

CHARTRE D'ATTRIBUTIONS DES LOGEMENTS

Édition 2023

Présentation des
ambitions d'attributions
de Vendée Habitat.



VendéeHabitat

Le futur a de l'expérience

En tant que 1^{er} bailleur social du département, Vendée Habitat, par l'intermédiaire de sa Commission d'attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL), mène une politique d'attribution qui répond à plusieurs enjeux :

› ACCUEILLIR LES MÉNAGES MODESTES,

En proposant des logements à un loyer abordable,

› RÉPONDRE AU MIEUX À LA DEMANDE

Exprimée dans le fichier départemental de la demande de logement locatif social sur les différents territoires, en fonction de son patrimoine,

› PRÉSERVER LA MIXITÉ SOCIALE

Au sein de ses résidences, garante d'un « bien vivre ensemble »,

› RESPECTER LE CADRE RÉGLEMENTAIRE,

Et notamment des articles L441 et L441-1 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH).

Le Conseil d'Administration a ainsi la responsabilité de définir les orientations d'attributions qui constitueront les lignes directrices des décisions de la CALEOL.

La charte décrit dans un premier temps **les priorités d'attributions de Vendée Habitat** qui s'articulent autour de 4 objectifs, parmi lesquels :

› Garantir la prise en compte des ménages les plus prioritaires dans les attributions,

› Préserver / restaurer une occupation sociale équilibrée des résidences,

› Accompagner les collectivités, et en particulier celles dotées d'une Convention Intercommunale d'Attributions (CIA) dans l'atteinte de leurs objectifs d'attributions,

› Favoriser les mutations internes au sein du parc.

ARTICLE L441

« 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. »

ARTICLE L441-1

« 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. »

Dans un deuxième temps, la charte précise **les critères que la CALEOL prend en considération** dans l'examen des candidatures.

1 - ACCUEILLIR LES MÉNAGES LES PLUS PRIORITAIRES

Vendée Habitat veille dans ses attributions à favoriser l'accès **des ménages les plus fragiles** rencontrant des difficultés pour se loger (en situation de précarité économique, sociale...) et identifiés comme prioritaires pour une attribution de logement social.

Cet accès au logement pourra être fait soit de manière autonome, soit avec un accompagnement social adapté aux besoins de la famille.

Il s'agit des :

- › **Ménages reconnus prioritaires** au titre du Droit au Logement Opposable par la Commission de médiation,
- › **Ménages se trouvant dans une des situations énoncées à l'article L441-1 du CCH**: les personnes en situation de handicap, les personnes victimes de violences au sein du couple, les personnes reprenant une activité après un chômage de longue durée...
- › **Ménages relevant du contingent**, dans le cadre des accords locaux sur les personnes prioritaires signés avec l'Etat, notamment les personnes ciblées comme les plus prioritaires, au titre de l'accord collectif départemental,
- › **Ménages identifiés dans le cadre du Plan Départemental de l'Habitat et l'Hébergement**, et/ou des Conventions Intercommunales d'Attributions (CIA),
- › **Ménages prioritaires en application de la cotation** adoptée par les intercommunalités concernées, prévue dans les plans partenariaux de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs.

Tous les demandeurs identifiés avec des fragilités sont orientés vers une conseillère sociale pour instruction.

La CALEOL, sur la base du rapport social établi par la conseillère sociale de Vendée Habitat qui aura rencontré la famille, pourra, si elle estime que c'est un préalable indispensable à une attribution d'un nouveau logement :

- › **Demander la mise en place d'un accompagnement social** adapté aux difficultés rencontrées par le ménage, de type mesure d'accompagnement social lié au logement (ASLL), mesure d'accompagnement vers et dans le logement (AVDL),
- › **Orienter vers une sous-location** préalable portée par une association locale agréée, partenaire de Vendée Habitat, avec perspective de bail glissant,
- › **Orienter vers un dispositif d'hébergement** si l'accès au logement semble prématuré/incompatible.

