

Charte d'attribution des logements locatifs conventionnés

PREAMBULE

Le Conseil d'Administration du COL dans sa séance du 12/03/2020 définit sa politique d'attribution qui constitue le cadre de travail des Commissions d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL). Elle tient compte du cadre réglementaire, des territoires, des engagements, des partenariats, de l'évolution de la demande et de l'occupation sociale des logements.

I – Le cadre réglementaire et législatif

L'activité de la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements est régie par le Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) et, principalement, par les articles L 441-1 et suivants et R 441-1 et suivants du CCH.

Il est stipulé que 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.

Les bailleurs sociaux attribuent les logements locatifs sociaux dans le cadre des dispositions du CCH et, l'Etat veille au respect des règles d'attribution de ces logements.

Le décret en Conseil d'Etat prévu à l'article L 441-2-6 du CCH détermine les conditions dans lesquelles les logements construits ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement et appartenant aux organismes d'habitations à loyer modéré sont attribués par ces derniers.

Il prévoit qu'il est tenu compte notamment :

- Du patrimoine,
- De la composition du ménage,
- Du niveau des ressources, en tenant compte le cas échéant, du montant de l'APL ou des AL à caractère social ou familial auxquelles le ménage peut prétendre et des dépenses engagées pour l'hébergement de l'un des conjoints ou partenaires en EHPAD
- Des conditions de logement actuelles du ménage,
- De l'éloignement des lieux de travail, de la mobilité géographique lié à l'emploi,
- Et de la proximité des équipements répondant aux besoins des demandeurs.

Il est également tenu compte de l'activité professionnelle des membres du ménage lorsqu'il s'agit d'assistants maternels ou familiaux agréés.

✓ *Les attributions prioritaires*

Le CCH (Art L441-1 modifié par la loi 2017-86 du 27 janvier 2017 qui unifie et met à jour les critères de priorité) fixe les **critères généraux de priorité pour l'attribution des logements** au profit :

En sus des logements attribués à des personnes bénéficiant d'une décision favorable mentionnée à l'article L. 441-2-3, à savoir les personnes reconnues prioritaires par la COMED au titre du Droit Au Logement Opposable (**DALO**), les logements mentionnés au 1^{er} alinéa du présent article sont attribués **prioritairement aux catégories de personnes suivantes** : (sans ordre de priorité)

- a) Personnes en situation de **handicap**, au sens de l'article L. 114 du code de l'action sociale et des familles, ou des familles ayant à leur charge une personne en situation de handicap ;
- b) Personnes **sortant d'un appartement de coordination thérapeutique** mentionné au 9° de l'article L. 312-1 du même code ;
- c) Personnes **mal logées ou défavorisées** et personnes rencontrant des difficultés particulières de logement **pour des raisons d'ordre financier** ou tenant à leurs conditions d'existence ou confrontées à un **cumul de difficultés** financières et de difficultés d'insertion sociale ;
- d) Personnes **hébergées ou logées temporairement** dans un établissement ou un logement de transition ;
- e) Personnes reprenant une **activité après une période de chômage de longue durée** ;
- f) Personnes exposées à des situations **d'habitat indigne** ;
- g) Personnes mariées, vivant maritalement ou liées par un PACS justifiant de **violences** au sein du couple ou entre les partenaires, sans que la circonstance que le conjoint ou le partenaire lié par un PACS bénéficie d'un contrat de location au titre du logement occupé par le couple puisse y faire obstacle, et **personnes menacées de mariage forcé**. Ces situations sont attestées par une décision du juge prise en application de l'article 257 du code civil ou par une ordonnance de protection délivrée par le juge aux affaires familiales en application du titre XIV du livre Ier du même code ;
- g bis) Personnes **victimes de viol ou d'agression sexuelle** à leur domicile ou à ses abords, lorsque l'autorité judiciaire a imposé à la personne suspectée, poursuivie ou condamnée et pouvant être à l'origine d'un danger encouru par la victime de l'infraction, une ou plusieurs des interdictions suivantes :
- Une interdiction de se rendre dans certains lieux, dans certains endroits ou dans certaines zones définis dans lesquels la victime se trouve ou qu'elle fréquente ;
 - Une interdiction ou une réglementation des contacts avec la victime ;
- h) Personnes engagées dans le **parcours de sortie de la prostitution** et d'insertion sociale et professionnelle prévu à l'article L. 121-9 du code de l'action sociale et des familles ;
- i) Personnes victimes de l'une des infractions de **traite des êtres humains ou de proxénétisme** prévues aux articles 225-4-1 à 225-4-6 et 225-5 à 225-10 du code pénal ;
- j) Personnes ayant à leur charge un enfant mineur et logées dans des **locaux manifestement sur occupés** ou ne présentant **pas le caractère d'un logement décent** ;
- k) Personnes **dépourvues de logement**, y compris celles qui sont **hébergées par des tiers** ;
- l) Personnes **menacées d'expulsion** sans relogement.

