



Charte d'attribution des logements

La gestion de logements locatifs sociaux, de la demande jusqu'à l'attribution, est la mission principale d'Orvitis, Office Public de l'Habitat de Côte-d'Or.

A travers la présente charte d'attribution, et conformément à sa démarche qualité, Orvitis s'attache à communiquer sur l'accès aux logements de son patrimoine, auprès des demandeurs, de ses locataires et de ses partenaires.

Cette charte traduit l'ambition d'Orvitis de garantir l'équité et la transparence de la gestion de la demande et des attributions, dans le respect des dispositions réglementaires, des conventions établies avec les partenaires et des pratiques professionnelles.

Elle marque la volonté de rendre plus lisible le processus d'attribution et l'accompagnement des demandeurs à chaque étape, du dépôt de la demande à l'entrée dans le logement.

La présente charte a été approuvée par le Conseil d'Administration d'Orvitis lors de sa réunion du 24 avril 2025.



Information et accompagnement du demandeur

Nos équipes commerciales accompagnent le demandeur dans ses démarches administratives, de la constitution de sa demande jusqu'à la signature du bail. Elles le conseillent dans son projet et l'orientent, si besoin, vers des dispositifs d'aides.

Les engagements d'Orvitis

○ Informer

→ www.demandelogementbourgognefranche.comte.fr

Pour tout savoir sur :

- les modalités de dépôt de la demande,
- les pièces justificatives exigées,
- le niveau de satisfaction des demandes exprimées sur le territoire,
- les données concernant le demandeur,
- les principales étapes du traitement de la demande

→ www.orvitis.fr

Pour consulter la liste du patrimoine

○ **Faciliter les démarches** des demandeurs de logement

○ **Soutenir les plus fragiles** en mobilisant le travailleur social

○ **Garantir** la confidentialité des informations portées à la connaissance d'Orvitis, conformément à la législation en vigueur

Toute démarche devra être effectuée dans un climat de respect et de confiance mutuels entre le demandeur et le bailleur. Tout comportement inapproprié (agression, insulte, menace) de la part du demandeur pourra faire l'objet d'un signalement jusqu'au dépôt de plainte par Orvitis et pourra remettre ainsi en cause l'instruction du dossier, conformément aux dispositions de la charte d'attribution, à des fins de protection des collaborateurs d'Orvitis.

Le traitement d'une demande

1

Dépôt de la demande de logement ou saisie en ligne internet

En ligne sur www.demande-logement-social.gouv.fr ou sur formulaire unique de demande de logement social, disponible sur www.orvitis.fr, au siège d'Orvitis et ses agences, en mairie ou chez tout autre bailleur social.

Formulaire
pièce d'identité (+
document attestant
de la régularité du
séjour le cas échéant)

2

Pré-enregistrement du formulaire papier dans le Système d'Enregistrement National (SNE) sous 8 jours

A réception du formulaire papier de demande de logement social, un accusé de réception précisant la suite donnée est adressé au demandeur, sous huit jours.

Accusé
réception du dépôt
de la demande

3

Enregistrement dans le SNE sous 30 jours

Le dossier dûment complété et retourné ou saisi est enregistré dans un fichier numérique commun (SNE), qui le rend accessible à tous les bailleurs sociaux du département.

Une attestation d'enregistrement de la demande, mentionnant le Numéro Unique National, est adressée au demandeur par courrier ou courriel dans un délai de 30 jours.

Attestation
d'enregistrement

Disponibilité d'un logement

4

Instruction de la demande

A la disponibilité d'un logement, adapté aux souhaits, à la composition familiale et aux ressources du demandeur, nos équipes commerciales sélectionnent les dossiers à présenter à la Commission d'Attribution et d'Examen de l'Occupation des Logements. Un entretien découverte est organisé pour apprécier son intérêt pour le logement et pour compléter son dossier par les pièces justificatives obligatoires à l'instruction de son dossier. Une visite du logement peut être proposée.

Transmission
des pièces
justificatives
et numérisation pour
partage dans le SNE

5

Présentation à la Commission d'Attribution et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL)

La CALEOL, seule décisionnaire, se réunit pour étudier les dossiers de candidature et attribuer nominativement les logements.

Pour chaque candidat, la CALEOL décide de procéder à une attribution ou à une non attribution. En cas d'attribution pour un logement, elle classe les candidatures en précisant un rang par ordre de priorité.

Le secrétariat de la CALEOL informe chaque candidat de cette décision par courrier ou courriel.

