



DOCUMENT D'ORIENTATION DE LA POLITIQUE D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS SOCIAUX

Le Conseil d'Administration de l'OPH Cannes Pays de Lérins définit les orientations applicables à l'attribution des logements de son parc dans le respect des dispositions réglementaires visant à la mise en œuvre du droit au logement.

Ce document prend en compte les priorités fixées par les conférences intercommunales du Logement (CIL), des 4 établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) situées sur son territoire d'intervention, du Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD), des réservations de logement) conformément aux articles L 441-2, L 442-5-2 et R 441-9 du Code de la construction et de l'habitation. Il sera mis en ligne conformément aux textes.

Ainsi, 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 Commission d'attribution des logements a pour objet l'attribution nominative des logements appartenant à l'OPH Cannes. Elle met en œuvre les orientations d'attribution telles que définies par le Conseil d'Administration en tenant compte des priorités arrêtées par la réglementation et des engagements de l'OPH Cannes (accords collectifs, PDALHPDI, réservations de logement) articles L 441-2, L 442-5-2 et R 441-9 du Code de la construction et de l'habitation

L'attribution des logements locatifs sociaux doit 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, et permettre l'accès à l'ensemble des secteurs d'un territoire de toutes les catégories de publics éligibles au parc social.

L'attribution des logements sociaux tient compte notamment de la composition, du niveau de ressources, du patrimoine et des conditions de logement actuelles du ménage, de l'éloignement des lieux de travail, de la mobilité géographique liée à l'emploi, de la proximité des équipements répondant aux besoins des demandeurs et de l'activité professionnelle des membres du ménages lorsqu'il s'agit d'assistants maternels ou d'assistants familiaux agréés.

SOMMAIRE

1. LES PUBLICS PRIORITAIRES ENONCES DANS LE CODE DE LA CONSTRUCTION
2. LES OBJECTIFS D'ATTRIBUTION DE L'OPH CANNES PAYS DE LERINS
3. LES PUBLICS SENIORS DANS LE CADRE DU LABEL HSS

1. LES PUBLICS PRIORITAIRES ENONCES DANS LE CODE DE LA CONSTRUCTION

L'attribution des logements est définie par l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH).

Elle doit en priorité être prononcée envers les personnes bénéficiant d'une décision favorable au titre du droit au logement opposable (DALO), puis :

- les personnes en situation de handicap, au sens de l'article L. 114 du Code de l'Action Sociale et des Familles, ou les 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 leurs conditions d'existence ou confrontées à un cumul de difficultés financières et 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 de 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 Ier du même code ;
- les 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 ;

- 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 ;
- 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.
- 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

La loi 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'Égalité et à la Citoyenneté fixe les objectifs d'attribution des logements sociaux 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 habitat et au moins un quartier prioritaire de la ville (QPV), de la commune de Paris et des établissements publics territoriaux (EPT), de la Métropole du Grand Paris :

25 % des attributions annuelles (suivies de baux signés) des logements situés en dehors des QPV doivent être consacrées à : des demandeurs dont le niveau de ressources par unité de consommation (UC) est inférieur à un montant constaté annuellement par arrêté ministériel (1er quartile des demandeurs de logement social) ;

Dans les QPV, au moins 50% des attributions annuelles de logements sont consacrées à des demandeurs autres que les demandeurs à bas revenus. Au moins 25% des attributions annuelles de logements est destiné aux personnes bénéficiant d'une décision favorable au titre du DALO ou, à défaut, aux personnes prioritaires de l'article L441-1 du CCH.

Cet objectif concerne : le contingent des collectivités territoriales ou groupements de collectivités territoriales, le contingent d'Action Logement et de l'Association Foncière Logement, les logements non réservés des organismes HLM ou récupérés pour un tour de désignation, le contingent préfectoral

Depuis la loi relative à l'Égalité et à la Citoyenneté, le cadre de pilotage des attributions sur les territoires intercommunaux est défini comme suit :

- ↳ La Conférence Intercommunale du Logement (CIL) élabore les orientations en matière d'attributions, formalisées dans un document-cadre qui fixe :
- ↳
- Les objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les territoires à l'échelle intercommunale, notamment les objectifs d'attributions en QPV et hors QPV ;
- les objectifs de relogement des ménages bénéficiant du DALO et des demandeurs prioritaires au titre de l'article L. 441-1 du CCH, ainsi que des ménages relogés dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain
- ↳ La Convention Intercommunale d'Attribution (CIA), créée par la loi Egalité et Citoyenneté, décline les orientations de la CIL. La CIA est un document contractuel et opérationnel qui porte sur les engagements des principaux acteurs en matière d'attributions de logements sociaux.

