
CHARTE D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS

Orientation de la politique d'attribution des logements



SOMMAIRE

| | |
|--|----|
| Préambule | 3 |
| Présentation de PATRIMOINE | 4 |
| Les principes et les règles qui régissent l’attribution des logements locatifs sociaux | 5 |
| 1. Les principes généraux | 5 |
| 2. Les critères de priorité définis par le CCH et les dispositifs locaux | 7 |
| 3. Les axes prioritaires de la politique d’attribution de PATRIMOINE..... | 9 |
| La CALEOL | 11 |
| 1. Les types de décisions prises par la CALEOL..... | 12 |
| 2. L’examen de l’occupation des logements | 13 |
| 3. Situation de fraude | 13 |
| 4. Le recours contre une décision prise par la CALEOL..... | 13 |
| La transparence des attributions..... | 14 |
| 1. Publicité des documents..... | 14 |
| 2. L’évaluation de la politique d’attribution et bilan annuel..... | 14 |
| 3. L’application dans le temps de la politique d’attribution | 14 |
| Protection des données personnelles | 15 |

Préambule

La révision par PATRIMOINE de sa politique d'attribution s'inscrit dans une **démarche éthique** qui repose sur la **transparence**, **l'équité** et la prise en compte à la fois :

- Des situations de vulnérabilité afin de garantir un accès juste au parc locatif social des **ménages socialement les plus fragiles** ;
- De la recherche d'équilibres dans l'occupation des résidences au bénéfice **du bien-vivre ensemble**.

Elle s'inscrit également dans **une démarche d'amélioration en continue** de la qualité de service rendu aux demandeurs et aux locataires. Elle exprime la volonté de contribuer à **renforcer l'information des demandeurs** sur le système de gestion de la demande et d'attribution des logements sociaux.

La **garantie de neutralité** vis-à-vis des demandeurs est au cœur de la **déontologie** qui préside à l'activité des équipes de l'agence de location qui mettent en œuvre cette politique d'attribution. Les équipes travaillent quotidiennement à **garantir un accès équitable des demandeurs** à un patrimoine et un service de qualité, quelle que soit l'implantation du logement.

La **recherche de mixité** poursuivie par PATRIMOINE dans le cadre de sa politique reflète par ailleurs son attachement à la **conception généraliste du logement social**, dont la vocation est de loger l'ensemble des ménages dépourvus de logements, à ressources modestes et qui éprouvent des difficultés à se loger dans de bonnes conditions dans le cadre strict des mécanismes marchands.

Présentation de PATRIMOINE

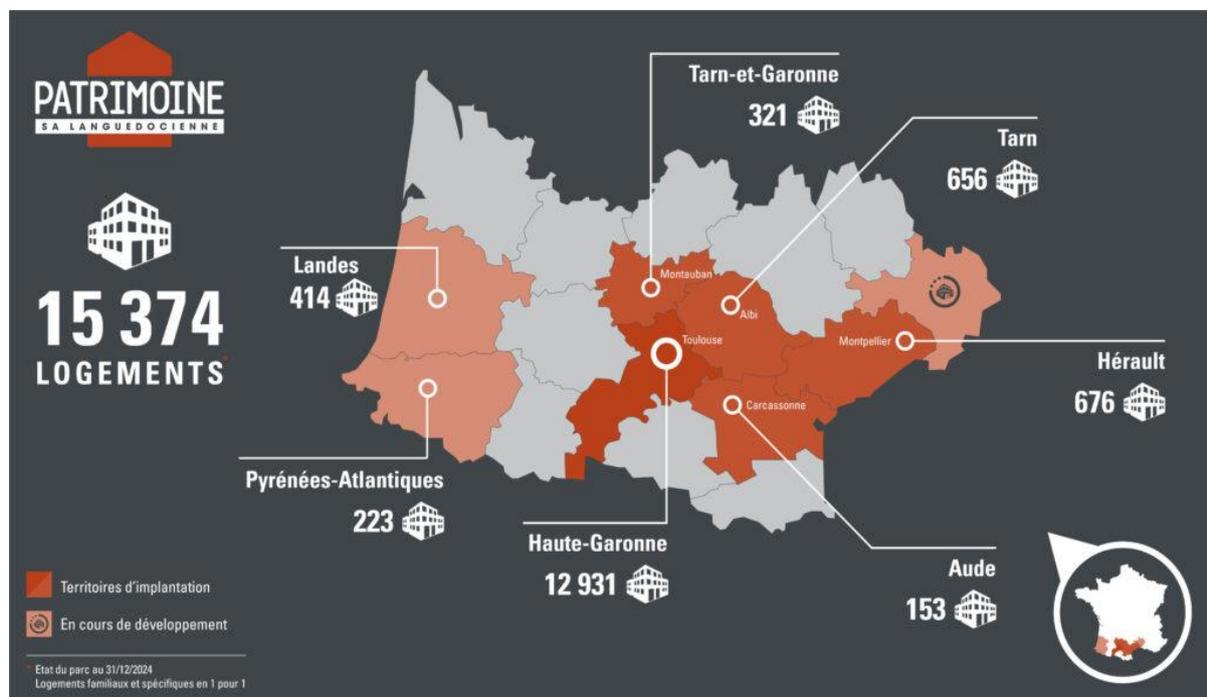
PATRIMOINE est une Entreprise Sociale pour l'Habitat qui a pour mission la construction et/ou l'acquisition de logements sociaux, leur mise en location et leur gestion locative.