Notification de la
décision de la CALEOL
au demandeur

Non-attribution

Attribution
et proposition de logement au demandeur

Refus du logement
ou **non-réponse**
dans le délai de 10 jours

6

Acceptation du logement

L'attributaire dispose d'un délai de 10 jours pour accepter la proposition de logement. En cas de refus ou d'absence de réponse, le logement est proposé au candidat du rang suivant.

7

Signature du bail

A réception de l'acceptation du logement, nos équipes commerciales contactent l'attributaire afin de fixer un rendez-vous pour la signature du contrat de location. Lors du rendez-vous, elles gèrent avec le futur locataire les démarches administratives pour l'ouverture des droits aux aides au logement, le cas échéant pour l'obtention du financement du dépôt de garantie et/ou d'une garantie de paiement de loyer.



Conditions réglementaires

L'enregistrement de la demande

Dès l'enregistrement, chaque demande est identifiée par un numéro unique délivré au niveau national.

Conditions d'accès

- Ne pas dépasser les plafonds de ressources, tels que définis par les articles L441-1 et R441-1 du CCH, qui tiennent compte de la catégorie du ménage et de la catégorie de financement du logement. Il existe des aménagements, des dérogations ou des exemptions.
- Etre une personne physique de nationalité française ou titulaire d'un titre de séjour valide sur le territoire national,
- Etre une personne morale conformément à l'article L442-8-1 du CCH.

Sélection des demandes

Seuls les dossiers de demande de logement complets et à jour sont présentés en Commission d'Attribution et d'Examen de l'Occupation des Logements.

Au moins trois candidatures pour un même logement sont examinées sauf en cas d'insuffisance de demandes de logement.

La sélection des demandes présentées intervient conformément à l'Article L441-1 du CCH. Outre l'équilibre social des groupes d'immeubles concernés, elle prend en compte prioritairement :

- l'adéquation entre la taille du logement et la composition familiale,
- l'adéquation entre le montant de loyer (charges comprises) et le niveau de ressources,
- les demandes s'inscrivant dans le cadre de conventions de réservation,
- les demandeurs reconnus comme publics prioritaires.

Décisions de la Commission d'Attribution et d'Examen de l'Occupation des Logements

La Commission d'Attribution et d'Examen des Logements est chargée d'attribuer nominativement chaque logement.

Pour chaque candidat, la CALEOL prend l'une des décisions suivantes (Article R441-3 du CCH) :

- Attribution du logement proposé à un candidat,
- Attribution du logement proposé aux différents candidats pour lesquels un rang est précisé par ordre de priorité. La proposition est successivement formulée au profit de l'attributaire suivant en cas de refus de l'offre faite à l'attributaire du rang inférieur dans les conditions de l'article R 441-10,
- Attribution du logement proposé à un candidat sous condition suspensive, lorsqu'une pièce justificative, relevant de la liste limitative mentionnée à l'article R441-2-4-1, est manquante au moment de l'examen de la demande par la CALEOL. La CALEOL détermine le délai maximal dans lequel cette pièce justificative doit être produite,
- Non-attribution motivée et notifiée par écrit au candidat du logement proposé,
- Rejet pour irrecevabilité de la demande qui sera notifié par écrit.
- Les logements non conventionnés ne sont pas soumis réglementairement à des plafonds de ressources résultant de leur financement ; à ce titre, ils sont exclus des attributions prononcées par la CALEOL. Néanmoins, dans un souci d'équité et de transparence, il est convenu que leur attribution sera soumise aux plafonds PLI.



Conditions pour l'attribution des logements

Conformément à la réglementation, la Commission d'Attribution et d'Examen de l'Occupation des Logements tient compte notamment du patrimoine, de la composition, du niveau de ressources et des conditions de logement actuelles du ménage, de l'éloignement des lieux de travail, de la mobilité géographique liée à l'emploi et de la proximité des équipements répondant aux besoins des demandeurs. Par ailleurs, le Code de la Construction et de l'Habitation prévoit la prise en compte des critères ci-après.

