidarité bénéficie d'un contrat de location au titre du logement occupé par le couple puisse y faire obstacle, et personnes menacées de mariage forcé. Ces situations sont attestées par une ordonnance de protection délivrée par le juge aux affaires familiales en application du titre XIV du livre 1er du même Code ;
- 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 ;
- Personnes engagées dans le parcours de sortie de la prostitution et d'insertion sociale et professionnelle, prévues à l'article L. 121-9 du Code de l'Action Sociale et des Familles ;
- Personnes victimes de l'une des infractions de traite des êtres humains ou de proxénétisme, prévues aux articles 225-4-1 à 225-4-6 et 225-5 à 225-10 du Code Pénal ;
- Personnes ayant à leur charge un enfant mineur et logées dans des locaux manifestement sur-occupés ou ne présentant pas le caractère d'un logement décent ;
- Personnes dépourvues de logement, y compris celles qui sont hébergées par des tiers ;
- Personnes menacées d'expulsion sans relogement.
- Mineurs émancipés ou aux majeurs âgés de moins de 21 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.

Cette liste de personnes prioritaires est applicable aux réservataires lorsqu'ils procèdent à la désignation de candidat ainsi qu'à la CALEOL lors des attributions des logements.

Lorsqu'un besoin d'intervention spécialisée est identifié dans le cadre de l'instruction de la demande, les équipes sociales de l'OPAC Saône-et-Loire réalisent une évaluation sociale de la situation du ménage.

Outil d'aide à la décision, l'évaluation sociale consiste à garantir l'adéquation de la réponse aux besoins et capacités du ménage. En fonction des éléments supplémentaires recueillis sur la situation du ménage, elle apporte aux CALEOLS des préconisations particulières relatives à :

- Des moyens d'accompagnement social : ASLL, AVDL, suivi social interne "nouvel entrant" ;
- Des aides financières : prise en charge du dépôt de garantie, aide au paiement des premiers loyers notamment ;
- La réorientation vers une solution plus adaptée : mesures d'intermédiation locative, dispositif d'hébergement ou de logement adapté...

❖ Les critères départementaux

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

- a) **Le PDALHPD** (Plan Départemental pour l'Accès au Logement et à l'Hébergement des Personnes Défavorisées) qui définit les ménages visés et leurs besoins en matière de logement ;
- b) Les orientations concernant les attributions définies par les **Conférences Intercommunales du Logement** sur les territoires des EPCI tenus de se doter d'un PLH ou ayant la compétence habitat et comportant au moins un Quartier prioritaire de la politique de la ville.
- c) Les accords locaux

- **De l'accord collectif départemental pour le département de l'AIN**, signé entre le préfet et les bailleurs sociaux, qui définit un objectif annuel d'attribution au profit des ménages cumulant difficultés économiques et difficultés d'insertion ;

- Le cas échéant de **la Convention Intercommunale d'Attribution**, signée avec les EPCI qui fixe des engagements quantifiés et territorialisés d'attribution en faveur des ménages à bas revenus hors QPV et du public prioritaire en application de l'article L.441-1 du CCH. Celle-ci se substitue à l'accord collectif départemental sur le territoire où elle s'applique.

- d) **Le Plan Partenarial de Gestion de la demande de logement social et d'Information des demandeurs (PPGDID)**, dès son entrée en vigueur, élaboré notamment par tout EPCI tenu de se doter d'un PLH.

- e) Le délai anormalement long
Conformément à l'article L441-1-4 du CCH, le délai « anormalement long » a été fixé à 18 mois, applicable à l'ensemble du département et quel que soit la typologie du logement demandé.

B – Mixité sociale

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

Ainsi, il est imposé sur les territoires des EPCI tenus de se doter d'un PLH ou ayant la compétence habitat et comportant au moins un QPV :

- **au moins 25 % des attributions annuelles** (suivies de baux signés) de logements (y compris les mutations) **situés en dehors des QPV doivent être consacrés** à des demandeurs dont le niveau de ressources par unité de consommation est inférieur à un montant constaté annuellement par arrêté et aux personnes relogées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain
- 25 % des attributions annuelles des logements réservés par les collectivités territoriales et par Action Logement sont destinées aux personnes bénéficiant d'une décision favorable au titre du DALO ou, à défaut, aux publics prioritaires au titre de l'article L.441-1 du CCH.

