



CHARTRE D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS ET EXAMEN D'OCCUPATION DES LOGEMENTS OPH HABITAT DU GARD

Préambule

L'article R441-9 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) stipule que le Conseil d'Administration de l'OPH définit les orientations applicables en matière d'attribution des logements, dans le respect des dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

La présente Charte d'Attribution des Logements a pour objet de définir les priorités d'attribution et les modalités de gestion. Le Règlement Intérieur de la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen d'Occupation des Logements vient compléter cette charte en énonçant les règles de fonctionnement de la CALEOL.

Une politique d'attribution s'inscrit à la fois dans le temps tout en suivant nécessairement le contexte local et réglementaire ; c'est par conséquent un outil non figé.

Habitat du Gard a souhaité une remise à plat des méthodes appliquées jusqu'à présent afin de redéfinir les bases de l'attribution d'un logement social, conciliant mission sociale, équité et mixité.

Il est donc apparu nécessaire de préciser et actualiser les règles qui constituent les lignes directrices de la politique sociale préconisées par le Conseil d'Administration et mises en application au sein de la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements.

Ces orientations feront l'objet d'une mise à jour en fonction de l'évolution de la réglementation et des évolutions stratégiques édictées par le Conseil d'Administration.

La présente Charte d'Attribution a été approuvée par délibération n° 2021/028 du Conseil d'Administration en date du 29/03/2021.

Elle est rendue publique par sa mise en ligne sur le Site Internet d'Habitat du Gard.

Les objectifs de la Charte d'Attribution des Logements

L'article L441 du CCH définit les objectifs auxquels doit concourir l'attribution des logements sociaux :

« L'attribution des logements locatifs sociaux participe à la mise en œuvre du droit au logement, afin de satisfaire les besoins des personnes de ressources modestes et des personnes défavorisées. L'attribution des logements locatifs sociaux doit notamment prendre en compte la diversité de la demande constatée localement ; elle doit favoriser l'égalité des chances des demandeurs et la mixité sociale des villes et des quartiers, en permettant l'accès à l'ensemble des secteurs d'un territoire de toutes les catégories de publics éligibles au parc social, en facilitant l'accès des personnes handicapées à des logements adaptés et en favorisant l'accès des ménages dont les revenus sont les plus faibles aux secteurs situés en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville ».

Ainsi, il s'agit de trouver le juste équilibre entre deux dimensions : **individuelle** en faisant de l'habitat un facteur d'insertion et **collective** en répondant à la demande des différentes catégories de ménages, favorisant la cohabitation entre ceux-ci et recherchant la diversité sociale au niveau des groupes et des quartiers ; l'enjeu pour le bailleur social étant de concilier mission sociale et impératif économique.

Prendre en compte la diversité de la demande et favoriser l'égalité des chances supposent un traitement uniforme de la demande. Favoriser la mixité sociale implique de tenir compte de la répartition des profils socio-économiques au sein du parc et de définir des priorités différentes selon les territoires.

La politique d'attribution de l'OPH Habitat du Gard se doit de répondre à 5 objectifs :

- 1 Faciliter l'accès au logement aux ménages prioritaires selon les critères définis par la loi relative à l'égalité et la citoyenneté ;
- 2 S'inscrire dans une politique de réservation impliquant le respect des quotas (Préfet, collectivités territoriales et Action Logement) dans le cadre de la gestion en flux;
- 3 Tendre vers des équilibres sociaux au sein des groupes d'habitation ;
- 4 Renforcer et afficher l'objectivation des attributions garantissant une égalité de traitement des candidats dans l'application de cotation de la demande à partir de septembre 2021;
- 5 Satisfaire au mieux les aspirations des demandeurs.

Des principes de base viennent compléter ces objectifs généraux à savoir :

✓ *L'adéquation du profil du demandeur et de l'offre*

Cette adéquation passe par une gestion personnalisée des dossiers, adaptée à la demande et permettant de s'assurer de la cohérence entre les caractéristiques et les attentes des demandeurs avec les caractéristiques de l'offre.

Par ailleurs, l'insertion des ménages en difficulté exige une évaluation approfondie de leur situation et la recherche de la solution la mieux adaptée en terme de logement nécessitant parfois un accompagnement social.