2. LES OBJECTIFS D'ATTRIBUTION DE L'OPH CANNES PAYS DE LERINS

Dans le respect de ces objectifs réglementaires et territoriaux, qui créent le cadre général, la CALEOL de l'OPH Cannes prendra en compte les engagements suivants :

- Répondre aux besoins d'échanges (mutations internes) considérés comme légitimes (sous-occupation, sur-occupation, santé, solvabilité...) ;
- Faciliter la libération de grands logements occupés par des seniors ;
- Faciliter l'accès au logement des jeunes ;
- Développer l'accueil des personnes handicapées ou à mobilité réduite ;
- Mettre à disposition des logements à des associations ayant pour mission de faciliter l'insertion des ménages par le logement ou l'hébergement ;
- Encourager l'accueil de ménages actifs ;
- Développer les mesures d'accompagnement social liées au logement lors des attributions afin de favoriser l'intégration des locataires entrants ;
- Considérer l'ancienneté de la demande comme un élément permettant de départager plusieurs candidats issus des priorités d'attribution précitées.

3 - LES PUBLICS SENIORS DANS LE CADRE DU LABEL HABITAT SERVICE SENIORS

LE CONTEXTE :

L'OPH CANNES PAYS DE LERINS S'ENGAGE POUR INNOVER ET DEVELOPPER LES COMPETENCES A L'ATTENTION DES SENIORS

L'occupation sociale du patrimoine de l'OPH Cannes Pays de Lérins révèle un taux de 42 % de personnes âgées de plus de 65 ans.

Fort du constat suivant :

- * un vieillissement de la population
- * une typologie du logement qui ne correspond plus à la composition familiale
- * des logements non desservis par des ascenseurs
- * un isolement des personnes seniors
- * un coût de placement en maison de retraite inadapté aux ressources
- * un besoin de lien social régulier
- * un besoin de nouveaux services de proximité adaptés à créer

L'OPH Cannes s'est engagé dans le processus de labellisation et met en place les actions nécessaires prévues dans le cadre du label HABITAT SENIOR SERVICES (HSS).

Ainsi, l'ensemble des métiers sont sollicités pour répondre à ce défi :

Un volet technique du bâti adapté (neuf et existant)

Un environnement de proximité avec des équipements adaptés

Un accompagnement social et une formation des équipes

Un espace commun partagé avec les résidents

Une animation et une coordination des activités avec les résidents et ouvert vers les partenaires

L'OPH Cannes a également souhaité agir pour limiter la sous-occupation.

Le premier immeuble neuf construit pour le compte de la SOCACONAM livré le 4 juin 2022 a permis à 33 locataires de libérer un logement devenu trop grand et moins accessible, en restant sur le même secteur géographique. Ils ont conservé leur réseau familial, médical ou amical.

Deux autres programmes neufs sont lancés.

L'OPH Cannes se dote ainsi d'outils de prévention et d'alerte si nécessaire en lien avec le réseau familial du locataire senior.

Les bénéficiaires des logements labellisés (neufs ou à déterminer dans l'ancien patrimoine) sont ;

Les locataires âgés de plus de 65 ans et occupant un logement ayant une typologie de T3 et plus.

L'OPH CANNES a mis en place une équipe interne, composée comme suit ;

Une conseillère en économie sociale et financière, deux personnels administratifs et le chef de secteur du patrimoine concerné,

OBJECTIFS :

Connaître, recevoir et ou visiter les locataires visés par cette action (être âgé de plus de 65 ans)

Assurer l'accompagnement administratif et social vers cette mutation sociale, analyse du budget, loyer, aides au logement,

Recueillir les souhaits des secteurs, équipements, besoins, activités

Présence sur site par demi- journées par semaine

Permettre la permanence sur site dans la salle d'activité commune des partenaires institutionnels, CCAS, MSD, CAF, associations locales

Assurer la coordination et l'animation du site,

Participer au lien et au bien vieillir des locataires qui occuperont un logement adapté

Mettre en place les alertes avec les institutions sociales ou médicales

Le présent document d'orientation a été présenté au Conseil d'Administration du 23 octobre 2023 et joint à la délibération y afférente