- 50% des attributions aux demandeurs des autres quartiles en QPV.

Les personnes âgées ou en situation de handicap

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

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

La loi prévoit des dispositions particulières pour les **Logements « art. 20 loi ASV » pour les personnes en perte d'autonomie** : Art. L 441-2 III alinéa 3 et 4 du CCH

*Par dérogation au deuxième alinéa du présent III et pour les seuls logements ne faisant pas l'objet d'une réservation par le représentant de l'Etat dans le département en application du quarante et unième alinéa de l'article L. 441-1, la commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements peut attribuer en priorité tout ou partie des logements **construits ou aménagés spécifiquement pour cet usage à des personnes en perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap, dans le cadre de programmes bénéficiant d'une autorisation spécifique délivrée par le représentant de l'Etat dans le département.***

Pour les logements faisant l'objet d'une réservation par le représentant de l'Etat dans le département, celui-ci peut s'engager, en fonction de son appréciation des besoins locaux de logements adaptés à ce type de population, à proposer prioritairement les logements construits ou aménagés spécifiquement pour cet usage à des personnes en perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap.

Le logement des jeunes

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

Pour les étudiants et Jeunes Actifs, plusieurs résidences étudiantes leur sont dédiées ainsi que des logements meublés ou de petite typologie dont les loyers sont adaptés aux capacités financières du demandeur et à la localisation du logement proposé (proximité des transports en commun, bassin d'emploi, services ...).

Il existe des dispositions spécifiques : Art. L 441-2 III alinéa 5 du CCH

*« Par dérogation au deuxième alinéa du présent III et pour les seuls logements ne faisant pas l'objet d'une réservation par le représentant de l'Etat dans le département en application du quarante et unième alinéa de l'article L. 441-1, la commission d'attribution peut également **attribuer en priorité tout ou partie des logements à des jeunes de moins de trente ans, dans le cadre de programmes bénéficiant d'une autorisation spécifique délivrée par le représentant de l'Etat dans le département.***

Pour les logements faisant l'objet d'une réservation par le représentant de l'Etat dans le département, celui-ci peut s'engager, en fonction de son appréciation des besoins locaux de logements adaptés à ce type de population, à proposer prioritairement les logements à des jeunes de moins de trente ans. »

C— Mobilité résidentielle

La mobilité au sein du parc doit permettre, par ordre de priorité, de :

- 1) Reloger les locataires visés par une opération de démolition ou de réhabilitation lourde d'immeubles (obligations du bailleur),
- 2) Reloger les ménages vulnérables (y compris les victimes de violences intrafamiliales) et dont le logement n'est plus adapté à leur situation familiale, leur budget et/ou à la suite d'une perte d'autonomie ; on parle alors de "mutation sociale",

3) Fidéliser les locataires en soutenant leurs projets de mobilité résidentielle ; on parle alors de "mutation de confort".

Concernant les ménages vulnérables, les demandes de "mutation sociale" seront prioritaires en fonction du critère d'urgence (mise en danger de la personne dans le cadre de violences intrafamiliales ou dans le cadre d'une perte d'autonomie ; avancée de la procédure d'expulsion pour les ménages dont le taux d'effort logement est devenu trop important).

Concernant les ménages en demande de mobilité résidentielle, les demandes de "mutation de confort" seront prioritaires en fonction des critères suivants :

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

Les demandes de relogement sont instruites par les agences qui procèdent à une visite avant mutation préalable à la libération des lieux.

Conformément à la loi ELAN, dans les zones géographiques du département se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logement social (zone B1), un examen obligatoire et périodique des conditions d'occupation des logements attribués est mis en place selon les modalités à venir précisées dans le Règlement intérieur des CALEOLS.