✓ *L'articulation entre la politique d'attribution et la mise en œuvre d'actions d'accompagnement social*

L'attribution et en amont l'analyse des profils des candidats doivent pouvoir se faire en cohérence avec les dispositifs d'accompagnement social existants.

✓ *La mobilité résidentielle dans le patrimoine*

L'impact des divers programmes de Renouvellement Urbain sur les territoires les agglomérations Nîmoise et du Gard Rhodanien, impactent de façon non négligeable et prioritaire la politique de mutations d'Habitat du Gard.

Habitat du Gard s'engage à adapter ses critères et sa politique d'attribution des logements notamment dans le cadre de ces mutations liés notamment au Renouvellement Urbain.

1 - Les règles de fonctionnement de la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen d'Occupation des Logements(CALEOL)

L'attribution d'un logement social est régie par des règles précisées dans le Code de la Construction et de l'Habitation (CCH).

Les attributions tiennent également compte de dispositifs locaux tels que les programmes locaux de l'habitat, les conventions de réservation avec l'Etat sur les modalités de gestion du contingent préfectoral prioritaire et plus récemment la loi Egalité & Citoyenneté et les Conférences Intercommunales du Logement pilotées par les EPCI et leurs CIA en cours d'élaboration.

La Commission d'Attribution des Logements et d'examen d'occupation des logements (CALEOL)

Toutes les attributions réalisées relèvent exclusivement d'une décision de la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen d'Occupation des Logements (CALEOL) dans le respect du cadre réglementaire et des critères de priorité définis par la loi.

Ces critères sont appliqués quel que soit le contingent de réservation par le biais duquel le candidat est proposé.

La décision souveraine d'attribution est de la compétence de la CALEOL de l'Office.

Le règlement de la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen d'Occupation des Logements, en annexe, fixe l'objet et la composition de cette instance.

Les instances réservataires ont vocation à présenter, aux services en charge de préparer la commission, des propositions de candidats.

La composition de la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen d'Occupation des Logements

La commission est ainsi composée :

1° Avec voix délibérative :

- a) Six membres désignés par le conseil d'administration. Ils élisent en leur sein à la majorité absolue le président de la commission. En cas de partage égal des voix, le candidat le plus âgé est élu ;
- b) Le préfet ou son représentant ;

c) Le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de programme local de l'habitat ou leur représentant pour l'attribution des logements situés sur le territoire relevant de leur compétence. Il dispose d'une voix prépondérante en cas d'égalité des voix dans les conditions fixées par le onzième alinéa de l'article L. 441-2 :

Les présidents des établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de programme local de l'habitat ou leurs représentants sont membres de droit de ces commissions pour l'attribution des logements situés sur le territoire où ils sont territorialement compétents. Lorsque l'établissement public de coopération intercommunale sur le territoire duquel se situent les logements à attribuer a créé une conférence intercommunale du logement prévue à l'article L. 441-1-5 et a adopté le plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs prévu à l'article L. 441-2-8, son président dispose d'une voix prépondérante en cas d'égalité des voix. A défaut, le maire de la commune où se situent les logements à attribuer dispose d'une voix prépondérante en cas d'égalité des voix.

d) Le maire de la commune où sont situés les logements à attribuer, ou son représentant, pour l'attribution de ces logements. Il dispose d'une voix prépondérante en cas d'égalité des voix si le président de l'établissement public de coopération intercommunale n'en dispose pas ;

2° Avec voix consultative :

a) Un représentant des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'ingénierie sociale, financière et technique prévue à l'article L. 365-3, désigné dans les conditions prévues par décret ;

b) Les réservataires non membres de droit pour l'attribution des logements relevant de leur contingent.

Le président de la commission peut appeler à siéger, à titre consultatif, 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.

Le président est élu pour une durée de 1 an. Le président est rééligible.

Les membres de la commission peuvent être assistés dans leurs travaux par :

- le représentant de la Direction Générale,
- le représentant de la Direction de la Gestion Locative et des Politiques Sociales,
- les Responsables d'Agence ou leurs représentants,

qui participent aux travaux avec voix consultative.

Le Président de l'Office, s'il n'est pas Président de la Commission, peut participer aux travaux de la commission et être entendu par elle, sans voix délibérative.

HABITAT du GARD s'engage dans le respect de ses obligations à adapter ses critères et sa politique d'attribution des logements en fonction des dispositions réglementaires en vigueur.

