

**REGLEMENT INTERIEUR
de la Commission d'Attribution des
Logements et d'Examen de l'Occupation des
Logements**

SOMMAIRE

Article 1 - Les principes.....	3
Article 2 - Composition de la CALEOL	3
Article 3 - Durée.....	4
Article 4 - Désignation du Président.....	4
Article 5 - Quorum et délégation de pouvoir	4
Article 6 - Fonctionnement de la Commission	4
Article 7 - Préparation et présentation des dossiers	5
Article 8 - Procédure dérogatoire	5
Article 9 - Examen d'occupation des logements.....	5
Article 10 - Confidentialité et respect des dispositions RGPD (Règlement Général sur la Protection des Données) et discrimination	6
Article 11 - Mise en location de programmes neufs.....	6
Article 12 - Bilan annuel.....	6

ANNEXE ORIENTATIONS D'ATTRIBUTION DE GRANDLYON HABITAT FIXEES PAR LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

Préambule	7
1. Le contexte local	7
a) Le Plan Local d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PLALHPD).....	7
b) Les orientations fixées dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL)	8
c) Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information du Demandeur (PPGID)	8
2. Les conditions d'attribution.....	8
a) Le respect des plafonds de ressources.....	8
b) Le calcul du taux d'effort et le reste à vivre	9
c) L'adéquation entre la typologie et la composition familiale	9
3. Les axes prioritaires de la politique d'attribution	10
a) Favoriser l'accès au logement des ménages prioritaires	10
b) Favoriser le parcours résidentiel	11
c) Favoriser la mixité sociale	13
4. Secteurs dérogatoires avec politique d'attribution adaptée.....	14
a) Les résidences situées en Zone de Sécurité Prioritaire (ZSP).....	14
b) Les résidences avec une politique adaptée.....	14
c) Les résidences intermédiaires.....	15

Article 1 - Les principes

En application des articles L 441-1 et suivants du CCH, le Conseil d'Administration de GRANDLYON Habitat a mis en place une Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL) unique pour son patrimoine.

La Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements a pour rôle de décider de l'attribution nominative des logements.

A compter du 1^{er} janvier 2019, elle a également pour mission d'examiner l'occupation des logements et ce tous les trois ans, en référence à l'article 109 de la loi Elan du 23 novembre 2018.

Le Conseil d'Administration approuve le règlement intérieur de la CALEOL qui fixe les règles d'organisation et de fonctionnement de la commission, et précise les règles de quorum qui régissent ses délibérations.

La commission exerce sa mission d'attribution des logements locatifs dans le respect des objectifs et des priorités fixées par le CCH (articles L.441-1 et suivants) et le Conseil d'Administration définit les orientations applicables à l'attribution des logements (article R.441-9 IV du CCH).

Article 2 - Composition de la CALEOL

Il appartient au Conseil d'Administration de nommer en son sein les membres de la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements. Le renouvellement a lieu lors d'une séance d'un conseil d'administration.

La Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements est composée **6 membres titulaires**.

L'un des membres a la qualité de représentant des locataires.

Le Conseil d'Administration pourra désigner, en son sein, le cas échéant des suppléants en fonction des besoins.

En outre, participent à la Commission d'Attribution Logement et d'Examen de l'Occupation des Logements :

- **Avec voix délibérative**, le maire de la commune ou son représentant, où sont situés les logements à attribuer.
- **A titre consultatif** :
 - o Un représentant des associations menant des actions d'insertion ou en faveur du logement des personnes défavorisées.
 - o Pour l'attribution des logements situés sur le territoire relevant de leur compétence, les présidents des EPCI compétents en matière de programme local de l'habitat ou leurs représentants.
 - o À Lyon, les maires d'arrondissement ou leurs représentants, pour ce qui concerne les logements à attribuer dans leur arrondissement.
 - o Le président de la CALEOL peut appeler à siéger un représentant des centres communaux d'action sociale ou un représentant du service chargé de l'action sanitaire et sociale du département du lieu d'implantation des logements.
 - o Les titulaires des droits de réservation.

Le Préfet du département du siège de l'office ou l'un de ses représentants assiste à sa demande, à toute réunion de la commission.