III-ENREGISTREMENT & INSTRUCTION DE LA DEMANDE DE LOGEMENT SOCIAL

❖ Enregistrement de la demande & instruction

Le Service Commercial enregistre toutes les demandes conformément à la réglementation en vigueur. Cet enregistrement est effectué sur le système national d'enregistrement de la demande de logement social (SNE).

Un numéro unique départemental est communiqué au demandeur dans un délai maximum d'un mois suite au dépôt de son dossier. Ce numéro lui permet de pouvoir obtenir des informations sur l'état d'avancement de sa demande. Aucune attribution ne peut être prononcée si la demande n'est pas identifiée par ce numéro unique. Les informations figurant dans la demande de logement social permettent notamment de caractériser les demandes au regard des critères de priorité. Les motifs invoqués par le demandeur sont justifiés grâce aux pièces complémentaires prévues par l'arrêté en vigueur relatif au formulaire de demande de logement locatif social et aux pièces justificatives fournies pour l'instruction de la demande. La demande enregistrée est valable un an et renouvelable. Dès lors que le demandeur obtient un logement, sa demande est radiée pour attribution. Cette radiation intervient dès la signature du bail.

Dans le cadre de l'instruction d'une demande, un entretien découverte (physique ou téléphonique) est mené par un conseiller commercial afin de définir les besoins du demandeur et ainsi pouvoir proposer un logement correspondant à ses attentes (typologie, secteur demandé ...) et à ses capacités financières. Il peut être complété, le cas échéant, par une évaluation sociale, s'il est repéré des difficultés à la vie en logement autonome. Selon les besoins et capacités caractérisés, une visite du logement est proposée au candidat afin de recueillir son consentement. Toutefois, dans certains cas, l'OPAC peut être amené à proposer des dossiers sans visite préalable et pour répondre à un degré d'urgence ou de priorité par rapport à la situation du demandeur mais également pour mettre en commercialisation des produits neufs en cours de livraison.

❖ Relations partenaires et réservataires

Les bénéficiaires des réservations de logements locatifs sociaux peuvent être l'Etat, les collectivités territoriales, leurs établissements publics, les EPCI, les employeurs, Action Logement Services et les organismes à caractère désintéressé. Les Maires, Présidents des EPCI, Réservataires (Action Logement Service) sont des partenaires essentiels de l'OPAC. Ils disposent le plus souvent d'une connaissance approfondie de la demande et des besoins exprimés sur le territoire et, dans le cadre des attributions, ils sont sollicités autant que de besoin.

Une convention de réservation est signée entre chaque réservataire de logements locatifs sociaux et l'OPAC afin de définir les modalités pratiques de mise en œuvre. Les réservations prévues par la convention portent sur un flux annuel de logements exprimé en pourcentage ou en nombre du patrimoine locatif social de l'organisme bailleur.

En cas de présentation d'un seul ou de deux candidats par un réservataire, le service instructeur se réserve le droit d'ajouter un ou deux candidats, après avoir prévenu le réservataire, pour respecter l'obligation des trois candidats.

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

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

❖ Les critères d'attribution

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

L'Occupation du logement

Les articles L 442-1 et L 442-12 du CCH prévoit que les attributions sont prononcées pour permettre aux demandeurs d'occuper une typologie de logement correspondant à la taille et à la composition de leur foyer en permettant la prise en compte des enfants faisant l'objet d'un droit de visite et d'hébergement.

L'OPAC complète cette réglementation en fixant les conditions d'occupation :

Typologie de logement	Personne seule	2 personnes	3 personnes	4 personnes	5 personnes
A1	X				
A2	X	X			
A3		X	X		
A4			X	X	
A5				X	X
A6				X	X

L'OPAC Saône-et-Loire appliquera ce cadre de façon modulé. Ainsi, dans les conditions décrites ci-dessous, l'octroi d'une pièce supplémentaire, pourra faire l'objet d'une attribution favorable par la CALEOL :

- Assistante maternelle agréée,
- Personnes ayant une aide à la personne nécessitant la présence d'une tierce personne à domicile,
- Présence d'enfants majeurs occupant ni à charge fiscalement ni signataire du futur bail,
- Naissance à venir,
- Personne en situation de handicap ou âgée de plus de 60 ans,
- Logement situé en QPV (quartier prioritaire de la Ville),
- Fausse typologie.