Le fonctionnement de la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL)

En séance, chaque candidature fait l'objet, sur la liste de présentation, d'une description synthétique, rapprochée de la description du logement, permettant aux membres de la Commission de statuer sur les propositions soumises.

Le Maire de la commune où sont situés les logements à attribuer, ou son représentant, est membre de droit de la commission avec voix délibérative et n'assiste qu'à l'attribution des logements sur sa commune.

Les décisions d'Attribution des Logements

La CALEOL reste une instance partenariale axée sur un mode collégial et l'expression de chacun, dans laquelle nul ne peut être censuré ou empêché de s'exprimer. En cas de désaccord, le vote est systématique.

Les décisions de la CALEOL sont prises par rapport à un contexte réglementaire, à la situation des candidats, sur un logement déterminé, par la majorité des membres de la CALEOL.

L'égalité de traitement des demandes est un moyen de respecter objectivement les critères de priorité sociale et territoriale.

Conformément à la Loi ELAN : 111, I, 2° / art. L.441-2-8 du CCH, la cotation de la demande inscrit dans le plan partenarial de gestion de la demande des EPCI dotés d'un PLH ou des EPCI ayant la compétence habitat et au moins un QPV, viendra attribuer une note aux demandeurs de logement social selon des critères et des pondérations préétablis et portant sur la situation du ménage rapportée à un logement donné. Elle permettra d'objectiver les décisions prises en CALEOL.

En cas de libération de logements ou de livraison de logements neufs, Habitat du Gard positionne 3 candidats sélectionnés parmi les demandes en instance en fonction des critères définis paragraphe suivant.

Ces **3 candidatures** sont analysées par la CALEOL qui statue in fine sur un ordre de priorité (Titulaire – Suppléant 1 – Suppléant 2) après avoir examiné le profil des candidats sur un même pied d'égalité.

Le candidat titulaire est informé de la décision de la CALEOL par écrit grâce à l'envoi d'un bon de visite si son dossier a été accepté.

Il dispose d'un délai maximum de 10 jours à compter de l'envoi du bon de visite pour faire connaître son acceptation ou son refus du logement proposé.

Un défaut de réponse dans le délai imparti (sauf cas de force majeure dûment justifié) équivaut à un refus et **le logement peut être attribué au candidat suivant désigné par la CALEOL.**

Les cas de refus d'attribution sont prévus explicitement par la réglementation à savoir, dépassement du plafond de ressources et absence de titre de séjour régulier.

2 - Les critères d'attribution des logements par la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL)

Toute attribution de logement à une personne physique doit avoir été précédée d'un enregistrement dans le système national d'enregistrement des demandes de logement social, quel que soit le réservataire.

Les critères d'attribution sont définis précisément dans le Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) et plus récemment par la loi Egalité & Citoyenneté pour le public prioritaire et le relogement des candidats hors et en QPV (Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville).

Les logements sont donc attribués tant en fonction de l'urgence de la situation, que des ressources des demandeurs, de leurs besoins, pour notamment leur permettre d'occuper un logement correspondant à la taille et à la composition du ménage, les rapprocher du lieu de travail ou d'équipements de proximité.

Sont pris en compte :

- ✓ **Le motif de la demande**
- ✓ **Le montant des ressources des demandeurs et leur solvabilité**
- ✓ **L'ancienneté de la demande**

Un public prioritaire redéfini et unifié par la loi Egalité & Citoyenneté

La loi relative à l'égalité et à la citoyenneté (**LEC**) du 27 janvier 2017 a redéfini et unifié le public prioritaire. Les logements sociaux sont attribués en priorité aux personnes suivantes :

- Bénéficiaires d'une décision favorable au titre du Droit Au Logement Opposable (DALO)
- En situation de handicap ou familles ayant à leur charge une personne en situation de handicap
- Sortant d'un appartement de coordination thérapeutique
- Mal logées ou défavorisées et rencontrant des difficultés particulières de logement (dus à leur situation financière ou leurs conditions d'existence ou à un cumul de difficultés financières et d'insertion sociale)
- Hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition
- Reprenant une activité après une période de chômage de longue durée
- Vivant dans un habitat indigne
- Victimes de violences au sein de leur couple (mariés, pacsés, concubins) attestées par une décision du juge