Le Directeur Général de GRANDLYON Habitat ou son représentant, le Directeur du Pôle Clientèle participe aux réunions de la commission ainsi que le personnel chargé de l'instruction des dossiers présentés en commission, mais ne participent pas aux décisions d'attributions.

La commission peut par ailleurs entendre toutes les personnes dont elle estime l'avis nécessaire.

A défaut ou en absence du Maire, voix prépondérante au Président.

La CALEOL peut également prendre connaissance des observations écrites préalables du maire de la commune qui ne pourrait être présent ou représenté à la séance pour laquelle il a été convoqué.

Les décisions sont prises à la majorité des membres présents.

Les membres présents ou représentés ont une voix délibérative. Le maire de la commune a voix prépondérante en cas de partage égal des voix.

Article 3 - Durée

La durée du mandat des membres de la commission dépend de la durée de leurs mandats en qualité d'administrateurs.

En cas de départ d'un des membres, le Conseil d'administration doit pourvoir à son remplacement.

Article 4 - Election du Président

Lors de sa première séance et jusqu'au renouvellement des membres de la CALEOL, la commission élit, à la majorité absolue, un président choisi parmi ses membres titulaires. En cas de partage égal des voix, la désignation se fera au bénéfice de l'âge.

Le Président dispose, lors des séances, en l'absence du maire, d'une voix prépondérante, en cas de partage égal des voix.

En cas d'absence du Président, un président de séance est désigné parmi les membres titulaires présents.

Article 5 - Quorum et délégation de pouvoir

Chaque membre de la commission est habilité à recevoir un pouvoir. Chaque délégation est prise en compte dans le calcul du quorum.

La commission ne peut valablement statuer que si trois membres sont présents ou représentés avec au moins deux membres présents titulaires.

Soit au minimum deux membres titulaires plus une délégation.

Article 6 - Fonctionnement de la Commission

1. La Commission d'attribution se réunit au moins une fois par mois. Un planning prévisionnel est établi par semestre, après consultation du Président de la commission, et diffusé à l'ensemble des membres.
2. Les réunions de la commission ont lieu au siège de GRANDLYON Habitat.
3. Le secrétariat de la commission est assuré par le Pôle Clientèle. L'organisation et l'animation de la commission lui sont confiées. Il en assure les procès-verbaux.
4. Selon l'article L 441-2 du CCH, la commission peut être dématérialisée sous forme numérique en réunissant ses membres à distance selon des modalités qui seront à définir. Pendant la durée de la commission d'attribution numérique, les membres de la commission font part de leurs décisions de manière concomitante à l'aide d'outils informatiques garantissant un accès sécurisé, un choix libre et éclairé, la confidentialité des échanges, le respect de la vie privée des demandeurs et la possibilité, à tout moment et pour tout membre, de renvoyer la décision à une commission d'attribution physique.

Article 7 - Préparation et présentation des dossiers

1. L'examen des dossiers se fait dans le respect des critères d'attribution et des priorités fixées par la loi et des orientations et règles définies par le Conseil d'Administration (en annexe du document).
2. La commission attribue nominativement chaque logement, en première location ou en relocation, qu'il s'agisse de nouveaux candidats ou de locataires (mutations) conformément à la réglementation en vigueur. Les candidats sont classés selon les orientations définies en annexe de ce règlement et votées au Conseil d'Administration de GRANDLYON Habitat.
3. Tous les dossiers sont examinés et préparés préalablement par le Pôle Clientèle, qui regroupe toutes les informations de nature à permettre la décision la plus éclairée de la CALEOL.

Sauf en cas d'insuffisance du nombre de candidats, la CALEOL examine au moins trois dossiers pour un même logement à attribuer conformément à l'article R.441-3 du Code de la construction et de l'habitation.

Il est fait exception à cette obligation uniquement dans les trois cas suivants :

- Candidatures de personnes désignées par le préfet en application du 7ème alinéa du II de l'article L.441-2-3 du CCH (candidat DALO);
- En cas d'insuffisance du nombre des candidats;
- Candidatures présentées pour l'attribution de logements ayant bénéficiées de la subvention mentionnée à l'article R. 331-25-1 du CCH (subvention spécifique en faveur du développement d'une offre de logements locatifs très sociaux).

