

# Guide des bonnes pratiques

➔ professionnels du logement

**Logez sans**

**discriminer**



**Plan de lutte contre les  
Discriminations**

VILLE DE  
**SAINT-PIEST** ➔

# éditorial

Le thème du logement fait l'objet d'une démarche spécifique au sein du Plan de Lutte Contre les Discriminations de la Ville de Saint-Priest.

Le présent guide en est directement issu. Il a été conçu comme un outil au service des professionnels dans une logique de réduction des risques discriminatoires.

La crise économique et les tensions sur le marché du logement ne doivent pas obérer cette question mais bien au contraire lui donner toute sa place. En effet, que l'on connaisse un marché du logement fluide ou tendu, les mécanismes discriminatoires s'exercent de la même façon.

Notre objectif est que ce travail puisse s'inscrire au sein des politiques de l'habitat. C'est le cas à Saint-Priest. Pour autant, nous souhaitons mettre en avant cette initiative locale au-delà même de notre ville, car les enjeux liés au logement dépassent le cadre communal.

Ce volet du Plan de Lutte Contre les Discriminations existe maintenant depuis 2009 et il a donné un cadre aux acteurs qui leur a permis de :

- bien appréhender le rôle qu'ils pouvaient y jouer,
- faire évoluer leur analyse des phénomènes discriminatoires et donc de leurs propres pratiques,
- construire des réponses spécifiques pour éviter de renforcer ces phénomènes...

La démarche mobilise directement des acteurs très divers (bailleurs sociaux, résidences sociales, foyers, le service habitat de la Ville, le CCAS, le CHRS, des associations...) dans un groupe technique qui se réunit très régulièrement.

Nous tenons ici à les remercier pour leur engagement dans cette démarche qui demande du temps, du courage et de la pugnacité, mais aussi une implication et une vigilance de tous les instants.

Les principes de non-culpabilisation et de co-responsabilisation en sont les fondements : nous sommes tous acteurs de la transformation à réaliser. Faire évoluer les pratiques, cela suppose d'identifier de manière claire les zones de risques auxquelles ces acteurs sont confrontés. Cela exige que les institutions et les organisations prennent leur part dans ce combat pour que ces efforts ne restent pas confidentiels et qu'ils engendrent bien un processus de transformation volontaire, affirmé et porté par tous. Mais pour être efficaces, il doivent se prolonger et s'amplifier au-delà des limites communales.

Les enjeux sont en effet à l'échelle de notre agglomération.

Le contexte partenarial du logement dans l'agglomération a fortement évolué ces derniers mois et il constitue une opportunité sans précédent pour faire vivre cette nouvelle manière d'envisager les politiques publiques. En effet, la révision du Plan Local d'Urbanisme et de l'Habitat (PLU-H), le travail collectif dans le cadre de l'Instance Locale de l'Habitat et des Attributions (ILHA) et la mise en place du fichier commun de la demande sont autant de signes et d'opportunités pour faire avancer cette question.

En définitive, c'est bien en agissant sur les processus et les représentations qui sont à l'œuvre que nous arriverons collectivement à faire changer les choses...

Cette ambition, la Ville de Saint-Priest ne peut pas la porter seule, les acteurs de l'agglomération sont tous concernés. C'est ce que la Ville de Saint-Priest souhaite ardemment en soutenant très fortement cette énergie et cette volonté partenariale.

**Martine DAVID,**

Maire de Saint-Priest, Vice-présidente du Grand Lyon

**Françoise CHAVAGNE,**

Adjointe déléguée à la Santé, à la Solidarité  
et à la Lutte contre les discriminations

**Christian BULAND,**

Conseiller municipal délégué au logement



# Le plan de lutte contre les discriminations de Saint-Priest

**Le Plan de Lutte Contre les Discriminations de la Ville de Saint-Priest existe sous sa forme actuelle depuis 2006. Le pilotage est interinstitutionnel et coopératif.**

**Il est adossé à de grands principes :**

- La lutte contre les discriminations est **collective** car les mécanismes à l'œuvre sont **coproduits**.
- Aucun service ou aucune activité n'est **préservé** de cette question.
- La discrimination n'est pas le problème des "publics" de l'action, mais le problème des **pratiques** des acteurs publics et privés, et celui du fonctionnement des institutions.
- Agir contre les discriminations suppose de **reconnaître** leur existence, de les identifier, d'en comprendre les mécanismes.
- Le Plan de Lutte Contre les Discriminations a vocation à **accompagner** chaque acteur dans cette démarche, dans une logique de co-responsabilisation et de non-culpabilisation.

Depuis 2009, des volets thématiques ont été déclinés : **Cellule de veille** (analyse de cas, stratégies de traitement, observatoire), **Entreprises** (un Club RH trimestriel sur les processus de recrutement, la gestion de la diversité, ...), **Éducation** (en lien avec le Réseau de Réussite Scolaire) et le **Groupe Logement**.

**Les objectifs du Groupe Logement :**

- Amener chaque participant à travailler sur sa propre représentation et sa propre pratique.
- Former les participants à la thématique de la discrimination.
- Faire rayonner cette sensibilité et cette expertise au sein de chaque organisation.

# contexte

— Participer à l'intégration par le droit commun des principes de la LCD et donc participer à la diminution des pratiques discriminatoires.

Sa composition : bailleurs sociaux, résidences sociales, foyers, service habitat de la Ville, CCAS, CHRS & associations.

## **Les impacts attendus :**

- Clarification des procédures en interne,
- Questionnement et évolution des postures professionnelles,
- Implication de tous les échelons des partenaires,
- Visibilité accrue pour le public et les acteurs des règles de fonctionnement,
- Mise en avant de la question dans les réseaux professionnels des acteurs,
- Favoriser la parole du public autour de la question des discriminations.

## **Le travail s'est engagé sur 2 axes :**

- Formation : sensibilisation, analyse de la pratique, veille juridique, etc.
- Production : réalisation de ce guide de prévention des risques discriminatoires.

Ce guide a été construit par des professionnels pour d'autres professionnels du logement : c'est un outil permettant de faire émerger un questionnement, d'évaluer les risques, de commencer à envisager des solutions...

Enfin l'enjeu est maintenant d'inscrire cet engagement dans le cadre de la politique publique du logement. Ainsi, l'implication de la ville de Saint-Priest dans le cadre du fichier commun de la demande et les objectifs partagés au sein de l'instance locale de l'habitat et des attributions (instances regroupant l'ensemble des partenaires du logement) pourrait favoriser la prise en compte de la lutte contre la discrimination pour l'accès et le maintien dans le logement privé et public

**Les membres du Comité  
de Pilotage du Plan de Lutte  
Contre les Discriminations**



# Sommaire

Le cadre législatif et réglementaire de l'attribution de logement	7
Le cadre législatif de la non-discrimination	8
Où se situent les risques dans l'accès au logement ?	10
<b>Zone de risque 1 : l'accueil, l'information et l'orientation du public</b>	11
1 • Risque lié à la qualité d'information et d'orientation	11
2 • Risque lié au refus de délivrer un dossier de demande de logement	11
3 • Risque lié à la mauvaise gestion des rendez-vous	12
4 • Risque lors de l'orientation vers des dispositifs existants	12
<b>Zone de risque 2 : l'enregistrement et délais de traitement des demandes de logement</b>	13
5 • Risque lié au refus d'enregistrer une demande de logement	13
6 • Risque lié aux délais de traitement des demandes de logement	14
7 • Risque lié à l'évaluation de la solvabilité du demandeur	14
8 • Risque lié à la radiation de la demande de logement	15
<b>Zone de risque 3 : l'attribution du logement</b>	16
9 • Risque lié à la présélection des dossiers présentés en Commission d'Attribution	17
10 • Risque lié à l'application de critères d'attribution différenciés	17
11 • Risque lié à la recherche de la mixité sociale	18
12 • Risque lié à la création de catégories de bénéficiaires	18
13 • Risque lié à la prise en compte différenciée de la notion d'urgence	19
14 • Risque lié à la «préférence territoriale»	19
15 • Risque lié aux filières d'accès au logement	20
16 • Risque lié aux sanctions des refus de logement par le demandeur	20
17 • Risque lié à la gestion prévisionnelle du vivre ensemble	21
<b>Autoévaluation des risques du bailleur social</b>	22
<b>Autoévaluation des risques du gestionnaire de CHRS, résidences sociales et de logements temporaires</b>	23
<b>Ressources</b>	24
<b>Présentation des structures</b>	26