- Menacées de mariage forcé (attesté par ordonnance du juge aux affaires familiales)
- Victimes de viol ou d'agression sexuelle à leur domicile ou à ses abords. L'autorité judiciaire doit avoir imposé à l'auteur des faits (personne suspectée, poursuivie ou condamnée) une ou plusieurs mesures afin de protéger la victime (interdiction de se rendre dans certains endroits, interdiction ou restriction des contacts avec la victime).
- Engagées dans un parcours de sortie de la prostitution et d'insertion sociale et professionnelle
- Victimes de traite des êtres humains ou de proxénétisme
- Ayant à leur charge au moins un enfant mineur et logées dans un *logement sur occupé* ou ne respectant pas les normes de décence
- Sans logement, y compris si elles sont hébergées par un tiers
- Menacées d'expulsion sans relogement.

Pour ces publics, un objectif de 25% d'attribution est à réaliser pour l'ensemble des réservataires.

Au bilan de ses attributions et du public relogé sur le département, Habitat du Gard s'inscrit pleinement dans le relogement de ce public prioritaire, voire bien au-delà du principe de la loi.

Le principe et les objectifs de la Loi Égalité & Citoyenneté en faveur des quartiers prioritaires de la ville

La loi Égalité et Citoyenneté affirme un principe fondamental : **toutes les catégories de ménages demandeurs d'un logement social doivent bénéficier d'une « égalité de chances »** pour accéder à **tous les secteurs géographiques** dans lesquels ce parc est présent.

La loi Égalité et Citoyenneté vise à équilibrer les choses, en améliorant l'accès de ces ménages au parc social situé en dehors de la géographie prioritaire de la politique de la ville. Ainsi, avec cette loi, 25 % des attributions réalisées hors de ces quartiers doivent bénéficier à des ménages appartenant aux 25 % des ménages les plus pauvres.

Habitat du Gard s'engage à adapter ses critères et sa politique d'attribution des logements sur la base de ces dispositions.

La réforme des attributions des logements sociaux : les Etablissements publics de coopération intercommunale (EPCI) et un cadre territorial

Un nouveau cadre de pilotage des attributions et de la gestion de la demande est imposé par **la loi du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté (LEC)** et parachève la **réforme du système d'attribution des logements sociaux amorcée par la loi ALUR et par la loi du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine.**

Ce nouveau cadre modifie l'architecture des documents réglementaires de pilotage de la politique d'attributions à l'échelle intercommunale.

La Conférence Intercommunale du Logement (CIL) rendue obligatoire élabore les orientations en matière d'attribution, formalisées dans un document-cadre.

Ces conférences intercommunales coprésidées par le Préfet et le Président de l'EPCI, doivent définir des orientations relatives aux attributions sur leur territoire, notamment de diversification dans les quartiers en politique de la ville.

Ces orientations sont déclinées dans une **Convention Intercommunale d'Attribution (CIA)**, document contractuel et opérationnel qui porte sur les engagements des principaux acteurs en matière d'attribution de logements sociaux.

Dans le département du Gard, la réforme est en cours **sur les 8 EPCI compétents en matière d'habitat ou disposant d'un PLU approuvé et comportant dans leur ressort territorial au moins 1 Quartier Prioritaire au titre de la politique de la Ville.**

Habitat du Gard, ayant du patrimoine sur les 8 EPCI, s'engage à adapter ses critères et sa politique d'attribution des logements dès lors que les dispositions précitées seront validées et applicables.

3 - Les logements réservés

Le Cadre réglementaire

En contrepartie d'un financement ou d'une garantie financière, Habitat du Gard contracte des obligations de réservation pour des logements lors de la mise en location initiale ou ultérieure.

Ces réservations font l'objet de conventions négociées entre l'organisme et le réservataire.

Les bénéficiaires des réservations de logements peuvent être l'Etat, les collectivités territoriales, leurs établissements publics, les établissements publics de coopération intercommunale, les employeurs avec Action Logement.

Le total des logements réservés par le Préfet au bénéfice des personnes prioritaires représente 30 % du total des logements de chaque organisme, dont 5 % au bénéfice des agents civils et militaires de l'Etat.

Le total des logements réservés aux collectivités territoriales et aux établissements publics en contrepartie de l'octroi de la garantie financière des emprunts ne peut globalement représenter plus de 20 % des logements de chaque programme.

Les contreparties pour Action Logement sont définies par des conventions passées avec l'organisme et portent sur un nombre de logement par territoires.