✓ *Les différents accords & conventions*

Nous devons également respecter plusieurs accords signés avec l'Etat, les Conseils départementaux, les Communautés de communes ou d'agglomération :

- L'Accord Collectif Départemental des Landes et l'Accord Collectif Départemental des Pyrénées-Atlantiques portant sur les attributions de logements sociaux aux personnes défavorisées
- Le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) des Landes et des Pyrénées-Atlantiques ;
- Les Plans Partenariaux de la Gestion de la Demande et d'information des Demandeurs (PPGDD) des différentes Communauté de Communes où sont situés les logements du COL ;
- Les Conférences Intercommunales du Logement et les Conventions Intercommunales d'Attribution.

✓ *Les réservataires*

Nous devons aussi tenir compte d'une donnée primordiale : les logements du COL sont en très grande partie réservés ; une minorité d'entre eux reste hors réservation.

Il existe plusieurs bénéficiaires de ces réservations de logement prévues par le CCH :

- **L'Etat** dispose, de droit, pour les personnes prioritaires de 30 % du total des logements maximum, dont au plus 5 % au bénéfice des Agents civils et militaires de l'Etat ;

- **Les collectivités territoriales** pour 20 % maximum des logements par programme, en contre partie des garanties d'emprunt ou de subventions ;

- **Le Conseil Départemental** pour 20 % maximum des logements par programme, en contre partie des garanties d'emprunt ou de subventions ;

Des réservataires supplémentaires peuvent être consentis par l'organisme en contrepartie d'un apport financier, comme Action Logement.

Une convention doit être obligatoirement signée entre tout bénéficiaire de réservations et le COL. Elle définit les modalités pratiques et leur mise en œuvre (délai de présentation des candidats, nombre de candidats, etc.) car c'est **le réservataire qui désigne les candidats** (au minimum 3) à présenter en CALEOL.

✓ *La loi Egalité & Citoyenneté du 27 janvier 2017*

Cette loi a « pour objectif de lutter contre les ségrégations sociales et territoriales, en favorisant l'égal accès de chacun à un logement abordable adapté à ses besoins, quels que soient son lieu de résidence et son niveau de revenus, à travers 3 leviers, dont les attributions de logements sociaux ».

L'une des principales mesures concerne l'obligation d'attribuer 25% des logements sociaux en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) aux 25% des demandeurs les plus pauvres, avec cette notion de « Quartile » à respecter. Les seuils de ressources des demandeurs de logement social du 1^{er} Quartile sont définis, chaque année, par arrêté et, pour chaque EPCI.

Les Conférences intercommunales, coprésidées par le Préfet et le Président de l'EPCI, doivent définir ces orientations relatives aux attributions sur leur territoire.

L'obligation de consacrer 25% des attributions aux ménages bénéficiant du droit au logement opposable (DALO) ou, à défaut, aux demandeurs prioritaires, doit être respectée par l'ensemble des réservataires de logements.

Par ailleurs, à terme, chaque organisme aura obligation d'enregistrer sur le SNE les décisions favorables de la CALEOL, que le demandeur pourra ensuite accepter ou refuser. Aujourd'hui, seules les attributions suivies de la signature d'un bail sont enregistrées sur le SNE. Cette mesure permettra de suivre le respect des obligations d'attributions aux publics prioritaires de tous les organismes et réservataires et, une plus grande information des demandeurs.

La loi E&C met en place également une plus grande transparence dans la désignation des candidats : les bailleurs et les réservataires devront rendre public les conditions dans lesquelles ils procèdent à la désignation des candidats dont les demandes sont examinées par la CALEOL.

Dans cette logique de transparence, un système de cotation va être mis en place pour aider à la sélection des dossiers à présenter en CALEOL. Un certain nombre de points sera attribué à chaque ménage, sur la base de critères partagés entre les acteurs locaux des différents Plans Partenariaux de Gestion de la Demande et des Conventions Intercommunales d'Attribution signées ou en cours d'élaboration.

Pour rappel, in fine, la CALEOL reste souveraine dans l'attribution des logements.