# Le cadre législatif

## et réglementaire

### de l'attribution de logement

- ↘ Code de l'action sociale et des familles
- ↘ Code de la construction et de l'habitation
- ↘ Loi n°75-535 du 30 juin 1975 portant sur les institutions sociales et médico-sociales
- ↘ Loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs
- ↘ Décret n°94-1129 du 23 décembre 1994 modifiant le code de la construction et de l'habitation et relatif aux conventions passées entre l'Etat, l'organisme propriétaire et l'organisme gestionnaire pour les logements-foyers dénommés résidences sociales
- ↘ Circulaire DGAS n°96-753 du 17 décembre 1996 portant sur les Foyers de Jeunes Travailleurs
- ↘ Loi du 29 juillet 1998 relative à la lutte contre les exclusions
- ↘ Loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain
- ↘ Loi du 16 novembre 2001 relative à la lutte contre les discriminations
- ↘ Loi du 2 janvier 2002 portant sur la rénovation de l'action sociale et médico-sociale
- ↘ Loi du 17 janvier 2002 de modernisation sociale
- ↘ Circulaire n° 2006-45 du 4 juillet 2006 portant sur les résidences sociales (remplace et annule la Circulaire du 19 avril 1995)
- ↘ Circulaire CNAF LC-2006-075 du 22/06/2006 - PSE
- ↘ Loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement
- ↘ Loi du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable
- ↘ Circulaire du 18 juin 2008 relative à un plan d'actions pour favoriser l'égalité des chances dans l'accès au logement pour les populations, en particulier étrangères, cumulant difficultés économiques et sociales – ministère de l'Intégration / ministère du Logement
- ↘ Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD)
- ↘ Programme Local de l'Habitat (PLH)
- ↘ Protocole d'accord pour les publics prioritaires
- ↘ Loi du 25 mars 2009 loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion
- ↘ Décret du 29 avril 2010 portant application de la loi sur l'exclusion

# Cadre législatif

## de la non-discrimination

*“Discriminer est un délit !”*

### Qu'est-ce qu'une discrimination ?

C'est un traitement moins favorable subi par une personne (ou un groupe de personnes) par rapport à une autre dans une situation comparable.

➤ **La discrimination est directe** lorsque la différence de traitement s'effectue sur la base de l'un des 18 critères illégaux énumérés dans l'article 225-1 du Code Pénal.

### Quels sont les critères prohibés par la loi ?

Ils sont au nombre de 18. Ils sont inscrits dans le code pénal<sup>1</sup>.

- |                            |   |
|----------------------------|---|
| ■ l'origine,               | ■ les caractéristiques génétiques,      |
| ■ le patronyme,            | ■ les opinions politiques,              |
| ■ l'apparence physique,    | ■ l'état de grossesse,                  |
| ■ le sexe,                 | ■ les activités syndicales,             |
| ■ la situation de famille, | ■ l'appartenance ou la non-appartenance |
| ■ l'état de santé,         | vraie ou supposée à :                   |
| ■ le handicap,             | ■ une ethnie,                           |
| ■ les mœurs,               | ■ une nation,                           |
| ■ l'orientation sexuelle,  | ■ une race,                             |
| ■ l'âge,                   | ■ une religion déterminée.              |

Elle est indirecte lorsque des mesures apparemment neutres écartent une personne ou un groupe de l'accès à un service ou à un droit (c'est le cas pour un propriétaire qui affiche délibérément la mise en location de son bien immobilier aux seuls fonctionnaires, écartant de ce fait les personnes de nationalité étrangère).

### Qui doit apporter la preuve de l'existence d'une discrimination ?

Une personne s'estimant victime de discrimination doit regrouper des éléments de fait. C'est à dire toute information utile permettant d'établir ce qui a été dit ou fait.

Ensuite, le bailleur ou le gestionnaire de Centre d'Hebergement et de Réadaptation Sociale (CHRS), résidences sociales et de logements temporaires mis en cause doit apporter la preuve qu'il n'a pas commis de discrimination, et que son refus repose sur des éléments objectifs étrangers à toute discrimination. C'est pour cette raison qu'il est essentiel, pour les bailleurs et les gestionnaires de foyers, de mettre en place des outils ou procédures permettant la traçabilité de leurs pratiques afin de pouvoir démontrer qu'elles ne sont pas discriminatoires, le cas échéant.

1 — Article 225-1 du code pénal et la Loi n° 2008-496 du 27 mai 2008 portant diverses dispositions d'adaptation au droit communautaire dans le domaine de la lutte contre les discriminations

## Quelles sont les sanctions en cas de discrimination ?

Toute discrimination commise à l'égard d'une personne est punie de trois ans d'emprisonnement et de 45 000 euros d'amende<sup>2</sup>. Si l'auteur est une personne morale, l'amende est de 250 000 euros.

## Le bailleur ou le gestionnaire de CHRS, résidences sociales et de logements temporaires peut-il choisir son locataire ?

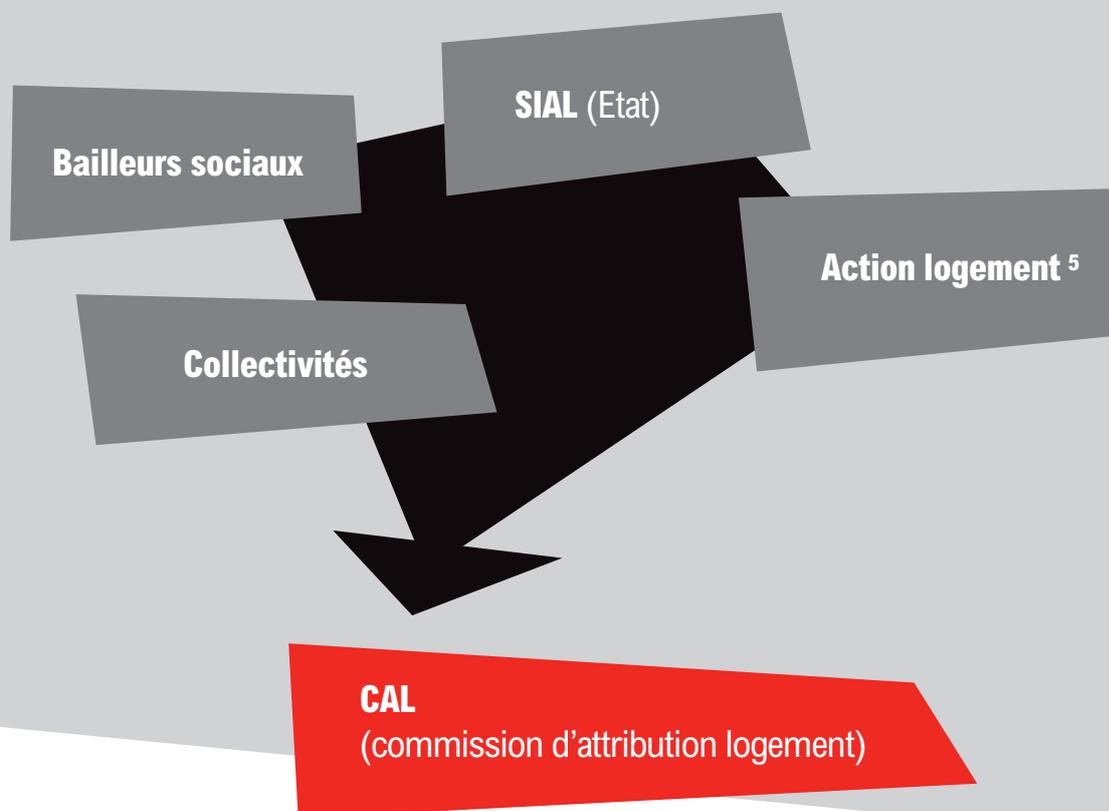
Aucune personne ne peut se voir refuser la location d'un logement en raison d'un critère prohibé<sup>3</sup>.