Sa filiale, la Coopérative d'Habitations, gère l'accès social à la propriété dans des logements neufs, ainsi que l'activité de syndic de copropriété.

Avec un parc locatif de plus de 18 000 lots (dont plus de 14 000 logements familiaux), PATRIMOINE loge plus de 40 000 personnes, principalement à Toulouse et sur sa région.

L'ESH construit entre 500 et 700 nouveaux logements chaque année.

PATRIMOINE bénéficie d'une gestion déléguée des attributions pour le compte de la préfecture de la Haute-Garonne, du Tarn, du Tarn-et-Garonne, des Landes, des Pyrénées Atlantiques et de l'Aude.



Les principes et les règles qui régissent l'attribution des logements locatifs sociaux

1. Les principes généraux

Le Conseil d'Administration de PATRIMOINE fixe les orientations qui guident **l'attribution des logements locatifs sociaux** par la CALEOL.

Dans l'exercice de cette mission, la CALEOL veille au respect des **objectifs généraux énoncés par le Code de la Construction et de l'Habitation (CCH)**, à savoir :

- Mettre en œuvre le droit au logement ;
- Prendre en compte la diversité de la demande constatée localement ;
- Contribuer prioritairement à la satisfaction des besoins en logement des personnes ne pouvant se loger sur le marché privé dans la diversité des profils des demandeurs éligibles ;
- Favoriser 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 limitant l'accès des ménages dont les revenus sont les plus faibles aux secteurs situés dans les Quartiers Prioritaires de la politique de la Ville (QPV) ;
- Favoriser l'égalité des chances des demandeurs ;
- Tenir compte de la proximité des équipements répondant aux besoins des demandeurs ;
- Assurer le parcours résidentiel des locataires par le biais des mutations ;
- Tenir compte de la mobilité géographique liée à l'emploi.

La CALEOL veille également au respect des **conditions réglementaires d'attribution des logements locatifs sociaux**, à savoir :

- Les ressources des candidats au regard des plafonds de ressources applicables (R. 441-1 du CCH) ;
- La conformité des pièces d'identité et titres de séjour (R. 441-1 du CCH) ;
- Les obligations de réservation de logements contractées par PATRIMOINE au bénéfice de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs établissements publics de coopération intercommunale ou d'autres personnes morales ;
- L'attribution aux demandeurs identifiés par un numéro unique (art. L. 441-2-1 du CCH).

Avant même de mentionner les critères généraux de priorité définis par le CCH et les orientations d'attribution définies par PATRIMOINE, il convient de rappeler qu'en amont de la CALEOL, les recherches de candidatures sont conditionnées par les caractéristiques mêmes des logements à attribuer, qui agissent comme un premier « filtre » dans le processus de désignation des candidats.

Le financement d'origine des logements, en raison des conditions de plafond de ressources qui lui sont associées et la structure même du parc (en termes de typologies, superficie et localisation en particulier) impactent, de fait, l'occupation des logements.

Deux informations sont systématiquement présentées aux membres de la CALEOL : le **taux d'effort** et le **reste à vivre** du ménage. La CALEOL veille donc à ce que le loyer résiduel soit compatible avec les ressources de la famille mais également à ce que le montant moyen du reste à vivre des occupants, calculé en unité de consommation, reflète la diversité des ménages accueillis à l'échelle d'un ensemble immobilier.