II – Le passage des demandeurs et les différentes décisions prises par la CALEOL

✓ *Les critères de sélection et les conditions d'attribution des candidats*

Aucune attribution de logement ne peut être réalisée, ni aucune candidature examinée par la commission, si la demande n'a pas fait l'objet d'un enregistrement et de la délivrance d'un numéro unique, selon la procédure décrite aux articles L441-2-1 et R441-2-1 et suivants du CCH, qu'il s'agisse des personnes physiques ou morales mentionnées à l'article L442-8-1.

Les conditions d'attribution des logements et les plafonds de ressources sont définis dans les articles R 441-1 et suivants du CCH.

Les commissions attribuent les logements :

- aux personnes physiques séjournant régulièrement sur le territoire français et à certaines personnes morales définies à l'article L 442-8-1 dudit code ;
- aux personnes dont les conditions de ressources respectent les plafonds en vigueur.

Les dossiers incomplets ne pourront pas être examinés par la Commission d'attribution.

Les demandeurs au moment de l'instruction de leur dossier doivent :

- Fournir les pièces justificatives demandées par le bailleur dans les meilleurs délais ;
- Répondre aux demandes d'informations du bailleur ;
- Mettre à jour régulièrement leur dossier sur le portail Grand Public.

A ce jour, pour sélectionner les candidats, nous tenons compte des critères suivants :

- Le réservataire du logement ;
- Le caractère prioritaire de la demande tel que défini au point I de la présente charte (pages 1& 2)
- L'adéquation de la composition familiale avec la typologie du logement ;
- La mobilité résidentielle ;
- L'ancienneté de la demande ;
- Le motif de la demande (conditions de logement actuelles, éloignement du lieu du travail, proximité des équipements répondant aux besoins du ménage) ;
- La solvabilité de candidats en tenant compte de toutes les ressources déclarées et des aides au logement ;
- La position du candidat en suppléant (rang 1, 2, etc.) lors d'une précédente CALEOL.

Certains dossiers sont irrecevables ou ils ne pourront être présentés en CALEOL, pour les motifs suivants :

- Dépassements des plafonds de ressources en vigueur ;
- Absence de titre de séjour en règle ;
- Fausse déclaration du demandeur avérée ;
- Possession d'un chien de 1^{er} ou 2^{ième} catégorie pouvant constituer un réel danger pour le voisinage et les tiers ;
- Possession de toute sorte d'animaux dont le nombre pourrait porter atteinte à la sécurité ou la salubrité des habitants ou de leur voisinage.

Lorsque le demandeur refuse une proposition de logement, sans motif légitime et sérieux, le service gestion locative pourra appliquer ces recommandations :

1/ un délai d'un an sera respecté avant toute représentation du dossier en CALEOL,

2/ et, au-delà de 2 propositions refusées correspondant aux besoins du demandeur, le demandeur ne sera plus considéré comme prioritaire.

✓ **Les décisions prises en CALEOL**

Conformément au décret n°2015-523 du 12 mai 2015, 5 types de décisions peuvent être prises par la CALEOL :

- 1/ Attribution du logement à un candidat ;
- 2/ Attribution du logement par classement : après avoir classé les candidats par ordre de priorité, attribution du logement sous réserve du refus de la proposition par le ou les candidats classés devant lui ;
- 3/ Attribution du logement sous condition suspensive lorsque l'une des pièces d'instruction est manquante ;
- 4/ Refus d'attribution pour irrecevabilité de la demande au regard des conditions législatives et réglementaires d'accès au logement social : *(la demande doit être radiée)*
 - Dépassement des plafonds de ressources pour le logement proposé,
 - Absence de titre de séjour régulier
- 5/ Non Attribution du logement au candidat.

✓ **Les motifs de non attribution**

Cette décision de non attribution doit être prise de manière objective et sans impliquer les partenaires (secret professionnel). Cette décision doit être motivée et disponible pour le demandeur.

Plusieurs motifs de non attribution peuvent être décidés par les membres de la CALEOL :

- Le logement proposé est inadapté
 - Inadaptation de la typologie du logement à la taille du ménage ;
 - Capacité financière du ménage inadaptée au loyer du logement proposé ;
 - Logement situé en RDC ou en étage et non souhaité par le demandeur dans la demande de logement ; besoin d'un ascenseur car utilisation d'un fauteuil roulant ; raisons de santé ;

➤ Le profil du candidat relève d'une structure d'hébergement en raison de problème de santé ou d'une absence d'autonomie ;