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

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

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

Définition de l'unité de consommation

L'unité de consommation est un système de pondération attribuant un coefficient à chaque membre du ménage et permettant de comparer les niveaux de vie de ménages de tailles ou de compositions différentes. Avec cette pondération, le nombre de personnes est ramené à un nombre d'unités de consommation (UC).

Pour comparer les niveaux de vie de ménages de taille ou de composition différente, on utilise une mesure du revenu corrigé par unité de consommation à l'aide d'une échelle d'équivalence. L'échelle actuellement la plus utilisée (dite de l'OCDE) retient la pondération suivante :

Calcul Unité de consommation			
Le demandeur/prospect principal			1
0,5 pour les autres occupants de 14 ans ou plus	0	0,5	0
0,3 pour les autres occupants de moins de 14 ans	0	0,3	0
		UC total	1

La commission apprécie la situation au regard du reste à vivre et taux d'effort comme suit :

- un niveau plancher de 10 €/jour/unité de consommation (UC) pour les taux d'effort inférieurs à 30 %,
- un niveau plancher de 20 €/jour/unité de consommation (UC) pour les taux d'effort supérieurs à 30 %.

La cotation de la demande et le quartile d'appartenance

Les dossiers présentés en CALEOL sont présentés avec indication du quartile d'appartenance pour le respect des quotas d'attributions fixés par la loi Egalité et Citoyenneté, en quartier prioritaire de la ville (QPV) ou hors QPV. A noter que le montant des quartiles est actualisé et recalculé en cours d'année dès la parution du nouvel arrêté fixant le seuil de ressources des demandeurs de logement social du premier quartile mentionné à l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation. De plus, le nombre de points attribués à chaque dossier doit être présenté conformément au dispositif du système de cotation mis en place qui est un outil d'aide à la décision pour les membres de CALEOL. Ces deux éléments

précités sont présentés pour les attributions ayant lieu sur les territoires des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) tenus de se doter d'un programme local de l'habitat (PLH) ou ayant la compétence en matière d'habitat et au moins un quartier prioritaire de la politique de la ville qui sont :

- *la Communauté d'Agglomération du Grand Chalon*
- *la Communauté Urbaine Creusot Montceau*
- *la Communauté d'Agglomération du Mâconnais Beaujolais*
- *la Communauté de Communes du Grand Autunois Morvan*
- *la Communauté d'Agglomération de Beaune Côte et Sud*

Les cas de dérogation aux plafonds de ressources

Par arrêté du préfet, il peut être dérogé localement et temporairement aux conditions de ressources mentionnées au 1° de l'article R.441-1 du Code de la construction et de l'habitation pour l'accès aux logements locatifs sociaux. L'arrêté précise la durée de la dérogation qui répond principalement à l'objet de résoudre des problèmes de vacance, de l'intérêt des personnes ou des familles, de permettre l'installation d'activités nécessaires à la vie économique et sociale des ensembles d'habitations, de favoriser la mixité sociale.

Ce dispositif s'applique dans :

- Les quartiers prioritaires de la politique de la ville au sens du décret n° 2023-1314 du 28/12/2023,
- Les immeubles ou ensembles immobiliers comportant plus de 15% en moyenne des logements locatifs sociaux vacants depuis plus de trois mois au 1^{er} janvier de la dernière année connue à la date de signature de l'arrêté
- Les immeubles ou ensembles immobiliers occupés à plus de 65% par des ménages bénéficiant de l'aide personnalisée au logement prévue au 1° de l'article L.821-1 du code de la construction et de l'habitation

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

Les demandes non retenues au rang 1

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

Les conséquences de refus successifs de proposition de logement

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

Le demandeur en cas de suspicion de fraude documentaire :

L'OPAC Saône-et-Loire se réserve le droit de mettre un terme à l'instruction du dossier après signalement à la CALEOL de la nature de l'incohérence relevée, après respect de la procédure interne applicable.