La CALEOL étudie chaque dossier et attribue les logements sur la base des mêmes critères de priorité que ceux pris en compte lors de la sélection des dossiers par les équipes de la PATRIMOINE et les réservataires.

Dans ce cadre, les **dispositifs de cotation de la demande**, rendus obligatoires dans les Plans Partenariaux de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs, sont utilisés comme des **outils d'aide à la sélection des dossiers et à la décision d'attribution**. Ils permettent d'objectiver la situation respective des demandeurs et d'harmoniser les pratiques en matière d'attribution au sein de l'organisme.

Les membres de la CALEOL demeurent cependant libres de s'écarter du classement résultant des dispositifs de cotation applicables. Autrement dit, la décision d'attribution n'est pas mécaniquement liée au classement résultant d'un dispositif de cotation, car **il appartient toujours à la CALEOL, en tant qu'organe collégial, de croiser les regards et de partager l'ensemble des informations utiles à la décision.**

2. Les critères de priorité définis par le CCH et les dispositifs locaux

Il doit être tenu compte des objectifs fixés par les dispositifs locaux tels que les **Accords Collectifs Départementaux**, les **Plans Départementaux d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées** (PDALHPD) et les **Conventions Intercommunales d'Attribution** (CIA), qui déterminent les conditions dans lesquelles les critères de priorité sont pris en compte sur chaque territoire d'implantation.

Conformément à l'article L. 441-1 du CCH, les logements locatifs sociaux sont prioritairement attribués aux **personnes bénéficiant d'une décision favorable DALO** et aux **catégories de personnes suivantes** (sans hiérarchie de catégorie) :

- a) *Personnes en situation de handicap, au sens de l'article L. 114 du code de l'action sociale et des familles, ou familles ayant à leur charge une personne en situation de handicap ;*
- b) *Personnes sortant d'un appartement de coordination thérapeutique mentionné au 9° de l'article L. 312-1 du même code ;*
- c) *Personnes mal logées ou défavorisées et personnes rencontrant des difficultés particulières de logement pour des raisons d'ordre financier ou tenant à leurs conditions d'existence ou confrontées à un cumul de difficultés financières et de difficultés d'insertion sociale ;*
- d) *Personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition ;*
- e) *Personnes reprenant une activité après une période de chômage de longue durée ;*
- f) *Personnes exposées à des situations d'habitat indigne ;*
- g) *Personnes mariées, vivant maritalement ou liées par un pacte civil de solidarité justifiant de violences au sein du couple ou entre les partenaires, sans que la circonstance que le conjoint ou le partenaire lié par un pacte civil de solidarité bénéficie d'un contrat de location au titre du logement occupé par le couple puisse y faire obstacle, et personnes menacées de mariage forcé. Ces situations sont attestées par une ordonnance de protection délivrée par le juge aux affaires familiales en application du titre XIV du livre Ier du même code ;*
- h) *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 ;*

- i) *Personnes engagées dans le parcours de sortie de la prostitution et d'insertion sociale et professionnelle prévue à l'article L. 121-9 du code de l'action sociale et des familles ;*
- j) *Personnes victimes de l'une des infractions de traite des êtres humains ou de proxénétisme prévu aux articles 225-4-1 à 225-4-6 et 225-5 à 225-10 du code pénal ;*
- k) *Personnes ayant à leur charge un enfant mineur et logées dans des locaux manifestement suroccupés ou ne présentant pas le caractère d'un logement décent ;*
- l) *Personnes dépourvues de logement, y compris celles qui sont hébergées par des tiers ;*
- m) *Personnes menacées d'expulsion sans relogement ;*
- n) *Mineurs émancipés ou majeurs âgés de moins de vingt et un ans pris en charge avant leur majorité par le service de l'aide sociale à l'enfance, dans les conditions prévues à l'article L. 222-5 du code de l'action sociale et des familles, jusqu'à trois ans après le dernier jour de cette prise en charge. »*

La CALEOL répond également aux **engagements de relogement pris dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain** auxquelles PATRIMOINE est associé.