Lorsque les réservataires ne présentent pas 3 dossiers, ils doivent notifier par écrit à la Commission d'attribution l'insuffisance du nombre de candidat à présenter. Les éléments justificatifs de l'insuffisance du nombre de candidatures sont conservés.

4. Les dossiers sont présentés sous forme de fiches récapitulatives et synthétiques, comportant les principales caractéristiques du logement proposé et du candidat.
5. Pour les programmes neufs, la présentation des dossiers est accompagnée d'une description du programme de la résidence (typologie, loyers, réservations...).
6. Une notification de décision d'acceptation est adressée au candidat retenu. En cas de rejet d'une candidature formulée par la commission d'attribution, le refus d'attribution sera notifié par écrit en RAR au demandeur, dans un document exposant le ou les motifs du refus d'attribution (article L.441-2-2 du CCH).

Article 8 - Procédure dérogatoire

Une attribution pourra exceptionnellement être prononcée par le Président de la commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements entre deux séances lorsqu'il s'agit de relogements d'urgence.

Une validation est réalisée par la commission d'attribution suivante.

Article 9 - Examen d'occupation des logements

A compter du 1er janvier 2019, dans les zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements définies par décret, la commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements analyse les conditions d'occupation des logements signalés par GRANDLYON Habitat, ainsi que l'adaptation de ces logements aux ressources des ménages. Elle formule des avis sur les offres de relogement à faire aux locataires et peut conseiller l'accession sociale dans le cadre du parcours résidentiel.

Cet examen périodique des locataires pour les logements devra avoir lieu tous les 3 ans à compter de la date de signature du contrat, afin de proposer "un logement adapté aux souhaits de l'occupant et ses capacités" dans les cas suivants :

- Sur occupation telle que définie à l'article L. 542-2 du code de la sécurité sociale,
- Sous-occupation telle que définie à l'article L. 621-2 du CCH,
- Départ de l'occupant présentant un handicap, lorsqu'il s'agit d'un logement adapté au handicap,
- Reconnaissance d'un handicap ou d'une perte d'autonomie, nécessitant l'attribution d'un nouveau logement adapté,
- Dépassement des plafonds de ressources applicables au logement occupé.

Si la Commission constate que le locataire est bien dans l'une de ces situations, elle définit les caractéristiques du logement dont il a besoin; son avis est notifié aux locataires concernés.

Article 10 - Confidentialité et respect des dispositions RGPD (Règlement Général sur la Protection des Données) et discrimination

Compte tenu du caractère nominatif des demandes examinées et des attributions, toutes les personnes appelées à assister aux réunions d'une CALEOL sont tenues à la discrétion quant aux informations portées à leur connaissance.

Les documents remis en séance pour l'analyse des dossiers et la prise de décision doivent être laissés sur place.

Les discriminations dans l'accès au logement sont prohibées par la loi.

Article 11 - Mise en location de programmes neufs

Pour la mise en location de programmes neufs, une procédure de concertation est mise en place, à laquelle sont associés tous les bénéficiaires des réservations de logements, afin d'examiner les conditions d'attribution des logements.

Le Pôle Clientèle adresse au plus tard 3 mois avant la livraison de l'opération à tous les réservataires, le descriptif des logements et la répartition des contingents

Une réunion préparatoire à la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements est organisée, à l'initiative de GRANDLYON Habitat, avec la commune, pour la Ville de Lyon, la mairie centrale et la mairie d'arrondissement, les réservataires, les services de GRANDLYON Habitat et le Président de la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements.

Les attributions sont prononcées par la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements.

Article 12 - Bilan annuel

Le Président de la Commission d'Attribution Logement et d'Examen de l'Occupation des Logements rend compte de son activité au Conseil d'Administration de GRANDLYON Habitat, au moins une fois par an, par la production d'un rapport, préparé par le Pôle clientèle.

ANNEXE AU REGLEMENT INTERIEUR DE LA CALEOL

ORIENTATIONS D'ATTRIBUTION DE GRANDLYON HABITAT FIXEES PAR LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

Préambule

Selon l'article R 441-9 du CCH modifié par le décret n°2015-522 du 12 mai 2015, « le conseil d'administration ou de surveillance définit les orientations applicables à l'attribution des logements dans le respect des dispositions de l'article L.441-1, du II de l'article L.441-2-3 du III de l'article 4 de la loi n°90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, des orientations fixées par la conférence intercommunale mentionnée à l'article L.441-1-5, si elle est créée, et du contenu du plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs mentionné à l'article L.441-2-8. Ces orientations sont rendues publiques, selon les modalités incluant leur mise en ligne ».