En fonction des situations, le principe de la mise en place d'un accompagnement avec l'attribution aura pu être travaillé avec le ménage avant le passage en commission, ou le sera après le passage en commission.

Sans l'adhésion du ménage, l'attribution ne pourra pas être concrétisée par la CALEOL.

2 - GARANTIR UNE OCCUPATION SOCIALE ÉQUILIBRÉE DANS CHACUNE DES RÉSIDENCES

Être attentif à l'occupation sociale existante et à d'éventuels indices de fragilité

Pour chaque logement libéré et chaque programme de nouveaux logements, la CALEOL est attentive dans ses décisions d'attributions, à la diversité :

- › **des compositions familiales** : couples avec ou sans enfants, familles monoparentales, personnes seules (avec la limite de la contrainte des typologies de logements),
- › **des niveaux de revenus**,
- › **des situations professionnelles** : actifs, retraités, demandeurs d'emploi, inactifs...,
- › **intergénérationnelle** (avec la limite de la configuration des bâtiments sans ascenseur).

De plus, pour chaque libération de logement, la CALEOL veille à la préservation de l'équilibre de peuplement, voire à son rééquilibrage, le cas échéant, en fonction de l'occupation sociale existante, et d'indices de fragilité d'occupation éventuellement identifiés, sur la base de 3 critères :

- › **La part des familles monoparentales**
- › **La part des ménages** dont le revenu fiscal de référence est inférieur à 20% des plafonds PLUS
- › **La part des actifs salariés**

Le choix de ces trois critères s'inscrit dans un triple enjeu dans l'occupation sociale du parc :

- › **Le risque de surreprésentation des familles monoparentales dans les ménages accueillis**
- › **Le risque de concentration de locataires en grande précarité économique**

› La nécessité d'accompagner les collectivités et les entreprises sur les territoires, pour favoriser l'accès au logement de leurs salariés

Ces critères permettant de mesurer le degré de fragilité de l'occupation sont regardés à l'échelle de la résidence, de la commune, ou de l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale, selon la taille de l'ensemble immobilier où se situe le logement libéré.



ANNEXE 1 : DÉFINITION DES INDICATEURS DE FRAGILITÉ

La CALEOL pourra aussi tenir compte le cas échéant d'indicateurs contextuels, sur des dysfonctionnements résidentiels éventuels :

- › **taux de vacance**
- › **taux de débiteurs présents**
- › **taux de troubles de voisinage ou dégradations signalés**

Pour les résidences avec des immeubles de taille importante, ces éléments pourront être affinés à la cage d'escalier.

Le renforcement de la mixité sociale dans ses résidences

En accord avec les lois Égalité et Citoyenneté (loi « LEC ») et d'Engagement pour le Logement et un Aménagement Numérique (loi « ELAN »), la CALEOL veille à respecter dans ses attributions sur les territoires concernés, les objectifs de mixité sociale renforcés sur les quartiers :

- › 25% des attributions hors Quartiers Prioritaires Politique de la Ville (QPV) suivies de baux signés, à des ménages du 1^{er} quartile ou relogés dans le cadre d'un programme de rénovation urbaine, sur les territoires concernés,
- › 70% des attributions dans chaque QPV à des ménages des quartiles 2, 3, 4 – soit un objectif plus ambitieux que l'obligation réglementaire de 50%.

Être attentif aux besoins des actifs et seniors

La CALEOL tient également compte de besoins spécifiques, notamment pour :

→ Favoriser l'accès aux logements de Vendée Habitat aux actifs, particulièrement :

- › **sur certains territoires avec une forte activité économique** où l'offre en logement locatif est insuffisante au regard des besoins, et où le recrutement de nouveau personnel ou saisonniers est rendu plus difficile par le manque de logements (*notamment sur le littoral, et certains bassins d'emploi du nord-est du département*),
- › **pour les jeunes actifs** (*rapprochement du lieu de travail, d'apprentissage..., pour limiter les frais de route, et favoriser la prise d'indépendance...*),
- › **pour faciliter le rapprochement du lieu de travail des actifs** de manière générale.