Elle veille enfin au respect de l'obligation imposée aux organismes Hlm de consacrer, sur le territoire des EPCI tenus de se doter d'un Programme Local de l'Habitat (PLH) ou compétent en matière d'habitat et comptant au moins un Quartier prioritaire de la Politique de la Ville (QPV), **au moins 25% des attributions annuelles suivies de baux signés hors QPV à des demandeurs du premier quartile en termes de ressources ou à des ménages relogés dans le cadre des projets de renouvellement urbain** et, dans les QPV, au moins 50% des attributions à des demandeurs autres que ceux qui font partie du quartile les plus pauvres.

Les Conventions Intercommunales d'Attribution (CIA) fixent par ailleurs « *un objectif d'attributions aux demandeurs de logement exerçant une activité professionnelle qui ne peut être assurée en télétravail dans un secteur essentiel pour la continuité de la vie de la Nation* ». Les modalités de mise en œuvre sont précisées par la CIL en fonction des besoins du territoire.

3. Les axes prioritaires de la politique d'attribution de PATRIMOINE

Sur son **parc locatif social familial**, PATRIMOINE a défini des orientations d'attribution complémentaires à celles énoncées ci-avant :

3.1 Favoriser la diversité d'occupation des résidences

PATRIMOINE promeut la conception « généraliste » du parc social, c'est-à-dire sa vocation d'accueil d'une large frange de la population ne parvenant pas à se loger aux conditions du marché.

PATRIMOINE accorde par ailleurs une importance toute particulière à la diversité d'occupation de ses résidences et, au-delà, au bien-vivre ensemble.

PATRIMOINE s'est doté d'outils qui permettent de fournir des éléments objectifs de compréhension de l'occupation sociale des résidences, qui, pour les résidences les plus sensibles, sont portés à la connaissance des équipes chargées de la sélection des dossiers de demandeurs dès la libération d'un logement en amont de la CALEOL.

Ces éléments sont également portés à la connaissance des réservataires dès la libération du logement réservé et des membres de la CALEOL pour faciliter l'arbitrage entre plusieurs dossiers.

Avec l'appui des réservataires, les équipes de PATRIMOINE cherchent ainsi à proposer en priorité à la CALEOL des ménages permettant d'agir et le plus souvent de maintenir l'équilibre d'occupation de la résidence concernée par l'attribution.

PATRIMOINE a par ailleurs recours à l'intermédiation locative afin de fournir des places d'hébergement à des personnes ou familles en grandes difficultés.

Pour autant, PATRIMOINE entend s'engager sur le strict respect des obligations légales en matière d'objectifs quantitatifs d'accueil des ménages prioritaires tels que prévus par la loi.

3.2 Accueillir les actifs dans toute leur diversité

PATRIMOINE accorde une place fondamentale à l'accueil des actifs, quel que soit leur secteur d'activité professionnelle, leur statut professionnel (salarié, artisan, apprenti, libéral, travailleur indépendant, commerçant, fonctionnaire, etc), leur type de contrat (CDI, CDD, intérim, formations rémunérées, etc) ou encore leur niveau de revenus qu'ils émanent du réservataire Action Logement / du fichier de la demande des publics prioritaires et sous réserve qu'ils respectent les critères d'éligibilité au logement social.

Dans cette perspective, les dossiers des demandeurs actifs font l'objet d'une attention particulière au sein de la CALEOL.

3.3 Accompagner la mise en œuvre des projets de renouvellement urbain

Les projets de renouvellement urbain dans lesquels intervient PATRIMOINE sont au cœur de ses stratégies patrimoniale et d'attribution. L'organisme poursuit une démarche volontariste dans les projets de renouvellement urbain en développant une palette d'intervention : réhabilitation, résidentialisation, démolition, reconstruction de logements neufs.

Les ménages concernés par ces projets et devant être relogés sont prioritaires pour PATRIMOINE, notamment lorsqu'il s'agit de ménages émanant de son propre parc démolit et pour lesquels des conventions de relogement sont signés avec les représentants de locataires.

3.4 Accompagner les ménages les plus fragiles vers et dans le logement

Pour les familles en grande précarité économique, socialement ou psychologiquement fragiles, et afin de garantir la jouissance paisible des lieux, il peut être prévu la mise en place d'actions d'accompagnement social par les acteurs de l'accompagnement social et de l'insertion utiles à l'accès et au maintien des ménages dans leur logement (FNAVDL).