Règles d'attribution des logements réservés

Jusqu'à présent, les logements réservés étaient identifiés par réservataires en application de conventions : gestion en stock ou en flux uniquement pour le contingent préfectoral et hors livraison neuve.

La loi ELAN du 23 novembre 2018 (Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique) vient modifier ces règles d'attribution. Les réservations doivent porter sur un flux annuel de logements.

Les réservations ne portent pas sur des logements identifiés mais sur un flux annuel de logements.

Habitat du Gard s'engage à adapter ses critères et sa politique d'attribution des logements selon les dispositions réglementaires en vigueur.

4 – L'examen de l'occupation des Logements

Le Cadre réglementaire

Conformément à la loi ELAN du 23 Novembre 2018, et en application de l'article 442-5-2 du CCH, la CALEOL doit examiner les conditions d'occupations des logements, et l'adaptation du logement aux ressources du ménage, pour tous les contrats en cours, situés sur les zones géographiques caractérisées par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements, zones « tendues », définies par décret. L'examen doit s'effectuer tous les 3 ans à compter de la date de signature des dits contrats.

Les locataires concernés

Les dossiers relevant de l'examen triennal des conditions d'occupation des logements, seront soumis à la CALEOL, en fonction des critères suivants :

- Sur-occupation du logement telle que définie au 3^{ème} du 1 de l'article L.542-2 du code de la sécurité sociale
- Sous-occupation du logement telle que définie à l'article L. 621-2 du CCH
- Logement quitté par l'occupant présentant un handicap, lorsqu'il s'agit d'un logement adapté
- Reconnaissance d'un handicap ou d'une perte d'autonomie nécessitant l'attribution d'un logement adapté aux personnes présentant un handicap
- Dépassement du plafond de ressources applicable au logement

Le cas échéant, la CALEOL constatera la situation, et définira les caractéristiques d'un logement adapté aux besoins du locataire.

L'avis formulé par la CALEOL sera mentionné dans le procès-verbal. Cet avis sera notifié au locataire concerné. C'est sur la base de cet avis qu'il sera procédé, avec le locataire, à un examen de sa situation et des possibilités d'évolution de son parcours résidentiel.

5 - Les dispositifs en faveur des publics spécifiques

Partenaire incontournable dans le département, Habitat du Gard s'inscrit également dans des dispositifs non réglementaires en faveur de publics spécifiques dont :

- ✓ **Le schéma départemental en faveur de l'autonomie des personnes âgées et des personnes en situation de handicap** adopté en 2016 par le Département. Ce schéma considère l'habitat comme un enjeu essentiel pour la qualité de vie de ces populations qui souhaitent rester vivre à leur domicile dans des conditions assurant leur autonomie. Habitat du Gard, compte-tenu de son parc important, est directement impacté par le vieillissement de la population et doit adapter ses logements dans la mesure du possible.
- ✓ Sur des dispositifs spécifiques départementaux tels que :
 - **Loc'adapt 30** qui vise l'attribution de logement au profit des personnes en situation de handicap en fauteuil roulant. Le « ciblage » de logements en amont des constructions neuves a permis le relogement de nombreuses familles dans le cadre de ce dispositif.
 - **Loc'adapt Sénior** visant à reloger les personnes âgées captives de leur logement (étage inadapté essentiellement).

En conclusion

A travers toutes les lois déclinées dans le présent document et à travers tous les dispositifs décrits, Habitat du Gard s'attache à répondre à la diversité de la demande, à favoriser l'égalité des chances en matière d'accès au logement, tout en essayant de préserver la mixité sociale au sein de son patrimoine.

C'est une équation extrêmement difficile à résoudre dans un contexte de précarité accrue et d'inflation des prix de l'habitat.

Dans une situation de pénurie de logements abordables sur le département, l'attribution d'un logement est un enjeu majeur pour les demandeurs.

Il importe à Habitat du Gard de s'assurer que le fonctionnement de ses instances respecte les obligations réglementaires.

Les marges de manœuvre dont disposent les CALEOL tendent à se restreindre du fait d'un encadrement réglementaire renforcé.

Les organismes et les réservataires doivent mettre en œuvre leurs engagements d'attribution en faveur de ménages prioritaires.

Dans ce contexte en forte évolution, Habitat du Gard, fidèle à sa vocation sociale, s'inscrit totalement dans cette démarche d'évolution et de transparence.