Les Mutations avec dette :

- Mutation avec dette à l'initiative de l'OPAC Saône-et-Loire : préalablement au passage en CALEOL le dossier est constitué / mis à jour par les équipes sociales qui mobilisent, si besoin, les aides pour l'accès au nouveau logement et travaillent au traitement de la dette, par le biais de la mobilisation d'aides légales ou extra-légales (mobilisation du Fonds d'Aide au

Maintien dans le Logement de l'OPAC S&L notamment), et/ou la mise en place d'un échéancier. Les membres de CALEOL sont informés du plan d'action envisagé pour le traitement de la dette sur l'ancien logement ;

- Séparation de couple avec dette sur logement actuel.

Ce paragraphe s'applique dans le cas d'un couple se séparant dès lors qu'une demande de logement a été déposée par celui qui quitte le domicile conjugal, et qu'une dette est existante sur le logement actuel. Dans ce cas d'espèce, on considère qu'il s'agit d'une mutation. En conséquence, la procédure ci-dessous s'applique, à savoir que pour « muter » (même si un seul des deux mute), la dette doit être gérée conformément aux process internes du bailleur

Exception : s'il est estimé que la situation n'est socialement pas viable (ex : violences conjugales), un diagnostic social est réalisé par la conseillère sociale OPAC, qui est susceptible de démontrer que la séparation « physique », le départ du logement, doit se faire dans les plus brefs délais. En l'espèce, il s'agira d'une mutation réalisée dans le cadre de l'action sociale, à l'initiative de l'OPAC : la mutation peut se réaliser même s'il y a dette, étant entendu que l'OPAC pourra poursuivre les 2 ex-conjoints pour le recouvrement de la dette existante à la date du départ.

Les demandes d'anciens locataires avec dette antérieure :

Le dossier est transmis au service social de l'agence pour une évaluation sociale de la situation actuelle du ménage.

IV – LA CALEOL

Toutes les attributions réalisées dans le parc de l'OPAC Saône-et-Loire relèvent exclusivement d'une décision de CALEOL dans le respect du cadre réglementaire et des critères de priorité retenus dans la présente charte. Ces critères sont appliqués quel que soit le contingent de réservation par le biais duquel le candidat est proposé. La CALEOL est composée en application de l'article R. 441-9 du CCH.

A – Fonctionnement des CALEOLS

Conformément à l'ordonnance n°2014-1329 du 6 novembre 2014, les Commissions d'Attribution des Logements (CALEOL) peuvent se tenir de manière dématérialisée, les membres sont réunis à distance via l'application « Dématimmo » et font part de leur décision de manière concomitante, après un choix libre et éclairé.

L'OPAC peut recourir exceptionnellement, en cas de besoin et sur décision express du secrétaire de séance et président de CALEOL, à la visio-conférence pour répondre aux enjeux de protocoles sanitaires, ou pour limiter les déplacements afin de favoriser l'efficacité de ces CALEOL en physique.

La Commission d'Attribution des Logements dispose des caractéristiques principales du logement (collectif ou individuel, adresse, type, étage, loyer et charges, QPV...) et de l'ensemble des données du CERFA du demandeur pour pouvoir se prononcer. Une simulation de l'APL à laquelle les candidats peuvent prétendre, le taux d'effort et le reste à vivre sont également communiqués.

B – Les décisions CALEOLS & Information demandeurs

Après l'examen des demandes, chaque CALEOL attribue nominativement chaque logement au candidat qui a obtenu le plus de voix favorables, par rapport aux autres candidats présentés sur le même logement y compris pour les logements en gérance. Elle exerce son rôle dans le respect de la réglementation de la politique d'attribution définie en Conseil d'Administration et des contingents de réservation :

- Obligation du NUD pour le passage en CALEOL,
- 3 demandes de logement par logement sauf en cas d'insuffisance du nombre de candidats (cf. RI des CALEOLS) :
 - o *Insuffisance de candidats,*
 - o *Attribution d'un logement ayant bénéficié d'une subvention PLAI Adapté*
 - o Relogement dans le cadre des opérations de renouvellement urbain ou de programmes de démolition en raison de la complexité pour trouver le logement correspondant aux attentes de la famille et de la nécessité d'opérer rapidement,
 - o Examen des candidatures de personnes désignées par le Préfet comme prioritaire suite à une procédure du Droit au Logement opposable (Art R441-3 du CCH).