PATRIMOINE s'appuie notamment pour cela sur L'Amandier, structure associative acteur de l'économie sociale et solidaire dont la raison d'être est d'accompagner les publics les plus fragilisés dans leur accès et leur maintien dans le logement et de renforcer le lien social et le vivre ensemble dans les quartiers.

3.5 Valoriser les parcours résidentiels

PATRIMOINE porte une attention particulière à la mobilité interne des locataires avec la mise en place d'un Service Mobilité Logement directement géré par l'Association l'Amandier. L'objectif est d'accroître la fluidité et la mobilité en recherchant la meilleure allocation possible entre les logements et leurs occupants.

Elle est par ailleurs attentive à toute formulation de souhait de mutation de locataires qui résident dans des logements faisant partie du plan de vente de PATRIMOINE.

La CALEOL

La **CALEOL** constitue l'unique instance compétente pour attribuer nominativement les logements locatifs sociaux dans le respect des textes législatifs et réglementaires en vigueur cités ci-avant.

Il revient à la CALEOL de prendre les décisions permettant de ne pas concentrer, autant que faire se peut, les publics fragiles au sein d'un même ensemble immobilier et/ou de réunir les conditions d'un fonctionnement socio-résidentiel apaisé et accepté par l'ensemble des habitants. La CALEOL est ainsi apte à émettre un avis sur la compatibilité du comportement locatif d'un ménage avec la **jouissance paisible des lieux**. Elle veille à s'assurer de l'adéquation entre les modes d'habiter du candidat et le fonctionnement socio-résidentiel de l'immeuble concerné.

Si besoin, la CALEOL oriente les ménages les plus fragiles vers des structures d'accueil plus adaptées à leur situation que le parc social (hébergement d'urgence, résidences sociales, maisons relais ...), en partenariat avec le tissu associatif d'insertion.

Conformément à l'article R441-3 du CCH, il sera présenté **3 candidatures**.

Il pourra être dérogé à cette obligation dans les cas suivants (gestion au cas par cas) :

- Candidat dont le relogement a été reconnu prioritaire et urgent par la Commission de médiation DALO
- Logement ayant bénéficié de la subvention mentionnée à l'article D.331-25-1 du CCH (subvention PLAI adapté)
- Ménages issus des démolitions ANRU
- Insuffisance de la demande liée au secteur ou au produit proposé (QPV, PLS)
- Mutation interne

L'**ancienneté de la demande** est prise en compte par la CALEOL pour arbitrer entre des candidatures présentant des caractéristiques similaires ou un niveau de priorité équivalent (secteurs détendus, ZUS ...).

Chaque dossier de candidature fait l'objet d'un examen individuel anonyme en CALEOL.

1. Les types de décisions prises par la CALEOL

Pour chaque candidat, la CALEOL peut prendre l'une des décisions suivantes :

- a) **Attribution** : le dossier du candidat est accepté et retenu pour bénéficier du logement.
- b) **Attribution** par classement : le dossier du candidat est accepté mais non retenu prioritairement suite à l'ordre de sélection défini entre les trois candidatures (le candidat reste dans ce cas dans l'attente d'une nouvelle proposition de logement, à moins que l'un des candidats positionnés avant lui se désiste de la proposition).
- c) **Attribution** du logement proposé à un candidat sous condition suspensive, lorsqu'une pièce justificative, relevant de la liste limitative mentionnée à l'article R. 441-2-4-1 du CCH, est manquante au moment de l'examen de la demande par la CALEOL ; ce type de décision emporte l'obligation pour le bailleur de signer un bail avec l'attributaire sur le logement objet de l'attribution si la fourniture de la pièce dans le délai fixé par la décision d'attribution ne remet pas en cause le respect des conditions d'accès à un logement social du candidat.
- d) **Non-attribution** : le dossier du candidat est refusé sur un logement donné, la décision de la CALEOL devant être motivée, par exemple en raison de l'existence d'une dette de loyer qui rend nécessaire la mise en place d'un plan d'apurement, de la production de faux documents, de l'inadéquation des ressources par rapport au loyer proposé ou encore des objectifs poursuivis dans le cadre de la politique de peuplement de la société pour la résidence concernée par l'attribution.
- e) **Irrecevabilité** : la demande est jugée irrecevable (le candidat ne remplit pas les conditions pour accéder à un logement social, c'est-à-dire qu'il présente une pièce d'identité ou un titre de séjour non conforme ou que ses ressources excèdent les plafonds définis réglementairement).