Le caractère prioritaire de la demande lié à la situation des personnes

- Les personnes reconnues prioritaires au titre du DALO,
- Les personnes en situation de handicap, au sens de l'article L. 114 du code de l'action sociale et des familles, ou familles ayant à leur charge une personne en situation de handicap,
- Les personnes sortant d'un appartement de coordination thérapeutique mentionné au 9° de l'article L. 312-1 du même code,
- Les personnes mal logées ou défavorisées ou rencontrant des difficultés particulières de logement pour des raisons d'ordre financier ou tenant à leurs conditions d'existence ou confrontées à un cumul de difficultés financières et de difficultés d'insertion sociale,
- Les personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition,
- Les personnes reprenant une activité après une période de chômage de longue durée,
- Les personnes exposées à des situations d'habitat indigne,
- Les personnes ayant à leur charge un enfant mineur et logées dans des locaux manifestement sur-occupés ou ne présentant pas le caractère d'un logement décent,
- Les personnes dépourvues de logement, y compris celles qui sont hébergées par des tiers,
- Les personnes menacées d'expulsion sans relogement,
- Les personnes 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 du code civil ou par une ordonnance de protection délivrée par le juge aux affaires familiales en application du titre XIV du livre I^{er} du même code,
- Les personnes engagées dans le parcours de sortie de la prostitution et d'insertion sociale et professionnelle prévu à l'article L. 121-9 du code de l'action sociale et des familles,
- Les personnes victimes de l'une des infractions de traite des êtres humains ou de proxénétisme prévues au code pénal.

Nota. Les logements construits ou aménagés en vue de leur occupation par des personnes handicapées sont attribués à celles-ci ou, à défaut de candidat, en priorité à des personnes âgées dont l'état le justifie, ou à des ménages hébergeant de telles personnes.

Ancienneté de la demande

Il est tenu compte du délai d'attente dit "*anormalement long*".

Il est fixé à 24 mois en Côte-d'Or, par arrêté préfectoral.

La composition du ménage

L'adéquation entre la typologie du logement et la composition de la famille s'apprécie selon les règles définies dans le Code de la Construction et de l'Habitation :

Composition familiale	Typologie	Nombre chambre
1 Personne isolée ou couple	T1 - T2 - T2bis	1
2 personnes ou couple Personne isolée avec 1 enfant Couple avec 1 enfant	T3 - T3bis	2
3 personnes Personne isolée avec 2 enfants Couple avec 2 enfants	T3 - T4	2 / 3
4 personnes Personne isolée avec 3 enfants Couple avec 3 enfants	T4 - T5	3 / 4

Il est également tenu compte de :

- l'importance de l'offre disponible et des demandes en attente sur la typologie et la localisation concernées,
- l'activité professionnelle du ménage lorsqu'il s'agit d'assistants maternels ou d'assistants familiaux agréés.

La mixité sociale

Pour favoriser l'égalité des chances des demandeurs et la mixité sociale des villes et des quartiers, l'attribution doit permettre l'accès à l'ensemble des secteurs d'un territoire de toutes les catégories de public éligibles au parc social, en :

- privilégiant l'accueil des ménages dont les revenus sont :
 - les plus faibles (1^{er} quartile) aux secteurs situés en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV),
 - supérieurs au 1^{er} quartile dans les QPV.
 Le seuil du 1^{er} quartile s'apprécie à l'échelle de l'EPCI et est fixé annuellement par arrêté préfectoral.
- encourageant le maintien des ménages porteurs de mixité sociale dans les QPV, tels que définis par la charte de mixité sociale de l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) de Dijon Métropole.

Le niveau de ressources du ménage

La solvabilité des ménages est appréciée en fonction du **taux d'effort** dont la méthode de calcul est fixée par arrêté du 10/03/2011.

Le niveau de ressources tient compte, le cas échéant, des dépenses engagées pour l'hébergement de l'un des conjoints ou partenaires en établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes.

LE TAUX D'EFFORT est l'effort financier consenti par le ménage pour se loger. C'est le rapport :

$$\text{Taux effort} = \frac{\text{reste à charge des dépenses de logement (A)}}{\text{ressources mensuelles du ménage (B)}}$$

A = Loyer principal + loyer(s) annexe(s) + Charges récupérables + Forfait chauffage / eau - Taxe éco-énergie - APL ou AL

B = Moyenne des ressources mensuelles de toutes les personnes vivant au foyer, des trois derniers mois précédant la CALEOL, déduction faite des ressources exceptionnelles.

Pour Orvitis, 30 % de taux d'effort est le seuil d'alerte au-delà duquel une attention particulière doit être portée, au reste à vivre.