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

Son contenu repose sur 4 principaux objectifs :

- Garantir une transparence d'attribution dès la demande de logement,
- Favoriser l'accès au logement social pour tous en accompagnant les ménages les plus défavorisés,
- Soutenir les parcours résidentiels des ménages au sein du parc social,
- Veiller aux équilibres sociaux dans le parc et dans les quartiers.

1. Le contexte local

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

Le nouveau Plan Local d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées 2016-2020 de la Métropole de Lyon veille à la mise en cohérence des politiques du 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 :

- Concernant la lutte contre le mal logement,
- En matière d'accès au logement et à l'hébergement,
- En matière d'accompagnement et de maintien dans le logement,
- Concernant la programmation d'une offre d'hébergement et de logement adapté aux besoins des personnes défavorisées.

b) Les orientations fixées dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL)

La Conférence Intercommunale du Logement définit les orientations en matière d'attribution des logements sociaux sur son territoire. Elle a été mise en place sur la Métropole de Lyon le 9 décembre 2015.

Elle permet d'impulser une démarche partenariale en réunissant les maires des communes, les bailleurs, les réservataires, les associations de locataires et d'insertion par le logement.

Elle est chargée de définir les orientations stratégiques en matière d'attributions et de mutations dans le parc social, les modalités de relogement des publics prioritaires (relevant de l'accord collectif ou déclarés prioritaires DALO) et les modalités de coopération entre les bailleurs sociaux et les titulaires des droits de réservation.

Le document cadre permet de formaliser les grandes orientations retenues par la Conférence Intercommunale du Logement en matière de mixité sociale, d'attributions et de mutations. La convention d'équilibre territorial et l'accord collectif sont des conventions d'application du document cadre.

La Convention Intercommunale du Logement s'est réunie plusieurs fois courant 2018 et 2019 avec les partenaires, la Métropole et l'Etat afin d'établir la stratégie métropolitaine d'attribution des logements sociaux. Les orientations d'attribution proposées dans la Convention Intercommunale d'Attribution ont été validées le 18 mars 2019.

c) Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information du Demandeur (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 Hlm et d'organisation de l'information du demandeur.

Plusieurs enjeux sont identifiés dans ce plan :

- Axe n° 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 qui le souhaite dans un lieu d'accueil et d'information labellisé
- Axe n° 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
- Axe n° 3 : Organiser le dispositif de gestion partagée des demandes de logement social à l'échelle métropolitaine : cela s'articule autour du Fichier Commun du Rhône (FCR).

2. Les conditions d'attribution

a) Le respect des plafonds de ressources

D'après l'article R 441-1 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 par arrêté ministériel pour l'ensemble des personnes vivant au foyer compte tenu des personnes à charge.

Dérogations dans les quartiers en QPV

L'Article L 441-1-1 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 :

Arrêté du 15 juillet 2015 du Préfet du Rhône : Article 1 – Une dérogation aux plafonds de ressources est accordée 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 réglementaires.

Dérogations en cas d'évolution des ressources du demandeur

L'évolution des ressources du demandeur (à la hausse ou à la baisse) entre le revenu fiscal de l'année N-1 et N-2 et ses ressources le jour de l'instruction est de plus en plus fréquente. Soucieuse de privilégier l'esprit de la règle plutôt que de la lettre, la Commission d'attribution prendra en compte les ressources du demandeur ainsi que leur nature au moment de l'attribution ou à court terme, davantage que celles déclarées fiscalement l'année N-2.

b) Le calcul du taux d'effort et le reste à vivre

La capacité financière du ménage est analysée de manière systématique au regard du coût locatif du logement : calcul du taux d'effort et du reste à vivre.

Cette analyse est réalisée en tenant compte du loyer, des charges comprises dans le logement. Lorsque les charges d'électricité ou de gaz sont individuelles, une estimation peut avoir lieu.