- Le dossier est incomplet car les justificatifs demandés sont absents ;
- Le dossier n'a pas été instruit car impossibilité de joindre le demandeur ;
- Incohérence des pièces justificatives données par le demandeur ;
- Comportement violent à l'égard du personnel du COL acté par écrit ;
- **Le demandeur est propriétaire d'un logement adapté aux besoins du ménage ou d'un logement générant des revenus fonciers permettant d'avoir assez de ressources ou garanties pour prendre une location dans le privé.**

Pour les locataires du COL (mutation interne ou nouvelle demande) :

- Antécédent de troubles de voisinage avérés ;
- Non-respect des obligations contractuelles ;
- Dette locative liée à des impayés et/ou des travaux de remise en état du logement auprès du COL sans volonté d'apurement ;
- **Non respect de(s) condition(s) dans le cadre de la mise en place d'un accompagnement social ou d'un glissement de bail.**

La préférence communale comme seul motif de non attribution d'un logement social est interdite.

III – Les axes prioritaires du COL

✓ La politique de peuplement du COL

La stratégie développée en matière d'attribution des logements sociaux est un des 3 principaux axes stratégiques de la politique de peuplement du COL (avec la stratégie de l'offre de logements sociaux et la stratégie d'accompagnement des habitants) afin d'assurer les conditions de diversité et d'accessibilité sociales.

Elle suppose de mesurer les équilibres sociaux et la mixité et, de les rechercher, de définir les objectifs et de les favoriser, en associant et mobilisant tous les réservataires. Elle veille au bon fonctionnement des résidences et au maintien de leur équilibre par l'arrivée de nouveaux entrants, permettant la mixité sociale ou en évitant la concentration de population en grandes difficultés, si tel est déjà le constat.

Après étude de son peuplement et de la société en général, il peut être fait état d'un certain nombre de constats ou d'enjeux :

- 1/ le vieillissement des occupants de nos logements ;
- 2/ la paupérisation de nos locataires et une plus grande fragilité sociale ;
- 3/ les difficultés à loger certains profils : les plus jeunes, les travailleurs pauvres etc...

Le Conseil d'Administration du COL a donc demandé dans sa politique de peuplement qu'une attention particulière soit apportée à certains profils :

- Personnes en situation d'handicap
- Personnes âgées
- Travailleurs pauvres
- Jeunes
- Classes moyennes
- Les relogements dans le cadre de la sécurisation due par le COL à ses accédants

Tout cela ne pouvant se faire qu'avec la mobilisation des contingents réservataires et un dialogue constructif avec les élus et les services de l'Etat.

✓ Le parcours résidentiel

Le COL a toujours porté une attention particulière au parcours résidentiel de ses locataires, et met tout en œuvre pour assurer les conditions de ce parcours, en recensant notamment les demandes de mutation et leur motif :

- Les évolutions de la composition familiale : mise en ménage, séparation, naissance, décès, départ des jeunes adultes du foyer familial, etc.
- L'évolution de la vie professionnelle qui peut induire un changement de bassin d'emploi dans certains cas, parfois un surloyer si les ressources du ménage augmentent significativement

Tous ces motifs nécessitent un changement de logement et, parfois, une volonté d'accéder à la propriété. Le COL met alors à disposition des locataires une offre diversifiée, innovante et accessible de produits : accession sociale à la propriété en VEFA, en habitat participatif, par une SCIAPP, par un OFS avec un BRS. L'accession sociale à la propriété est historiquement le métier premier du COL.

Depuis la loi ELAN du 23 novembre 2018, ce parcours résidentiel est réglementé. La CALEOL doit examiner les conditions d'occupation des logements des locataires. Cet examen se fait tous les 3 ans à compter de la date de signature du contrat de location par les locataires qui sont dans les situations suivantes :

- Sur-occupation du logement ;
- Sous-occupation du logement ;
- Logement quitté par un des occupants 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 ;
- Dépassement du plafond de ressources applicable au logement ;

Si la commission constate que le locataire est bien dans l'une de ces situations, elle formule des avis sur les offres de relogement à faire aux locataires et, elle peut conseiller notamment l'accession sociale dans le cadre du parcours résidentiel.

Les mutations internes hors examen triennal

Le COL souhaite favoriser les mutations internes, notamment si la demande de changement de logement est faite pour raisons graves de santé, handicap (impossibilité d'accéder au logement par exemple), ou pour les personnes âgées dont le logement ne peut pas être adapté. De même, en cas de violences subies et justifiées par un dépôt de plainte ou une décision du juge, mettant un ou plusieurs membres de la famille en danger, ou entraînant un trouble de l'habitat localisé.