La commission prend l'une des décisions suivantes :

- **Attribution du logement** (et en classant les candidats)
- **Attribution du logement proposé à un candidat sous condition suspensive**
- **Non-attribution**

La non-attribution :

- n'entraîne pas la radiation de la demande
- est obligatoirement motivée par écrit au demandeur en indiquant le ou les motifs de la non-attribution (article L.441-2-2 du CCH).

Cette obligation favorise une transparence des procédures d'attribution pour une meilleure compréhension des demandeurs.

❖ Attribution du logement proposé à un candidat « sous condition suspensive »

Lorsqu'une des conditions d'accès à un logement social prévues par le CCH n'est pas remplie par le candidat au moment de l'examen de la demande par la CALEOL, alors les membres de la CALEOL ont la possibilité d'attribuer le logement au candidat sous réserve que ce dernier remette l'élément de preuve dans le délai qui lui aura été imparti.

Ce type de décision emporte l'obligation pour l'OPAC de signer le bail avec l'attributaire sur le logement objet de l'attribution si la condition est remplie dans le délai fixé par la décision d'attribution et si la fourniture de la pièce, dans le délai fixé par la décision d'attribution, ne remet pas en cause le respect des conditions d'accès au logement social par le candidat.

La loi Egalité Citoyenneté donne la possibilité de prononcer une attribution sous condition suspensive dès lors qu'une pièce de l'arrêté en vigueur est manquante.

❖ Les motifs légaux et jurisprudentiels de refus d'attribution et décisions de « non-attribution »

Motifs légaux de refus d'attribution : Trois cas spécifiques de refus d'attribution sont prévues par la réglementation HLM (articles L.441-2-2 et L. R.441-1 du CCH) :

- Refus d'attribution pour dépassement des plafonds de ressources du demandeur,
- Refus d'attribution pour absence de titre de séjour régulier recevable
- Refus d'attribution pour propriétaire d'un logement adapté aux besoins et capacités du demandeur ou susceptible de générer des revenus suffisants pour accéder à un logement privé.

Motifs jurisprudentiels de non-attribution : ces motifs doivent être pris en compte avec la plus grande précaution, c'est-à-dire de façon objective et avec la constitution de preuve.

- Pièces justificatives incomplètes, douteuses ou irrégulières

Pour que ce motif soit justifié, trois conditions cumulatives doivent être remplies :

- informer le demandeur et lui donner un délai « correct » pour régulariser,
- pouvoir faire la preuve du caractère douteux et/ou irrégulier des pièces par des éléments tangibles,

- Ressources disponibles insuffisantes :

Quand les ressources disponibles du ménage demandeur ne lui permettent pas d'acquitter le montant du loyer et des charges, ce motif peut justifier une non-attribution sous trois conditions cumulatives :

- le demandeur ne se trouve pas dans une situation d'urgence,
- l'Office ne dispose pas de logement adapté aux ressources du demandeur,
- ne peut pas mobiliser d'aide sociale.

- Incapacité d'insertion dans le logement

Les difficultés prévisibles d'insertion dans le logement, liées au comportement ou au mode de vie du demandeur, peuvent justifier une non-attribution uniquement sur la base d'une instruction approfondie du dossier de candidature et d'une « enquête logement » étayée par des pièces explicites ne portant pas atteinte à la vie privée du demandeur.

Ce motif est utilisé par référence à l'obligation de tout locataire d'user de la chose louée de façon raisonnable et paisible (art. 7 de la loi du 6 juillet 1989 et articles 1728 du Code civil).

- Absence d'offre disponible correspondant aux souhaits du demandeur.

Ce motif de non-attribution est admis par les tribunaux si la preuve peut être faite que le demandeur a été informé que l'OPAC Saône-et-Loire ne dispose pas d'offre correspondant à ses souhaits et qu'il lui a été proposé d'élargir sa recherche.