Calcul du taux d'effort :
$$\frac{(\text{loyer} + \text{charges}) - \text{allocation logement}}{\text{Ressources nettes du ménage}}$$

(Calcul conforme au code de la construction)

Calcul du reste à vivre : Ressources – loyer – charges + allocation logement

Un travail d'uniformisation du calcul du taux d'effort et du reste à vivre a été mené avec l'ensemble des bailleurs du Rhône et des réservataires courant 2019.

Les règles suivantes ont été retenues :

- Un taux d'effort maximal de 30 % doit être visé : en cas de dépassement il doit être évalué au regard du reste à vivre ainsi que du parcours locatif et de vie antérieure du ménage
- Le reste à vivre minimal doit être de 10 € par jour par Unité de Consommation : si ce montant n'était pas atteint, la CALEOL examinera la pertinence de la proposition.

c) L'adéquation entre la typologie et la composition familiale

L'adéquation entre la typologie du logement et la composition familiale est recherchée en priorité. Le tableau de référence est le suivant :

Typologie	Composition familiale
T1	Une personne seule
T2 ou faux T3	Une personne seule ou un couple
T3 ou faux T4	Une personne seule ou un couple avec un enfant
T4 ou faux T5	Une personne seule ou un couple avec deux enfants
T5	Une personne seule ou un couple avec trois enfants ou plus

Pendant, la commission appréciera la meilleure adéquation recherchée en prenant également en compte la surface du logement, l'occupation de la résidence, l'âge et le sexe des enfants, et les problèmes de santé, en particulier sur le patrimoine ancien de type HBM.

3. Les axes prioritaires de la politique d'attribution

a) Favoriser l'accès au logement des ménages prioritaires

GRANDLYON Habitat s'engage à favoriser l'accès au logement des ménages prioritaires.

Conformément aux objectifs de la Loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté et de la Loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, les attributions annuelles seront affectées à des personnes bénéficiant d'une décision favorable DALO, puis attribuées prioritairement aux catégories de personnes définies à l'article L. 441-1 du CCH :

- 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 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.
- 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 sur occupés 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.

GRANDLYON Habitat est engagé de façon significative sur ces différents publics, cela se concrétise par les relogements des ménages relevant de l'Accord Collectif Intercommunal d'Attribution :

- Les ménages labellisés :
 - o par Forum Réfugiés : ménages dits « statutaires » issus du dispositif ACCELAIR
 - o par la Maison de la Veille Sociale : ménages sortants de CHRS (Centre d'Hébergement et de Réadaptation Sociale) et des dispositifs ALT (Allocation Logement Temporaire)
- Les ménages sortants d'hébergement ou de logement adapté, afin de créer de la fluidité dans ces structures et aider au passage de l'hébergement vers le logement
- Les ménages ayant besoin d'un accompagnement adapté (bail glissant, ASLL, logement adapté ...).

Pour les situations présentées dans le cadre des Accords Collectifs publics non fongibles, un seul candidat peut être présenté en CALEOL.

25 % des attributions de GRANDLYON Habitat doivent être consacrées à ces publics prioritaires. Cet objectif est valable pour chaque réservataire.

La commission sera vigilante à ce que les logements adaptés au handicap soient attribués aux ménages ayant besoin de ce type de logement.

b) Favoriser le parcours résidentiel

La mobilité résidentielle

La mobilité résidentielle représente un enjeu important pour tout organisme de logement social. En effet, une part importante de nos locataires effectue l'essentiel de son parcours résidentiel dans le parc social. Cette évolution est liée à la précarité croissante de leur situation mais aussi au marché du logement de plus en plus tendu.

A l'échelle de la Métropole, 39 % des demandeurs de logement sont déjà locataires d'un logement social (sources FCR 2019). La mobilité s'envisage donc bien au sein du parc locatif et en particulier le parc social.

Dans le cadre de sa Convention d'Utilité Sociale, GRANDLYON Habitat s'est engagé à réaliser 25 % des attributions au profit des demandeurs de mutation.

La mobilité au sein du parc social est un levier de fluidification du parcours résidentiel. Elle permet de répondre à un double objectif : une meilleure prise en compte des besoins des locataires et l'optimisation du parc de logement, y compris aux nouveaux entrants.

Par ailleurs, GRANDLYON Habitat a mis en place une politique incitatrice en faveur des locataires de l'organisme, validée lors du Conseil d'Administration du 5 décembre 2018.