Dans le cas de locataires à mobilité réduite, l'accessibilité des locaux d'habitation neufs (privés ou publics), et dans certains cas, de locaux d'habitation existants lorsqu'ils sont réhabilités, doit être rendue possible. Des sanctions sont fixées en cas de non-respect de ces règles<sup>4</sup>.

## Des injonctions paradoxales pour les bailleurs sociaux ?

**Le gestionnaire de logements sociaux est seul responsable de l'attribution alors que plusieurs opérateurs interviennent dans le processus d'attribution**

Les bailleurs sociaux ne sont pas les seuls à proposer des candidats sur les logements qu'ils gèrent. En effet, une attribution sur deux est le fait d'un réservataire (Etat, Action logement, collectivités locales), dans le cadre d'accords collectifs. Dans ce cas, le bailleur social vérifie que l'attributaire remplit les conditions d'attribution pour pouvoir bénéficier d'un logement social mais n'intervient pas dans la désignation du locataire.



2 — Articles 225-1 et 225-2 du code pénal.

3 — Article 1 de la loi n°89-462 du 6 février 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs.

4 — Loi du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées.

5 — Participation des employeurs à l'effort de construction (ex 1% logement).

# Où se situent les risques

## dans l'accès au logement ?

### Les 3 principales zones de risques

**Accueil, information  
et orientation du public**

**Enregistrement  
et traitement  
de la demande**

**Attribution  
du logement**

Chaque zone contient plusieurs facteurs de risques. Au total 17 risques ont été identifiés dans les trois zones du processus d'attribution de logements.

<b>Les 17 principaux risques</b>	<b>Bailleur social</b>	<b>Gestionnaire de CHRS, de résidences sociales et de logements temporaires</b>	<b>Pages</b>
<b>1</b> Fournir une information de mauvaise qualité	x	x	11
<b>2</b> Refuser de délivrer un dossier de demande de logement	x	x	11
<b>3</b> Ne pas accorder de rendez-vous selon des critères objectifs	x	x	12
<b>4</b> Proposer des dispositifs d'accès au logement à certains demandeurs et pas à d'autres		x	12
<b>5</b> Refuser d'enregistrer une demande de logement	x	x	13
<b>6</b> Traiter les demandes de logement dans des délais différents	x	x	14
<b>7</b> Évaluer la solvabilité du demandeur sur des critères non-objectifs	x	x	14
<b>8</b> Radier la demande de logement sans prévenir	x		15
<b>9</b> Ne pas avoir de critères pour la présélection des dossiers présentés en commission d'attribution logement	x		17
<b>10</b> Appliquer des critères d'attribution différenciés	x	x	17
<b>11</b> Rechercher la mixité sociale sur la base de critères illicites	x		18
<b>12</b> Créer des catégories de bénéficiaires		x	18
<b>13</b> Prendre en compte de manière différente la notion d'urgence	x	x	19
<b>14</b> Appliquer une «préférence territoriale»	x		19
<b>15</b> Appliquer des modalités d'accès au logement différentes selon les instructeurs des dossiers	x	x	20
<b>16</b> Sanctionner un demandeur pour avoir refusé de prendre le logement proposé	x		20
<b>17</b> Chercher à répondre à un souci du vivre ensemble à partir de critères subjectifs	x	x	21

# zone de risque 1

## L'accueil, l'information et l'orientation du public

### 1. Risque lié à la qualité d'information et d'orientation

■ Fournir au public des informations divergentes ou insuffisantes sur le processus de l'accès au logement.

#### Recommandations

Les candidats au logement doivent bénéficier d'une information fiable, quelle que soit la personne chargée d'accueil à qui ils s'adressent. Si les informations divergent ou sont incomplètes, les usagers peuvent développer le sentiment d'une différence de traitement.

➤ Rédigez des documents d'information clairs, à l'usage de vos publics et de vos partenaires, pour expliquer votre fonctionnement, vos contraintes, vos conditions d'accès.

➤ Informez et formez les personnels d'accueil afin qu'ils délivrent tous la même qualité d'information.

#### bonne pratique ...

A. « Nous ne disposons que de T1 et T2 pour personnes isolées, nous ne pouvons donc pas loger de familles et de couples » (extrait de la plaquette de logement de ADOMA).

B. Le CLLAJ de l'Est Lyonnais a formé toute son équipe à la prévention du risque discriminatoire.

### 2. Risque lié au refus de délivrer un dossier de demande de logement

■ Refuser de délivrer un dossier lorsque l'on considère que le demandeur ne peut pas bénéficier du logement demandé. S'il est vrai que le formulaire CERFA de la demande de logement est disponible sur internet, il faut considérer que tous les publics n'y ont pas accès.

#### Recommandations

Toute demande de dossier doit être honorée.

➤ Facilitez et systématisez la délivrance du dossier de demande de logement accompagné de documents expliquant cette démarche.

#### bonne pratique ...

Les bailleurs proposent en ligne le formulaire de demande de logement social.

### 3. Risque lié à la mauvaise gestion des rendez-vous

■ Donner des rendez-vous aux candidats au logement dans des délais différents.

#### Recommandations

Toute personne est éligible à un rendez-vous dans des délais similaires dès lors qu'elle remplit les critères pour en bénéficier.

➤ Prévoyez un délai d'obtention de rendez-vous à respecter.

➤ Construisez une grille d'entretien commune à l'ensemble de votre personnel.

#### bonne pratique ...

Alliade Habitat, Porte des Alpes Habitat, le service logement de la Ville de Saint-Priest ont mis en place des permanences d'accueil ouvertes à tous.

### 4. Risque lié à l'orientation du demandeur vers des dispositifs d'accès au logement spécifiques

■ Proposer un dispositif spécifique en fonction de ce que vous jugez être la meilleure solution pour le demandeur. Ce dernier, n'ayant pas accès à l'information, peut considérer qu'il a été victime d'une discrimination si un dispositif ne lui a pas été proposé tandis qu'une autre personne dans la même situation que lui en a bénéficié.

La personne peut aussi estimer ne pas relever d'un tel dispositif.

#### Recommandations

Tout demandeur doit pouvoir être informé des dispositifs existants. Ainsi il pourra faire une première analyse des réponses en termes de logement, d'hébergement auxquels il peut prétendre.

➤ Rédigez des plaquettes qui présentent les différents dispositifs en précisant les conditions et les modalités d'admission (ex : accepter un accompagnement social/avoir un degré d'autonomie suffisant).

➤ Prévoyez un libre accès à cette documentation.

➤ Garantisiez la compréhension des documents fournis en proposant systématiquement une explication verbale.



## L'enregistrement et le délai de traitement des demandes de logement

### 5. Risque lié au refus d'enregistrer une demande de logement

■ Le bailleur ou le logeur peut être tenté de refuser d'enregistrer une demande de logement dans les cas suivants :

- Le demandeur ne présente pas de pièces justificatives autres que la pièce d'identité ou le titre de séjour.
- Les délais d'attente par rapport à la zone géographique souhaitée sont trop longs, ou ne répondent pas aux besoins de la personne.
- Le demandeur ne remplit pas les conditions pour avoir un logement (ex : n'appartient pas au public bénéficiaire du centre d'hébergement).
- Le délai de carence entre deux demandes d'hébergement émanant d'une même personne (délai de réitération) n'est pas écoulé.

#### Rappel

L'article R441-2-3 du code de la construction et de l'habitation prévoit un numéro départemental unique d'enregistrement de la demande de logement social. Quinze informations sont nécessaires pour enregistrer la demande (identité du demandeur et des personnes à loger, adresse, situation de famille, situation professionnelle, ressources et revenus imposables, situation actuelle

de logement, motifs de la demande, type de logement recherché, localisation souhaitée et le cas échéant, handicap d'une des personnes à loger rendant nécessaire l'adaptation du logement).