- Incapacité de contracter :

Défaut de capacité juridique des mineurs non émancipés et des majeurs protégés. La demande peut être non-attribuée en vue d'un examen ultérieur quand l'administrateur légal ou le tuteur du mineur sera en mesure de signer le bail ou quand le demandeur aura atteint l'âge de la majorité.

- Demande non prioritaire :

Au regard des critères généraux de priorité prévus par l'article L441-1 du CCH.

- Inadéquation du logement aux caractéristiques du ménage :

Le logement proposé n'est pas adapté à la taille du ménage, ou aux besoins du ménage liés au handicap ou au vieillissement, ou si un accompagnement social est jugé nécessaire pour l'accès au logement. Pour le handicap psychique, la CALEOL peut recourir à la non-attribution si elle souhaite conditionner l'attribution à la mise en place d'un accompagnement sanitaire et/ou par les partenaires concernés.

Orientation CAL physique : Lors d'une Commission d'Attribution Numérique, tout membre peut solliciter le renvoi de la décision relative à une demande, à la prochaine CALEOL Physique. « L'orientation CALEOL physique » est exclusive. Elle renvoie automatiquement l'examen du ou des dossiers positionnés sur le module en CALEOL Physique la plus proche à partir du moment où un seul des membres l'aura sélectionné. Dans ce cas le demandeur n'est pas informé de la « décision » de réorientation de son dossier, puisque la commission n'a pas rendu de décision.

- Irrecevabilité de la demande

Ce motif de rejet d'attribution n'est prononcé qu'en séance Physique à la majorité simple et entraîne la radiation de la demande locative sociale déposée par le demandeur, 1 mois après la notification de la décision de la CALEOL faite par les services de l'OPAC.

L'irrecevabilité n'est prononcée que si l'un / ou les 3 motifs suivants peuvent être justifiés :

- Irrégularité du séjour sur le territoire français
- Ressources du ménage excédant les limites fixées pour l'attribution de logement
- Propriétaire d'un logement adapté aux besoins et capacités du demandeur ou susceptible de générer des revenus suffisants pour accéder à un logement privé.

Chaque candidat bénéficiaire d'une attribution de logement reçoit une offre de logement indiquant le délai dans lequel il doit faire connaître son acceptation ou son refus. Ce délai est de dix jours. Le défaut de réponse dans le délai imparti équivaut à un refus.

A préciser que le courrier d'attribution du logement sous condition suspensive doit être transmis en LR et que le demandeur doit fournir la pièce manquante dans le délai de 10 jours ouvrés à compter du lendemain de la présentation de la lettre de décision de la CALEOL (décomptés en jours francs).

De même, la décision d'irrecevabilité doit être transmise au demandeur en recommandé avec accusé de réception et la demande de logement social doit être radiée un mois après cet avertissement.

C - L'attribution d'urgence

Les Présidents des CALEOLS ont la possibilité de prendre toutes mesures à caractère d'urgence. Entrent dans le cadre de ces mesures, les situations de demandeurs qui nécessitent un relogement rapide : violences intrafamiliales, séparation sans logis, décohabitation, sinistre...

Ces demandes doivent respecter les critères d'attribution des CALEOLS, et doivent être motivées et rester exceptionnelles.

Ainsi à titre dérogatoire, les Présidents prononcent l'attribution du logement, cette attribution est formalisée par la signature par les Présidents de CALEOLS du document « Attribution d'urgence ». L'attribution du logement sera présentée aux autres membres de CALEOLS, lors de la CALEOL physique la plus proche suivante et fera l'objet d'une mention au procès-verbal (PV) de la CALEOL concernée. Le PV CALEOL sera transmis au maire de la commune concernée par cette attribution.

V - COMMUNICATION & MODIFICATION DE LA CHARTE D'ATTRIBUTION

La présente Charte d'attribution est mise en ligne sur le site internet de l'OPAC Saône-et-Loire. Toute modification sera soumise à l'approbation du Conseil d'Administration de l'Office.

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