LE RESTE A VIVRE est le montant restant disponible par jour pour chaque membre d'un ménage, une fois les dépenses logements réglées. Il est égal à :

$$\text{Reste à vivre} = \frac{\text{ressources mensuelles (B)} - \text{reste à charge (A)}}{\text{Somme UC* x 30 Jours}}$$

*UC : Unité de Consommation selon l'échelle INSEE

Pour Orvitis, 8,50 € par jour et par personne constitue le seuil d'alerte

Les réservations de logement

Une part des logements gérés par Orvitis fait l'objet de droits de réservation. Ces droits consistent pour le réservataire, en la faculté, de sélectionner et de proposer les candidats à la Commission d'Attribution et d'Examen de l'Occupation des Logements lors de la location ou de la mise en service d'un logement.

Ces réservataires sont principalement l'Etat, les Collectivités Locales et Action Logement Service. L'exercice de ce droit de réservation sur leur contingent contribue à la réalisation des axes prioritaires de la présente charte et à l'atteinte des objectifs.

Parcours résidentiels facilités

Orvitis s'attache à développer une politique active de gestion des mutations internes, dans le respect des obligations de mobilité ou de relogement imposées par la loi.

Mobilité choisie ou nécessaire

Après une année d'occupation, les candidatures sont étudiées sous trois angles visant à s'assurer que les obligations contractuelles du locataire sont respectées, dans un intérêt réciproque :

- locatif : l'assurance contre les risques locatifs doit être en cours de validité,
- technique : l'entretien courant du logement doit être assuré. Une visite conseil préalable constate les éventuelles réparations locatives incombant au locataire,
- social : la régularité du paiement du loyer et des charges, ainsi que l'occupation paisible des lieux.

Pour répondre aux besoins particuliers de personnes âgées ou à mobilité réduite ou en situation de handicap, une étude préalable est réalisée afin de déterminer l'adaptabilité technique du logement avant d'envisager une mutation.

La Commission des Solidarités examine les demandes d'adaptation exprimées par les locataires et peut rendre un avis de réorientation de la demande en faveur d'une mutation interne.

Sur la base de ce diagnostic partagé, la demande de mutation est soumise à la CALEOL dès qu'une offre adaptée est disponible selon la réglementation d'accès au logement social. La Commission veille à répondre aux aspirations des locataires à faire évoluer leur cadre de vie, mais priorisera les situations suivantes :

- traitement, anticipation des situations d'impayés,
- adaptations liées au vieillissement, au handicap ou pour des raisons de santé,
- situation de sur et sous-occupation et évolution de la composition familiale,
- obligation professionnelle,
- traitement des troubles de voisinage,
- ancienneté de 20 ans au sein du parc d'Orvitis, conformément à la politique de fidélisation.

Au-delà de 2 propositions refusées correspondant à ses besoins, le demandeur de changement de logement est avisé de sa perte de priorité.

Les demandes de mutation impliquent l'existence d'une demande de logement en cours de validité.

Dans une démarche d'amélioration continue et de qualité de service, **un examen de l'occupation des logements** est réalisé tous les trois ans. Ce suivi permet de mieux comprendre l'évolution des besoins des locataires, de s'assurer que le logement reste adapté à leur situation, et de garantir une gestion équitable de notre parc immobilier. Il s'inscrit dans notre volonté de proposer des solutions de logement en phase avec les parcours de vie de chacun.

Mobilité imposée

Le changement de logements est rendu nécessaire dans le cadre de :

- démolition, reconstruction, réhabilitation liée à une opération d'urbanisme spécifique,
- situations urgentes liées à des sinistres.

L'accession à la propriété

S'inscrivant dans une dynamique de diversification de son offre de logements destinés à la vente pour favoriser la mobilité et le parcours résidentiel, Orvitis a choisi de développer l'accession sociale à la propriété abordable par :

- la commercialisation et vente de logements neufs, individuels et collectifs, dans le cadre du dispositif de location-accession (PSLA),
- la vente de logements individuels ou collectifs, occupés ou vacants, identifiés dans le plan de vente,
- la vente de logements individuels, référencés dans le plan de vente, aux locataires occupants qui en font la demande.

Une offre diversifiée de produits

Orvitis 12480 logements familiaux
sur 130 communes de Côte-d'Or

loc iZy La solution logement pour les jeunes
de moins de 30 ans


Sérénitis Pour les séniors et des personnes
à mobilité réduite autonomes

Odifis Pour les accédants à la propriété

Orvitis
en Côte-d'Or

Office Public de l'Habitat
de la Côte-d'Or
17 bd Voltaire à DIJON

09 70 25 24 23 Service gratuit
+ prix appel