#### Recommandations

- 1 — Même lorsque les délais d'attente sont longs, il ne faut pas chercher à dissuader le demandeur, tout en l'informant sur les tensions du marché.
- 2 — Enregistrer systématiquement toute demande de logement.
- 3 — Informer clairement et formellement sur le délai de validité de la demande.

➤ Enregistrez systématiquement la demande dès lors que les informations prévues au code de la construction et de l'habitation sont communiquées<sup>6</sup>.

➤ Si vous êtes bailleur, vous devez fournir systématiquement l'attestation indiquant le numéro unique attribué, la date de l'enregistrement, le nom de l'instance ayant procédé à l'enregistrement.

➤ Si vous êtes gestionnaire de CHRS, résidences sociales et de logements temporaires, vous devez fournir un accusé de réception portant indication de la date de la demande et les modalités de traitement de la demande.

6 — Article R441-2-2 du code de la construction et de l'habitation.

## 6. Risque lié aux délais de traitement des demandes de logement

■ Les dossiers de demande de logement peuvent être traités dans des délais différents en fonction de l'état du dossier (ex : ensemble des pièces fournies) et/ou en fonction de l'insistance du demandeur.

### Recommandations

- 1 — Prévoir une information sur les pièces nécessaires à l'étude du dossier après son enregistrement.
- 2 — Traiter les demandes dans le délai réglementaire maximum de 30 jours.

➤ **Le traitement de l'enregistrement du dossier doit être le même pour tous :** fournissez la liste des pièces nécessaires.

➤ **Lorsque le dossier est reçu par voie postale :** envoyez immédiatement un courrier réclamant la complétude du dossier (les 15 éléments indispensables du formulaire).

➤ **Si vous êtes gestionnaire de CHRS, résidences sociales et de logements temporaires,** prévoyez une réponse écrite à la demande de logement dans un délai déterminé identique pour tous. Définissez une procédure et un délais de traitement de la demande.

➤ **En cas de listes d'attente,** prévoyez le mode de gestion de ces listes.

### bonne pratique ...

**ARALIS et ADOMA envoient systématiquement une attestation d'enregistrement dans un délai maximum de 10 jours.**

## 7. Risque lié à l'évaluation de la solvabilité du demandeur

■ Demander un diagnostic social pour vérifier la solvabilité d'une personne en se basant sur des critères discriminatoires (ex : situation familiale, âge ...).

### Recommandations

Il n'existe aucune règle qui définit dans quelle situation un diagnostic de solvabilité doit être réalisé. Si des diagnostics sont nécessaires, ils doivent être réalisés en fonction des situations et non en fonction des personnes.

➤ **Vérifiez la réalité des pièces fournies uniquement lorsqu'il y a discordance dans les éléments du dossier (ex : les revenus déclarés ne correspondent pas aux fiches de paye déposées) et motivez votre demande en indiquant par écrit les éléments de discordance repérés.**

## 8. Risque lié à la radiation de la demande de logement

■ Radier une demande en dehors des 5 critères prévus par la Loi Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre les Exclusions (MLLE) :

- attribution d'un logement pour le candidat locataire,
- renonciation écrite du candidat locataire, par lettre recommandée avec avis de réception,
- rejet de la demande par l'organisme pour cause d'irrecevabilité,
- non-renouvellement de la demande dans un délai d'un an,
- absence de réponse du candidat locataire à un courrier envoyé à sa dernière adresse.

### Recommandations

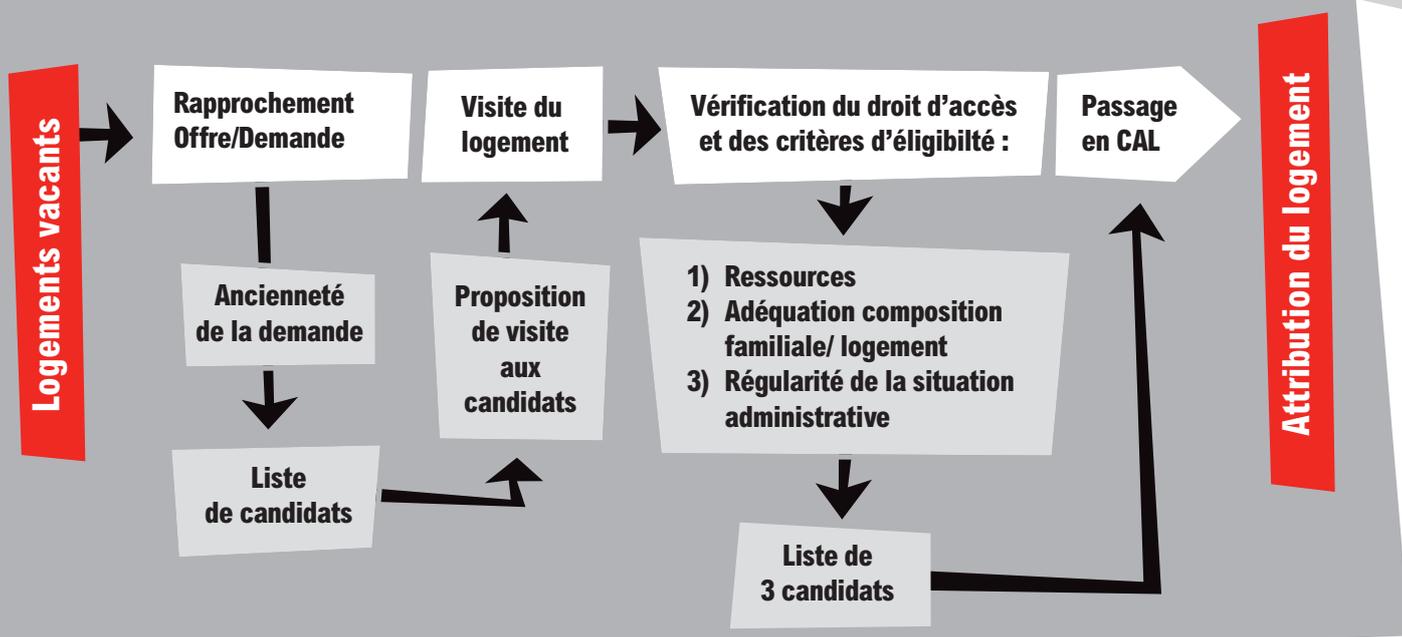
- Informez le demandeur lors du dépôt de sa demande qu'il doit fournir sa nouvelle adresse à chaque déménagement de manière à recevoir les courriers du bailleur. En cas de courrier non distribué faute d'adresse, conserver le courrier dans le dossier de l'intéressé.
- Envoyer un courrier en recommandé avant radiation, laquelle se fera un mois plus tard.
- Délivrez le refus de logement et l'ajournement de la demande par écrit.