Les locataires en mutation bénéficient d'un délai de préavis réduit à 15 jours contre 1 mois en zone tendue.

Pour les mutations permettant la libération de grands logements, avec un écart de 2 pièces minimum entre le logement libéré et le logement attribué, GRANDLYON Habitat :

- Maintient le loyer au m² du logement libéré sur le logement attribué,
- Prend en charge les frais de déménagement,
- Prend en charge les frais liés aux ouvertures de compteurs.

Expérimentation de la location active

GRANDLYON Habitat a souhaité expérimenter dès avril 2019 le dispositif de la Location Active.

Ce dispositif expérimental s'inspire du modèle d'attribution utilisé aux Pays-Bas et au Royaume-Uni depuis quelques années : Choice Based Lettings. Il consiste à informer les demandeurs des logements disponibles, par le biais d'annonces, en les invitant à se positionner sur les logements souhaités.

Ce dispositif permet au demandeur :

- De choisir lui-même son logement plutôt que d'attendre qu'un bailleur lui fasse une proposition,
- D'avoir une meilleure connaissance du marché du logement social et ainsi d'adapter ses choix pour maximiser ses chances dans le Rhône et la Métropole de Lyon.

Pour pouvoir participer à la location active, il faut déjà être logé dans le parc social et avoir une demande de mutation en cours.

Les annonces de logements sociaux sont mises en ligne sur le site Bienvéo.fr, outil interfacé avec le Fichier Commun du Rhône pour la vérification de l'éligibilité du demandeur à l'expérimentation.

Par ailleurs, le site Bienvéo.fr permet de coter les demandeurs sur une annonce selon des critères de priorités communs définis entre tous les bailleurs et réservataires du Rhône.

La cotation est conçue comme un outil d'aide à la décision qui doit être mise en rapport avec une qualification du logement commercialisé. Cela permet de pouvoir tenir compte des orientations d'attribution fixées par leurs Commissions d'Attribution qui restent souveraines dans leurs décisions.

Priorité	Points	Critères de priorité
1	75	Démolition (=RU)
2	50	Sous-occupation aggravée (>2)
		Sur-occupation aggravée (>2)
		Violences familiales
3	40	Handicap
		Mutation professionnelle
		Rapprochement du lieu de travail
		Divorce, séparation
		Vente HLM
4	20	Sous-occupation (=2)
		Sur-occupation (=2)
		Regroupement familial
		Raisons de santé
		Logement trop cher
5	10	Rapprochement équipements et services
		Problèmes environnement et voisinage
		Rapprochement de la famille
		Futur mariage, concubinage ou pacs
6	0	Assistant maternel ou familial
		Autres motifs

Les motifs renseignés dans le Cerfa ne sont pas cumulables. Si plusieurs motifs sont renseignés dans une demande, c'est le motif rapportant le plus de points qui est retenu. Aux motifs, s'ajoutent les points liés à l'ancienneté : chaque mois rapporte 1 point.

Les ménages en situation d'impayés

GRANDLYON Habitat est soucieux de trouver la solution la plus adaptée aux ménages en situation d'impayés. Un accompagnement peut être mis en place en lien avec la mutation pour assurer un nouveau départ dans un nouveau logement : mise en place d'un plan d'apurement, Accompagnement Social Lié au Logement, sollicitation du Fond de Solidarité Logement.

Les ménages issus des projets de rénovation urbaine ou de rénovation patrimoniale

GRANDLYON Habitat est engagé dans 4 grands projets de renouvellement urbain sur les sites suivant :

- La Sauvegarde à Lyon 9^{ème}
- Mermoz à Lyon 8^{ème}
- La Darnaise à Vénissieux
- La Grappinière à Vaulx en Velin

Pour ces opérations, nous bénéficions d'un engagement de nombreux partenaires (Etat, Métropole de Lyon, communes, bailleurs sociaux) qui permettra de répondre au mieux aux besoins et aux souhaits des ménages.

Ces relogements poursuivent 3 objectifs :

- Offrir des parcours résidentiels positifs aux ménages,
- Réinscrire les ménages en difficulté dans une dynamique d'insertion,
- Contribuer à la mixité sociale avec une reconstitution de l'offre hors quartiers QPV et avec une part importante de PLAI.