Il est rappelé que l'absence de lien avec la commune sur lequel est implanté le logement ne peut en aucun cas constituer à lui seul le motif de non-attribution d'un logement adapté aux besoins et capacités d'un ménage (L. 441 du CCH).

2. L'examen de l'occupation des logements

Dans les zones géographiques définies par décret en Conseil d'Etat se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements (zones « tendues »), la CALEOL a pour mission d'**examiner, tous les trois ans à compter de la date de signature du contrat de location, les conditions d'occupation du logement.**

Quatre cas ont été définis : la suroccupation d'un logement ; la sous-occupation d'un logement ; un logement quitté par l'occupant présentant un handicap, lorsqu'il s'agit d'un logement adapté ; la reconnaissance d'un handicap ou d'une perte d'autonomie nécessitant l'attribution d'un logement adapté ; le dépassement du plafond de ressources.

La CALEOL « constate » alors la situation présentée par les équipes de PATRIMOINE. Elle définit les caractéristiques d'un logement adapté aux besoins du locataire. Elle peut le cas échéant conseiller l'accession sociale à la propriété ou l'accès à un logement intermédiaire dans le cadre d'un parcours résidentiel.

3. Situation de fraude

Pour mémoire, les décisions d'attribution prises par la CALEOL appartiennent à la catégorie des "actes créateurs de droits" au profit de leur destinataire, ici pour le demandeur qui bénéficie de l'attribution d'un logement locatif social.

Un acte administratif obtenu par fraude ne crée jamais de droits et peut être abrogé ou retiré à tout moment. Par conséquent, PATRIMOINE peut, en cas de situation de fraude identifiée, soit retirer la décision d'attribution dès lors que le bail n'est pas encore signé, soit engager une procédure de résiliation de bail et d'expulsion si la personne est entrée dans les lieux.

PATRIMOINE peut avoir recours à un prestataire spécialisé pour détecter les situations de fraude.

4. Le recours contre une décision prise par la CALEOL

Les recours contre des décisions d'attribution ou de non-attribution relèvent du tribunal administratif.

La transparence des attributions

1. Publicité des documents

Afin de garantir la transparence de l'ensemble du processus d'attribution, le règlement intérieur de la CALEOL, qui définit les conditions dans lesquelles sont désignés les candidats et les modalités de fonctionnement de la CALEOL, est un document public mis à la disposition de l'ensemble des demandeurs de logement et de toute autre personne qui en ferait la demande. La politique d'attribution de PATRIMOINE est également accessible sur le site internet de l'organisme.

2. L'évaluation de la politique d'attribution et bilan annuel

La CALEOL rend compte annuellement au Conseil d'Administration de l'organisme de son activité s'agissant de demandes étudiées, des attributions décidées et des attributions suivies de baux signés.

Elle veille en particulier au suivi et à l'atteinte des objectifs quantitatifs d'attributions suivies de baux signés hors QPV, à des demandeurs du premier quartile de pauvreté ou relogés dans le cadre des projets de renouvellement urbain (25% maximum) et dans les QPV, des objectifs quantitatifs d'attribution à des demandeurs autres que ceux font partie du quartile les plus pauvres (50% minimum).

PATRIMOINE transmet par ailleurs au représentant local de l'Etat un bilan quantitatif au 31 juin et au 31 décembre de chaque année des attributions aux demandeurs relevant du 1er quartile.

3. L'application dans le temps de la politique d'attribution

Si la politique d'attribution a vocation à s'inscrire dans la durée et à être ainsi dotée d'une certaine permanence, elle est susceptible d'être révisée à tout moment par le Conseil d'Administration de PATRIMOINE ou de faire l'objet d'ajustements pour tenir compte de toute évolution qui serait jugée nécessaire au regard des difficultés rencontrées, des évolutions dans l'occupation des résidences, des équilibres économiques de l'organisme et des évolutions législatives et réglementaires.

Protection des données personnelles

L'utilisation pour les besoins de la définition de la politique d'attribution d'informations à l'échelle des ensembles immobiliers est soumise au respect des règles relatives des données nominatives à caractère personnel (loi informatique et liberté). Le correspondant CNIL de l'organisme est à cet effet associé à la démarche.