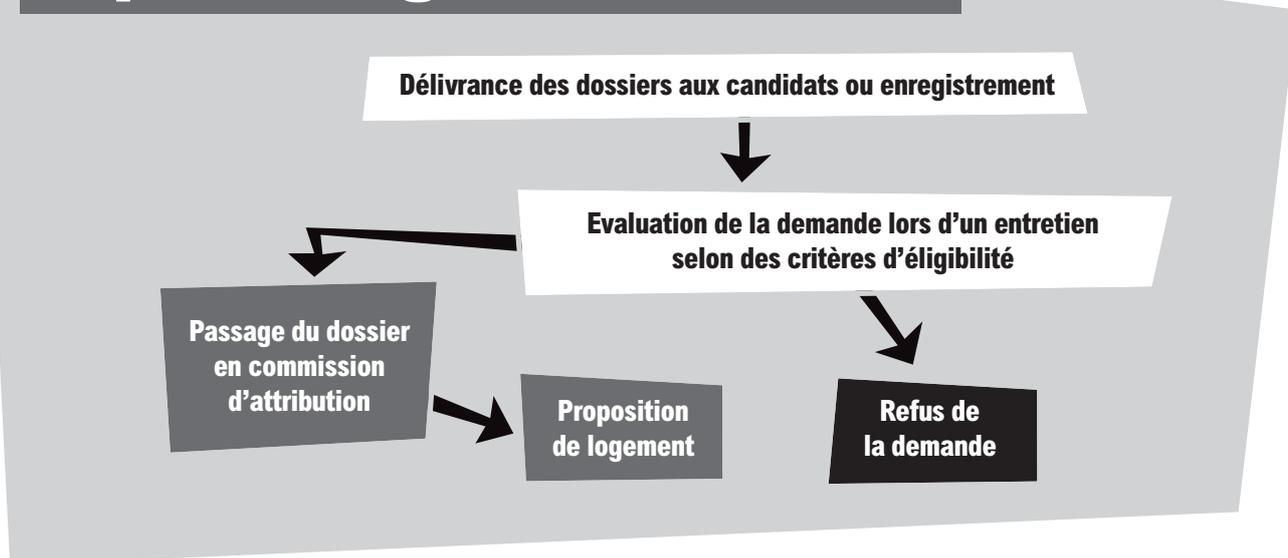
# zone de risque 3

## L'attribution du logement :

### ↳ par les bailleurs



### ↳ par les gestionnaires



## 9. Risque lié à la présélection des dossiers présentés en Commission d'Attribution de Logement (CAL)

■ La Commission d'attribution de logement décide de choisir un candidat parmi les trois dossiers qui lui sont présentés. Or, les critères qui ont prévalu à cette présélection sont rarement contrôlés par la commission et un manque de transparence persiste sur les critères utilisés.

### Recommandations

Garantir que la présélection des dossiers en amont repose sur des critères clairs, transparents et appliqués de manière égale pour tous.

➔ Établissez une liste de critères d'appréciation en opérant une cotation objective.

### bonne pratique ...

La cotation ("scoring") vise à accorder des points selon différents critères afin de retenir les dossiers des ménages ayant le plus grand nombre de points. En cas d'égalité, le critère d'ancienneté de la demande sera respecté.

## 10. Risque lié à l'application de critères d'attribution différenciés

■ Attribuer un logement en s'appuyant sur des décisions basées sur des critères flous ou appliqués de manière différenciée.

*Exemple : ne pas tenir compte des mêmes types de ressources pour évaluer la solvabilité des demandeurs.*

### Recommandations

Il convient de rappeler que le logement est un droit pour tous et non une faveur accordée au plus méritant. Face à deux candidatures, les membres des commissions d'attribution peuvent parfois choisir un candidat à un autre parce qu'ils le jugent plus méritant. L'aspect subjectif comporte un risque lorsqu'aucun élément **de fait** ne peut motiver la décision.

➔ Définissez des critères d'attribution clairs, transparents et objectifs pouvant être communiqués.

➔ Évaluez les critères d'attribution appliqués en fonction des cinq caractéristiques suivantes : légalité, transparence, accessibilité, pertinence, fiabilité.

### bonne pratique ...

Un bon critère doit remplir cinq caractéristiques. Il doit bien entendu être légal, transparent, accessible, pertinent et fiable.

### Rappel

*Le refus d'attribution opposé à une demande de logement social fondé sur l'idée selon laquelle la composition familiale du réclamant serait " vraisemblablement " plus dense que ce qui est déclaré ne repose sur aucun élément objectif. Cette extrapolation sur la situation de famille du demandeur semble ne pas être dépourvue de tout lien avec ses origines africaines. La HALDE demande au bailleur de revoir ses procédures d'enquête et de réexaminer ce dossier.*

*Délibération Direction Juridique,  
HALDE - 06/02/2006 - n° 2006-19*

## 11. Risque lié à la recherche de la mixité sociale

■ Chercher à construire une mixité sociale par la mise en œuvre d'une politique de peuplement basée sur des critères illégaux (origine ethnique, sexe, situation de famille, âge, handicap ...).

### Recommandations

La mixité sociale telle que prévue par la loi d'orientation pour la ville du 13 juillet 1991 ne répond à aucune définition précise. Elle doit être appliquée par les pouvoirs publics locaux (collectivités) afin de favoriser des produits logement diversifiés permettant de mixer les populations aux statuts sociaux différents. Les bailleurs sociaux ne peuvent s'en prévaloir pour fixer une politique de peuplement basée sur des critères discriminatoires.

### Rappel

*La HALDE rappelle dans sa délibération relative à la notion de mixité sociale que "toute pratique d'attribution visant à limiter l'accès à certains immeubles ou certaines fractions d'immeubles du parc de logement en raison d'un critère prohibé par la loi, en se référant à l'objectif de mixité sociale énoncé par l'article L441 du code de la construction et de l'habitation, caractérise, en application des articles 225-1 et 225-2 1°*

*et 4° du code pénal, une discrimination en tant que refus de fourniture d'un bien ou d'un service en raison d'un critère prohibé". Ainsi les politiques dites "de peuplement" sont discriminatoires dès lors qu'elles prennent en compte des critères prohibés.*

*Délibération HALDE n°2009-133  
du 16 mars 2009.*

*La politique de peuplement d'un bailleur social basée sur un critère tel que l'origine ethnique réelle ou supposée des demandeurs est discriminatoire.*

*Tribunal correctionnel de Saint Etienne du  
3 février 2009 – Office HLM de Saint Etienne*

➤ **La mixité sociale ne relève pas de la responsabilité du bailleur qui n'a pas à la rechercher à travers une politique de peuplement.**

*- Une exception toutefois pour les FJT (Foyers de Jeunes Travailleurs) qui ont pour obligation de veiller à une mixité de leur public au sein de leur structures (circulaire DGAS n°96-753 du 17 décembre 1996).*

### bonne pratique ...

**Les demandes de logement peuvent être rendues anonymes.**

## 12. Risque lié à la création de catégories de bénéficiaires

■ Restreindre l'accès aux personnes n'entrant pas dans les catégories déterminées par le gestionnaire.

### Recommandations

Les catégories sont généralement prévues par des dispositifs publics mais elles peuvent également être le fait des gestionnaires pour, par

exemple, « protéger » les personnes (ex : loger dans une même unité de vie uniquement les femmes victimes de violences).

➤ **Analysez les situations en fonction des besoins répertoriés (ex : besoin d'un logement rapidement pour cause de mutation professionnelle) plutôt qu'en terme de catégorie de personnes.**

### 13. Risque lié à la prise en compte différenciée de la notion d'urgence

■ Prendre en compte les situations d'urgence de manière différenciée selon les personnes.

#### Recommandations

— Les bailleurs sociaux ne sont pas organisés pour gérer l'urgence sociale. Ils doivent toutefois participer à la recherche de solutions d'urgence (article L441-1 Code de la construction et de l'habitation).

— Les gestionnaires de CHRS, résidences sociales et de logements temporaires ne sont pas organisés pour gérer les demandes d'hébergement d'urgence, ils orientent vers la Maison de la Veille Sociale et le 115.

➤ Développez un partenariat avec le réseau des hébergeurs locaux (ex: 115, CHRS...) capables de répondre à l'urgence.

➤ Définissez des critères de priorité en fonction des situations et non par rapport aux personnes et les appliquer de manière identique à tous.

➤ En cas de dérogation à la règle, justifiez très clairement les motifs et en conserver une trace.

### 14. Risque lié à la "préférence territoriale"

■ Accorder un logement de "préférence" à certains demandeurs parce qu'ils habitent la commune est une réalité. Pourtant, si ce n'est pas une discrimination, ce n'en est pas moins une inégalité de traitement condamnée à la fois par la HALDE et par le Conseil d'Etat.

#### Recommandations

Toute demande doit être traitée de manière identique quel que soit le prescripteur, aucune préférence locale ne peut être appliquée.

#### Rappels

*Poser une condition de résidence préalable dans la commune ne caractérise pas l'existence d'une discrimination prohibée, mais la HALDE rappelle que l'article R 441-2-1 du code de la construction et de l'habitation,*

*relatif à l'attribution des logements sociaux, prévoit expressément qu' "aucune condition de résidence préalable ne peut être opposée au demandeur".*

*Direction Juridique, HALDE - 12/03/2007*

*L'article R 441-2-1 du code de la construction et de l'habitation, relatif à l'attribution des logements sociaux, prévoit expressément qu' "aucune condition de résidence préalable ne peut être opposée au demandeur". Position confirmée par l'arrêt n°172597 du 5 octobre 1998 par lequel le Conseil d'Etat a jugé illégale une délibération d'un conseil municipal qui prévoyait, pour les propositions au titre de son contingent de réservation, une priorité au profit des demandeurs résidant ou ayant résidé depuis deux ans au moins dans la commune.*

## 15. Risque lié aux filières d'accès au logement

■ Gérer l'accès au logement de manière différenciée selon le réservoir conduit à créer des "filières" d'accès au logement social, contraires aux principes d'égalité de traitement.