Par ailleurs, GRANDLYON Habitat est engagé dans d'importants projets de réhabilitation et restructuration dont les sites principaux sont les suivants (actuels ou à venir dans l'année) :

- Perrache à Lyon 2^{ème}
- Dauphiné à Lyon 3^{ème}
- Tony Garnier à Lyon 8^{ème}

Si ces opérations nécessitent le relogement de locataires, soit de manière provisoire le temps des travaux dans le logement, soit de manière définitive, GRANDLYON Habitat garantit pour chaque ménage un taux d'effort maîtrisé.

Les délais pour réaliser ces relogements étant contraints, ces ménages sont prioritaires dans les attributions.

Une attention particulière sera apportée aux ménages en attente de mutation logés dans des quartiers de rénovation urbaine mais non concernés par les démolitions.

c) Favoriser la mixité sociale

La recherche de mixité sociale est un enjeu majeur pour GRANDLYON Habitat.

Comme le stipule les articles L.441-1 et R441-3 du CCH « l'attribution des logements sociaux doit notamment prendre en compte la diversité de la demande constatée localement et doit favoriser l'égalité d'accès au logement des demandeurs et la mixité sociale des villes et des quartiers ».

Par ailleurs, GRANDLYON Habitat, dans le cadre des livraisons de programmes neufs ou d'opérations d'acquisition-amélioration de plus de 10 logements, procède à une pré-commission d'attribution, afin de travailler avec les partenaires à un peuplement équilibré dès la mise en location de l'immeuble. Il s'agit de conjuguer au mieux les priorités de chaque réservataire et l'équilibre de l'ensemble immobilier.

De même, GRANDLYON Habitat est vigilant aux attributions sur le parc ancien de type HBM, et ainsi lors des remises en location après réhabilitation, un examen des candidatures de l'ensemble des logements disponibles est réalisé afin d'avoir une vision globale de la résidence et favoriser la mixité sociale sur ce parc ancien.

Les attributions sur les logements intermédiaires (PLS et PLI) font l'objet d'une attention particulière afin de s'assurer que ces logements jouent pleinement leur rôle de mixité à l'échelle d'une résidence. Les orientations d'attribution spécifiques sur ces logements sont détaillées dans la suite de ce document.

L'accueil des ménages aux ressources modestes et la mixité sociale

La loi du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté a institué un objectif de 25% des attributions annuelles, suivies de baux signés, de logements situés en dehors des Quartiers Prioritaires de la Ville au bénéfice de demandeur aux ressources modestes, relevant du 1^{er} quartile des demandeurs, ou aux personnes relogées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain.

Par ailleurs, au moins 50% des attributions annuelles de logements situés en Quartiers Prioritaires de la politique de la Ville (QPV) doivent être consacrées à des demandeurs ne relevant pas du premier quartile, dans la limite de deux fois les plafonds réglementaires. Pour la Métropole de Lyon cet objectif est fixé à 75 %.

Mixité intergénérationnelle

La loi ELAN (article 116) favorise la mixité intergénérationnelle en permettant au locataire 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 (L. 442-8-1 du CCH).

Par ailleurs, la création de l'habitat inclusif décrit dans l'article 129 de la loi ELAN est un mode d'habitation regroupé et mixte qui permet à des personnes en situation de handicap ou à des personnes âgées de vivre ensemble ou avec d'autres personnes. Les attributions liées à ces programmes font l'objet de profils spécifiques.

4. Secteurs dérogatoires avec une politique d'attribution adaptée

a) Les résidences situées en Zone de Sécurité Prioritaire (ZSP)

Pour les quartiers faisant partie de Zone de Sécurité Prioritaire, une convention de remise à disposition des logements de l'Etat a été signée avec Grand Lyon Habitat en janvier 2012 pour les quatre premières ZSP de la Métropole (est exclu Lyon 8^{ème}).

L'objectif de ce dispositif est de contribuer à stabiliser et rééquilibrer le peuplement dans les ZSP (zones de sécurité prioritaires) par le biais des attributions du contingent préfectoral. L'Etat a donc demandé aux bailleurs sur ces secteurs de privilégier sur ses réservations :

- Les demandeurs, dont les ressources sont supérieures aux plafonds PLAI,
- Les demandeurs en emploi (CDD supérieur à 6 mois, CDI),
- Les demandeurs en dynamique d'insertion professionnelle (formation professionnelle, contrat d'insertion, emploi en Interim),
- Les demandeurs étudiants.