Pour rappel, ces mutations internes se font SOUS RESERVE :

- Du paiement régulier du loyer et des charges, sauf s'il y a inadéquation manifeste entre la taille du logement et le revenu du ménage, ou si le montant du loyer est objectivement trop onéreux ;
- De l'entretien courant du logement ;
- Du respect des obligations contractuelles et, notamment, l'entretien annuel de la chaudière, l'assurance multirisque habitation, l'absence de troubles de voisinage ;

Toutefois, le motif le plus fréquent invoqué dans les demandes de mutation reste la taille du logement devenu trop petit ou trop grand. Ces situations de sous occupation ou de suroccupation sont réglementées.

Définition de la sous-occupation :

L'article 89 de la loi du 27 janvier 2017 (loi E&C) a introduit une nouvelle définition de la sous occupation. Les locaux sont désormais considérés comme sous occupés lorsqu'ils comportent un nombre de pièces habitables supérieur **de plus de 1** au nombre de personnes y ayant leur résidence principale.

« Cependant la définition de la sous-occupation telle qu'elle ressort du CCH ne fait pas obstacle à l'attribution d'un T3 à une personne seule dès lors qu'il n'existe pas une offre suffisante de logement de plus petite surface pour satisfaire la demande locale ou qu'il est constaté une faible tension offre/demande, voire de la vacance, pour la typologie mentionnée et que cette personne est capable d'en assumer le loyer. C'est au bailleur de s'assurer qu'une telle attribution, qui déboucherait immédiatement sur une sous-occupation, est pertinente dans le contexte local » Extrait d'un courrier adressé le 12 juin 2017 par le Ministère de la Cohésion des territoires à l'USH.

Et de la sur-occupation :

Pour apprécier la typologie d'un logement à attribuer, on prend pour référence le texte définissant les conditions de peuplement article L.822.10 du CCH et l'article R822-25 du CCH. Elles font références à la surface minimale nécessaire à l'octroi des APL.

Les logements doivent présenter une surface habitable globale au moins égale à 16 m² pour un ménage sans enfant ou 2 personnes, augmentée de 9 m² par personne supplémentaire dans la limite de 70 m² pour 8 personnes et plus.

Ces mutations internes font l'objet d'une étude spécifique par le service locatif, avant le passage en CALEOL, afin de s'assurer que toutes les conditions sont remplies pour une mutation interne, avec une visite conseil du logement par le chargé de clientèle de la résidence (possibilité d'une seconde visite si des

recommandations ont été faites au locataire), un rapport social fait par les conseillères en économie sociale et familiale du service locatif.

✓ **Les spécificités du COL**

- **La SECURISATION des accédants à la propriété**

Les accédants à la propriété sociale au COL, via certains dispositifs comme le PSLA (Prêt social location-accession), ont un droit, sous certaines conditions, à un dispositif de sécurisation, qui peut leur permettre une garantie de relogement dans un logement social pendant 15 ans.

Ils doivent toutefois, comme tous les autres demandeurs, déposer une demande de logement social, enregistrées avec la délivrance d'un numéro unique, et être éligibles au logement social.

- **L'HABITAT PARTICIPATIF**

L'habitat participatif est très développé au sein des opérations destinées à l'accès social au COL. Fort de cette expérience, le COL s'engage aussi à faire de l'habitat participatif pour les logements locatifs sociaux et ce, afin d'améliorer le « Bien Vivre Ensemble ». En effet, ce concept permet à un groupe de personnes de définir et de mener à bien un projet de construction collectif, dans une logique de coopération, de partage et de solidarité. Les futurs habitants participent ensemble à la définition et à la conception de leurs logements comme de leurs espaces communs.

Ce type de projet se déroule sur plusieurs mois, avec des phases longues de concertation et de participation à des réunions souvent fixées de façon hebdomadaire, dont la présence est obligatoire pour la cooptation. Il s'agit là d'un vrai projet de vie. Pour se faire, le COL doit pouvoir assurer aux candidats la continuité et la pérennité de leur engagement dans ces phases de concertation et de participation, en validant, comme un préalable, par la commission, l'éligibilité des candidats au logement social et ce, avant l'attribution définitive en CALEOL.

Ces commissions n'ont pas de valeur juridique mais, elles permettent de sécuriser les ménages concernés, qui devront ainsi être inscrits comme demandeurs de logement et être éligibles au logement social. Cela permet aussi de faire une étude de faisabilité financière pour chaque ménage, à savoir de quels plafonds de ressources, la surface du logement, son loyer, leur taux d'effort etc...et d'acter sur le principe leur attribution future sur le programme (engagement moral mais non juridique), sous réserve de l'instruction de leurs ressources en CALEOL.