### Recommandations

Informez les réservoirs de l'obligation légale de respecter le principe d'égalité de traitement de tous les candidats.

➤ Communiquez auprès des prescripteurs votre engagement à respecter le principe d'égalité de traitement.

➤ Respectez une procédure de traitement identique pour tous qui tient compte de la situation du demandeur et non de l'opérateur prescripteur.

### bonne pratique ...

Porte des Alpes Habitat a rédigé une plaquette d'information sur le fonctionnement des réservations de logements.

## 16. Risque lié aux propositions de logement non conformes

■ Proposer un logement qui ne correspond pas à un élément déterminant exigé par le demandeur (zone géographique, niveau du loyer, nombre de pièces ne correspondant pas au ménage, etc.) et ensuite sanctionner son refus.

### Recommandations

Il convient de répondre dans la mesure du possible aux attentes du demandeur dès lors qu'elles ne sont pas abusives.

➤ Définissez ce qui relève des éléments déterminants de la demande et ce qui relève des éléments secondaires.

➤ Expliquez au demandeur les contraintes qu'impliquent ses exigences sans chercher pour autant à le dissuader.

➤ Reconnaissez le droit du demandeur à refuser le logement sans pour autant être sanctionné.

## 17. Risque lié à la gestion prévisionnelle du risque locatif (imaginer ce qui apparaît comme un risque éventuel à venir)

■ Plutôt que d'être amené à essayer de sortir un locataire d'un logement, le gestionnaire préfère parfois ne pas le laisser entrer s'il le juge comme potentiellement facteur de risque à moyen ou long terme aux motifs que seraient :

- une difficulté de cohabitation paisible avec le voisinage,
- un défaut d'entretien des lieux,
- une insuffisance d'autonomie du demandeur (ex : demandeur présentant un handicap mental),
- une difficulté à intégrer un collectif de vie (ex : partage de lieux de vie tels que la cuisine ou les sanitaires).

Faute d'être en capacité d'évaluer objectivement la situation, le gestionnaire peut s'appuyer sur des a priori négatifs et pratiquer de ce fait une discrimination.

Exemples :

- Refuser de loger en étage une famille nombreuse d'origine étrangère, au motif qu'il existe a priori un risque de nuisance sonore.
- Refuser de loger, en rez-de-chaussée, une femme seule avec des adolescents, au motif qu'il existe a priori un risque qu'elle ne les maîtrise pas.

### Recommandations

Il n'existe aucune règle qui définit par catégories de personnes, ceux qui auront la capacité ou pas d'intégrer un collectif de vie. Il convient donc de s'appuyer uniquement **sur la situation** du demandeur et non sur sa personne.

Si le comportement du demandeur pose problème, il convient d'agir à partir de faits objectifs et non sur des a priori liés à des critères discriminatoires tels que l'âge, la couleur de peau, la religion ou les orientations sexuelles.

Il convient donc de s'assurer que la décision de refus est motivée par des **faits avérés** et qu'elle s'appuie sur des **éléments objectifs**.

➤ **Demandez un diagnostic social en motivant votre demande à partir d'éléments objectifs.**

➤ **Identifiez des éléments objectifs qui permettent de mesurer le niveau d'autonomie des demandeurs (ex : avoir une expérience d'un logement précédent).**

➤ **En cas de refus, prévoyez toujours un droit de recours interne pour le demandeur.**

### bonne pratique ...

**ADOMA** organise une visite de pré sélection afin que le demandeur prenne conscience des conditions du vivre ensemble.

**ARALIS** a mis en place une commission de saisine interne pour permettre le recours du demandeur débouté.



# autoévaluation des risques

## du bailleur social

		OUI	NON	NSP
<b>L'accueil, l'information et l'orientation du public</b>	Est-ce que je fournis la même qualité d'information et d'orientation à tous les demandeurs ?			
	Est-ce que je délivre un dossier à tous ceux qui en font la demande ?			
	Est-ce que le retrait de dossier est en accès libre ?			
	Est-ce que le public est reçu au cours de permanence ou aucun rendez-vous n'est donné ?			
<b>L'enregistrement des demandes de logement et les délais de traitement</b>	Est-ce que j'enregistre la demande de logement même si :			
	1. l'ensemble des pièces demandées n'a pas été fourni par le demandeur ?			
	2. le demandeur ne remplit pas les conditions pour avoir un logement ?			
	3. les délais d'attente par rapport à la zone géographique souhaitée sont trop longs par rapport à sa demande ?			
	Est-ce que je traite toujours les demandes dans des délais identiques connus de tous ?			
<b>L'attribution du logement</b>	Est-ce que je connais parfaitement les critères qui permettent la présélection des dossiers présentés en Commission d'Attribution ?			
	Est-ce que les critères d'attribution sont clairement définis et transparents ? Est-ce que je suis sûr(e) qu'il s'applique de la même manière à tous ?			
	Est-ce que je propose des produits logement diversifiés plutôt que de rechercher de la mixité sociale au travers des locataires ?			
	Est-ce que je répertorie les cas d'urgence afin d'en discuter avec les partenaires locaux chargés d'intervenir dans les cas d'urgence ?			
	Est-ce que je n'accorde aucune priorité aux candidats vivant déjà sur le territoire ? Je sais que c'est interdit par la loi.			
	Est-ce que je n'accorde aucune préférence aux locataires envoyés par certains partenaires ? Tout le monde est traité de manière égalitaire.			
	Est-ce que je veille à ne pas proposer aux futurs locataires, des logements qui ne correspondent pas à leur demande ? Ou alors, lorsque cela arrive, est-ce que je veille à ne pas les pénaliser pour leur refus ?			
	Lorsque je juge qu'un risque peut exister, est-ce que je m'appuie sur des faits concrets pour demander un diagnostic social ? Ainsi je ne préjuge pas à l'avance de la capacité des personnes.			
	Est-ce que mes demandes de diagnostic social sont toujours motivées par une situation que j'expose et jamais par rapport à la personne ?			

# autoévaluation des risques

## du questionnaire de foyers

	OUI	NON	NSP
<b>L'accueil, l'information et l'orientation du public</b>	Est-ce que je suis sûr(e) de fournir la même qualité d'information et d'orientation à tous les demandeurs ?		
	Est-ce que je suis sûr(e) qu'un dossier est délivré à tous ceux qui en font la demande et que mon dossier de demande est en accès libre ?		
	Dès lors qu'il remplit les critères d'éligibilité, est-ce qu'un demandeur bénéficie d'un rendez-vous dans un délai déterminé identique pour tous ?		
	Est-ce que tout demandeur est systématiquement informé des dispositifs existants ? Des plaquettes d'information sont-elles à sa disposition ?		
<b>L'enregistrement des demandes de logement et les délais de traitement</b>	Est-ce que j'enregistre la demande de logement même si :		
	1. l'ensemble des pièces demandées n'a pas été fourni par le demandeur ?		
	2. le demandeur ne remplit pas les conditions pour avoir un logement ?		
	Est-ce que je traite toujours les demandes dans des délais identiques connus de tous ?		
Est-ce que je motive toujours mes refus et j'informe le demandeur de son droit au logement dans le cadre de la loi DALO ?			
<b>L'attribution du logement</b>	Les critères d'attribution sont-ils clairement définis et transparents et suis-je sûr(e) qu'ils s'appliquent de la même manière à tous ?		
	Mes catégories me sont imposées par les financeurs. Au-delà, est-ce que je ne crée pas de catégorie particulière, mais tente de répondre à une problématique quelles que soient les personnes qui y sont confrontées ?		
	Est-ce que les cas d'urgence sont répertoriés et s'appliquent de manière identique pour tous ?		
	Est-ce que je n'accorde aucune préférence aux locataires envoyés par certains prescripteurs ? Tout le monde est-il traité de manière égalitaire ?		
	Lorsque je juge qu'un risque peut exister, est-ce que je m'appuie sur des faits concrets pour demander un diagnostic social ? Ainsi je ne préjuge pas à l'avance de la capacité des personnes.		