Par ailleurs, une attention particulière doit être faite aux demandes de mutation et de décohabitation de ces quartiers.

b) Les résidences avec une politique adaptée

GRANDLYON Habitat a souhaité mettre en place une politique d'attribution adaptée pour des résidences qui aujourd'hui cumulent plusieurs problématiques :

- Problèmes de tranquillité, difficultés dans la gestion de proximité,
- Taux de rotation élevé ou taux important de demandes de mutation,
- Population en place cumulant plusieurs difficultés (sociales, financières ...).

Pour les résidences ciblées, il a été défini des orientations d'attribution, à échelle variable selon la résidence, visant à :

- Favoriser l'arrivée de jeunes ménages avec ou sans enfant, en laissant la possibilité, d'attribuer à des couples sans enfant un T3,
- Privilégier l'arrivée de ménages avec des ressources issues de l'activité, ou en insertion professionnelle avérée soutenue par une association pour l'insertion dans le logement
- Limiter la sur-occupation sur les grands logements.

c) Les résidences intermédiaires

GRANDLYON Habitat dispose dans son patrimoine d'environ 5 % de logements financés en PLS ou PLI, logements dits intermédiaires.

Ces logements permettent d'assurer de la mixité sociale, au sein des quartiers et des résidences, en attirant une cible de clientèle avec des ressources supérieures au plafond PLUS.

Après plusieurs études menées par le service Marketing de GRANDLYON Habitat, il a été constaté que la clientèle PLS (ressources entre le plafond du PLUS et le plafond du PLS) est relativement rare sur la Métropole, surtout pour les ménages avec enfants qui préfèrent accéder à la propriété, quitte à s'éloigner en seconde couronne, plutôt que rester locataire à un coût élevé.

Cela signifie que cette cible de clientèle peut être difficile à trouver, du fait de son étroitesse.

Par ailleurs, ces ménages, même s'ils rencontrent des difficultés à se loger à un loyer raisonnable, peuvent avoir des demandes spécifiques. Pour ces logements, nous n'exigeons donc pas l'adéquation entre la typologie et la composition familiale.

Notre patrimoine de logements PLS et PLI est très hétérogène. Ainsi, les résidences intermédiaires ont été classées en 3 catégories avec, pour chacune, une stratégie d'attribution définie. Cette stratégie doit permettre d'améliorer les délais de relocation (voire lutter contre la vacance dans certains cas) tout en maintenant la mixité sociale.

Par ailleurs, sur les petits logements (T1 et T2 compacts), il est souvent difficile de trouver des ménages PLS (personnes seules) dont les revenus leur permettent de cibler plutôt un T2 spacieux ou un petit T3. Il a donc été décidé pour ces petits logements de cibler des ménages dont les ressources (hors prestations sociales) sont équivalentes à trois fois le montant du loyer.

- **Catégorie 1 :**

Ces résidences proposent des logements PLS classiques, dans des univers concurrentiels classiques, et leurs loyers sont donc attractifs par rapport à l'offre du marché privé.

Nous ciblons sur ces résidences des ménages dont les ressources sont comprises entre le plafond du PLUS et le plafond du PLS.

- **Catégorie 2 :**

Ces résidences proposent des logements PLS classiques, mais dans des univers concurrentiels plus complexes. L'offre est abondante (de manière pérenne ou transitoire) et de ce fait nous avons besoin d'élargir notre cible de clientèle. Nous ciblons donc des ménages dont les ressources peuvent être inférieures jusqu'à 30 % du plafond PLUS et jusqu'au plafond du PLS.

- **Catégorie 3 :**

Ces résidences proposent des produits plus anciens, dans un univers concurrentiel complexe (offre abondante). Les loyers sont souvent plus attractifs, voire un peu bas pour les ménages PLS, afin de correspondre au produit dans son contexte de marché.

Nous ciblons donc des ménages dont les ressources (hors prestations sociales) sont supérieures ou égales à trois fois le montant du loyer.