**Site du défenseur des droits :** <http://www.defenseurdesdroits.fr/connaître-son-action/la-lutte-contre-les-discriminations>

**Site du Plan de Lutte de Saint-Priest :** <http://www.plcd-saint-priest.fr/>

**USH – Union sociale de l’habitat :** <http://www.union-hlm.org/>

## ■ Articles

- « **Le logement au cœur de la crise** », Janvier 2012, Revue Esprit.
- « **Droit au logement versus mixité ?** » N.Houard, Revue Urbanisme sept-oct 2011, n°33, pp 57 - 59.
- « **Les migrants roms dans les villes françaises et italiennes : mobilité, régulations et marginalités** », Géocarrefour 1/2011 (Vol. 86), p. 3-13).
- **Revue du droit européen relatif à la non-discrimination N°13**, 12/11.
- « **Politiques de l’habitat et crises du logement** », Friggitt Jacques, Cohen Daniel, Serafini Tonino [et al.] Problèmes politiques et sociaux n°944, 01/2008.

## ■ Rapports

- « **Rapport annuel sur les activités de l’ECRI couvrant la période du 1er janvier au 31 décembre 2011** », 05/2012, Commission européenne contre le racisme et l’intolérance (ECRI).
- « **Loyers Hlm, droit au logement et mixité sociale** », 04/2012, Haut comité pour le logement des personnes défavorisées.
- **Observatoire National des Zones Urbaines sensibles – Rapport 2011 et synthèse.**

- « **Le traitement de la victime de discriminations** », Actes de colloque, Association Droit pour la Justice, 29/03/2011.
- « **Des logements à part pour migrants âgés ? Réflexion sur la mise à l’écart résidentielle des migrants âgés isolés** », Espace populations sociétés [En ligne], Karine Meslin, 2010/1, mis en ligne le 01 avril 2012 : <http://eps.revues.org/index3974.html>

## ■ Ouvrages

- « **Guide pratique sur les projets d’intégration des migrants au niveau local** », ENAR (Réseau européen contre le racisme), 2011.
- « **Analyse et recueil des bonnes pratiques – Accès au logement social : garantir l’égalité** », Janvier 2011, La Halde.
- « **Guide du logement** » Ville de Saint-Priest : [http://www.ville-saint-priest.fr/uploads/tx\\_belinkressources/guide-logement\\_02.pdf](http://www.ville-saint-priest.fr/uploads/tx_belinkressources/guide-logement_02.pdf)
- « **Logement social et politique de non-discrimination en Europe** », Graeffly Romain, L’Harmattan, 02/2008.

---

Source : Veille documentaire et informations – Lutte contre les discriminations et Logement : [http://www.avdl.fr/droitaulogement/veille\\_doc.php](http://www.avdl.fr/droitaulogement/veille_doc.php)

***Nous remercions vivement toutes celles et ceux  
qui ont contribué à ce travail collaboratif,  
membres des organisations co-auteurs de ce guide :***

***Adoma : Hélène Hermon-Duc et Matthieu Mouzet***

***Aralis : Salah Haouès, Rachid Taïar et Corinne Soussaya***

***Alliade Habitat : Chantal Charles et Cédric Labrosse***

***CHRS L'Eclaircie : Carole Mamdy***

***CLLAJ de l'Est Lyonnais – Logement & Jeunes : Hélène Colas, Nasser Khelifi et Claire Debard***

***Porte des Alpes Habitat : Cécile Gisèle et Vincent Hervé***

***UDHAJ : Mélanie Rousset***

***Service Logement de la Ville de Saint-Priest : David Lartige***

***Semcoda : Georges Barbarat.***

***Le volet logement du PLCD de Saint-Priest est animé  
par le CLLAJ de l'Est Lyonnais / Logement & Jeunes***

# remerciements

# présentation des structures

## **ADOMA**



Adoma a été créée en 1956 sous le nom de Sonacotra par les pouvoirs publics afin de résorber les bidonvilles et d'accueillir les travailleurs algériens dans un contexte de grave pénurie de logements sociaux.

Depuis, en fonction des besoins apparus au cours des années, ses missions ont évolué. Adoma a diversifié ses activités et développé une palette de produits qui répond à toutes les situations d'exclusion.

Adoma a ainsi étendu sa mission à tous ceux et celles, salariés ou sans emploi, personnes seules ou familles, qui traversent des difficultés et ne trouvent pas leur place dans le logement social traditionnel.

Soucieuse d'offrir à tous un logement décent et confortable, Adoma a fait sensiblement évoluer son parc depuis les années 90.

L'objectif est d'offrir aux personnes en difficulté un logement décent et indépendant, autrement dit un cadre favorable à leur relogement à terme dans le parc social traditionnel.

Aujourd'hui, acteur majeur de l'insertion par le logement, Adoma est présente, aux côtés de l'Etat et des collectivités locales, dans 55 départements.

## **ALLIADE HABITAT**



L'entreprise Alliadé Habitat est née en 2006, du regroupement de deux sociétés HLM lyonnaises, Axiadé Rhône-Alpes et SLPH.

Propriétaire de près de 30 000 logements, et adossé au plus important organisme 1% logement (devenu Action Logement) de la région, devenu Amallia en 2010, Alliadé Habitat est un acteur majeur du secteur du logement en Rhône-Alpes.

Son périmètre géographique couvre aujourd'hui quatre départements de Rhône-Alpes Auvergne (Rhône, Loire, Isère et Allier).

Son territoire de développement naturel est la grande métropole lyonnaise, mais Alliadé Habitat bénéficie également d'un agrément national, ce qui lui permet potentiellement de développer son action sur l'ensemble du territoire.

**Notre vocation d'Entreprise Sociale pour l'Habitat (ESH) est de loger des personnes et des familles, en s'attachant au quotidien à :**

- Développer une offre de produits diversifiée favorisant les mixités
- Assurer une dynamique du parcours résidentiel
- Atteindre l'excellence en termes de qualité de service
- Etre une entreprise socialement responsable

**Les trois grands métiers d'Alliade Habitat sont :**

**La gestion locative**

- 1<sup>ère</sup> entreprise sociale pour l'habitat (ESH) en Rhône-Alpes
- 2<sup>ème</sup> bailleur social dans le Rhône et 1<sup>er</sup> sur le Grand Lyon
- Présent sur 79 communes
- Plus de 500 collaborateurs dont 58% personnels d'immeubles

**La gestion patrimoniale**

- En 2010, 1 950 logements ont été rénovés, pour un budget de plus de 43 millions d'euros.

**Le développement immobilier**

- Plus de 700 logements livrés sur la période 2011 -2012

## **ARALIS**



ARALIS (Association Rhône-Alpes pour le logement et l'Insertion Sociale) offre 4 391 logements dans les départements du Rhône et de la Loire, et gère un patrimoine diversifié (foyers, résidences sociales, logements sociaux).

Financée dans le cadre des politiques publiques pour le droit au logement, l'association a pour mission d'accueillir, de loger et d'accompagner les personnes isolées et les familles en difficulté, dans le cadre d'un parcours résidentiel sécurisé, avec pour objectif leur autonomie, leur insertion et leur reconnaissance dans la société.

L'association développe sans distinction de nationalité, d'origine ethnique ou géographique, de religion, de philosophie et de politique, une attention particulière à l'accueil et l'intégration des étrangers, à leur reconnaissance par la société d'accueil, et lutte contre toutes les formes de discriminations notamment celles liées à l'accès au logement.

## **CHRS L'ECLAIRCIE**



**De petite taille le Centre d'Hébergement l'Eclaircie permet depuis son ouverture d'offrir un lieu d'accueil, d'écoute et d'accompagnement de proximité.**

Chaque personne accueillie va pouvoir progressivement se sentir soutenue, regardée, accompagnée, mise en confiance et pourra ainsi franchir les étapes nécessaires à la reconstruction de son équilibre.

**À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2011, le CHRS l'Eclaircie a été repris par l'association "le MAS".**

## **CLLAJ DE L'EST LYONNAIS LOGEMENT & JEUNES**

(Comite Local pour le Logement  
Autonome des Jeunes)



### **Le CLLAJ a un double objet :**

- un rôle d'accueil, d'information et d'orientation auprès des jeunes de 18 à 30 ans sur la problématique du logement ;
- la mise en œuvre d'une politique locale concertée autour de l'habitat des jeunes en réunissant le plus grand nombre de partenaires.

### **Le CLLAJ est une association qui a pour mission :**

- d'informer les jeunes sur les conditions d'accès à un logement autonome, sur leurs droits et les obligations auxquelles ils devront ensuite se confronter ;
- d'offrir aux jeunes des services techniques (...) concernant l'entrée et le maintien dans le logement (caution, dispositif spécifique ...), et leur sortie de ce logement... ; qu'il s'agisse du parc public ou privé ;
- d'informer les propriétaires,
- de susciter un partenariat local ou d'y collaborer afin de rechercher les réponses adaptées aux besoins exprimés par les jeunes.

***Le CLLAJ est pilote du Volet Logement du Plan de lutte contre les discriminations de Saint-Priest et adhère à l'Union Nationale et l'Union Régionale des CLLAJ.***

## **PORTE DES ALPES HABITAT**



Porte des Alpes Habitat - Office Public de l'Habitat\* rattaché à la Communauté Urbaine du Grand Lyon - est l'un des acteurs de la politique de l'habitat de l'agglomération lyonnaise.

Son territoire d'intervention est essentiellement l'Est lyonnais.

Propriétaire de près de 4 600 logements répartis sur six communes (Saint-Priest, Mions, Vénissieux, Saint-Symphorien d'Ozon, Sérézin-du-Rhône et Saint-Genis-Laval), Porte des Alpes Habitat participe au développement des collectivités par la construction et la gestion d'habitats adaptés aux besoins sociaux, aux contraintes urbanistiques et aux exigences environnementales.

De la participation au renouvellement urbain du centre-ville de Saint-Priest (ZAC\* du Triangle) à des opérations plus modestes, en VEFA\* ou en opérateur direct, Porte des Alpes Habitat se positionne comme partenaire pérenne, constructeur et gestionnaire. L'organisme assure, en effet, une gestion sociale efficace et une qualité de service, comme en témoigne notamment sa politique de loyer modéré. Porte des Alpes Habitat a, par ailleurs, pour mission la réhabilitation et la vente de son patrimoine. Dans le cadre de la Convention d'Utilité Sociale\*, Porte des Alpes Habitat s'est engagé à produire 100 logements par an et à réhabiliter près de 250 logements par an pour la période 2011-2016. En complément, l'organisme poursuit sa mission de proximité par la présence renforcée de gestionnaires d'immeubles au sein de nombreuses résidences et par la création de

deux agences de proximité afin d'accueillir au mieux les publics les plus modestes.

Membre fondateur du GIE EST Habitat, composé de Villeurbanne EST HABITAT et de Rhône Saône Habitat, Porte des Alpes Habitat développe des réponses adaptées, dans les formes urbaines et les contenus afin d'assurer le renforcement de l'offre locative sociale et de l'accession sociale à la propriété.

### Glossaire

**CUS : Convention d'Utilité Sociale.** Elle est établie pour une période de six ans renouvelable, entre un organisme HLM et l'Etat. Signée avant le 31 décembre 2010, elle est établie pour la période 2011-2016.

**OPH : Office Public de l'Habitat.** Nouveau statut qui remplace les Offices Publics d'Habitations à Loyer Modéré (OPHLM) et les Offices Publics d'Aménagement et de Construction (OPAC).

**VEFA : Vente en l'État Futur d'Achèvement.** Contrat le plus utilisé en matière de constructions neuves. La VEFA consiste, pour le promoteur immobilier, à vendre au futur acquéreur un ouvrage avant sa construction. L'achat s'effectue ainsi sur plan. L'acquéreur devient propriétaire du bien au fur et à mesure de l'avancement des travaux et à condition qu'il en paye le prix.

**ZAC : Zone d'Aménagement Concerté.** Zone géographique à l'intérieur de laquelle un établissement public ou une collectivité réalise des opérations d'aménagement et d'équipement de terrains.

## UDHAJ



L'UDHAJ du Rhône unit les adhérents Habitat des Jeunes (FJT, Résidences Sociales-FJT et service logement) du département. Son but est de les représenter auprès des pouvoirs publics et des autres institutions, de coordonner et de soutenir leurs actions, d'en faire la promotion, de contribuer à témoigner de la situation de la jeunesse dans sa diversité, sa globalité et dans ses aspirations, et d'y répondre par un projet de développement adapté aux besoins des jeunes du département. L'UDHAJ est animée par une chargée de mission de l'Union Régionale.

L'association dispose d'une chargée de mission ASLL (accompagnement social lié au logement), qui accompagne les jeunes de FJT vers le logement de droit commun.

Au niveau régional, l'URHAJ soutient ses adhérents dans leurs différents domaines d'activité (santé, habitat, animation, mobilité, démarche qualité) par le biais de veilles, de formations, de projets collectifs et de rencontres régionales ou départementales.

Les adhérents Habitat Jeune du Rhône en quelques chiffres :

- 17 résidences (dont 16 dans le Grand Lyon) et 1 service logement
- 10 adhérents ayant tous le statut associatif
- 2 000 lits
- Plus de 3 200 jeunes logés en 2011, dont 2300 arrivés dans l'année

## **SEMCODA**



Depuis plus de 50 ans la SEMCODA construit, gère des logements et aménage le territoire. C'est plus de 25 000 logements construits avec une moyenne de plus 700 logements construits par an.

Son parc locatif de plus de 22 500 logements se répartit sur 363 communes, 6 départements dont le Rhône pour 6 000 logements dont 2 300 pour l'agence de VILLEURBANNE et 136 à SAINT PRIEST.

Plus de 3 000 logements sont construits pour l'accession à la propriété sous le label APRI-COT IMMOBILIER.

Pour le compte de collectivités locales, d'associations, son département assistance à maîtrise d'ouvrage réalise des équipements communaux, lycée, gendarmerie, résidences pour personnes âgées ...

Nous sommes au service des collectivités locales pour apporter des réponses spécifiques aux besoins d'aménagement et de logements, monter des opérations, suivre les chantiers et assurer une gestion patrimoniale de qualité.

## **SERVICE LOGEMENT DE LA VILLE DE SAINT-PRIEST**



Afin que chaque habitant, puisse disposer d'un logement adapté à ses besoins et à sa capacité financière, le service habitat logement de la ville travaille avec l'ensemble des partenaires concernés : l'Etat, le Grand Lyon, les organismes HLM, les associations, les bailleurs.

L'action de la ville concerne aussi bien les logements publics que privés, en location ou en accession, le parc ancien que les copropriétés plus récentes, les sites en difficulté mais aussi tous les quartiers de la ville. En matière de lutte contre la discrimination au logement le service habitat logement a mis en place la Garantie contre les Risques Locatifs (GRL) qui vise notamment à faciliter l'accès à un plus grand nombre de ménages, et notamment certains profils de ménages souvent stigmatisés par certains bailleurs (jeunes ménages, travailleurs en CDD ou intérim...).

***Guide réalisé avec le concours de  
Nadia Hamadache, du cabinet NH Conseil,  
membre du réseau ARESE.***

*Guide réalisé  
avec le concours de*





nathalie navarre graphiste | 04 76 28 55 44

VILLE DE  
**SAINT-PRIEST** ▶

Mairie de Saint-Priest – place Charles Ottina – 69800 Saint Priest  
tél 04 72 23 49 49 – fax 04 72 23 48 00  
[www.plcd-saint-priest.fr](http://www.plcd-saint-priest.fr)