→ Favoriser le maintien à domicile des seniors dans les centre-bourgs :

Pour répondre à ce nouveau besoin (souhait de se rapprocher des centre-bourgs et vivre dans un logement adapté au vieillissement, où les risques de chute seront limités), certains logements de Vendée Habitat ont été spécifiquement conçus pour le maintien à domicile et identifiés comme tel. Ils sont fléchés dans les conventions signées avec l'Etat.

La CALEOL attribue ces logements en priorité à des personnes de plus de 70 ans.

À défaut, sont étudiées prioritairement les candidatures de personnes moins âgées mais rencontrant des problèmes de mobilité et/ou ayant un handicap reconnu.

L'attribution répondra aux règles d'occupation et de typologie (un couple sera prioritaire à une personne seule pour l'attribution d'un logement T3).

En cas d'absence de telles candidatures, ils sont attribués selon les règles de droit commun et critères de priorité habituels.

Les possibilités de dérogations aux plafonds de ressources

Pour favoriser la mixité sociale, la CALEOL tient compte des possibilités de dérogations prévues par la réglementation :

- › dérogations autorisées par les délégataires dans les QPV et résidences où plus de 65% des locataires sont bénéficiaires de l'APL, **jusqu'à 30% au-dessus du plafond PLUS autorisés** ;
- › dérogations prévues par la convention pour les logements financés en PLUS.

En outre, si la majorité des logements de Vendée Habitat est conventionnée, certains sont non conventionnés. Pour respecter sa vocation sociale, l'office définit un plafond maximal de ressources à ne pas dépasser. Celui-ci est fixé à 150% du plafond PLS.



La prise en compte d'autres profils de candidats

→ Les candidatures des ménages propriétaires qui solliciteraient un logement social.

La CALEOL peut décider de refuser une attribution si le demandeur est propriétaire d'un logement qui répond aux besoins et capacités du candidat **ou** si ce logement est susceptible de générer des revenus suffisants pour accéder au parc privé (art. L441-2-2 du CCH), excepté si un membre du ménage candidat à l'attribution bénéficie ou a bénéficié d'une ordonnance de protection délivrée par le Juge aux Affaires Familiales en application du titre XIV du livre 1^{er} du Code Civil. La situation du demandeur devra être étudiée au cas par cas.

En cas d'attribution d'un logement par Vendée Habitat, ces derniers devront s'engager, lors de l'instruction de la demande, par la signature d'un document, à mettre en vente leur bien, afin de garantir l'équité et la vocation sociale du logement attribué.

→ Les candidatures déposées suite à publication d'offres de logement

Afin de favoriser la mixité sociale, et/ou d'apporter des réponses sur des résidences rencontrant des dif-

ficultés de commercialisation, la CALEOL peut étudier des candidatures récentes qui ne figuraient pas initialement dans le fichier commun de la demande.

Ces candidatures auront été constituées après une publication d'une offre par Vendée Habitat sur tous types de support (son site internet, ou d'autres supports de communication, dans le cadre de la publicité réglementaire des logements disponibles (article L441-2-8 du Code de la Construction et de l'Habitation) ou d'une publication volontaire avant libération pour un logement difficile à commercialiser).

Pour les résidences rencontrant des difficultés de commercialisation, **les candidatures déposées par des demandeurs résidant dans un autre département** pourront être étudiées dans une logique d'insertion professionnelle locale et/ou de rapprochement familial.

Sur les zones tendues, la priorité sera donnée aux demandeurs résidant déjà sur le secteur qui rencontrent des difficultés pour se loger, ou mal logés.

3 - FAVORISER LES MUTATIONS AU SEIN DE SON PARC

Favoriser le parcours résidentiel

La CALEOL veille particulièrement au parcours résidentiel de ses locataires. Cette attention s'appuie sur un outil objectif dédié, « la grille de cotation des mutations internes ».

La CALEOL éclaire ainsi ses décisions d'attributions avec la note obtenue par le locataire demandeur en application de cette grille de cotation.

Cet outil créé spécifiquement pour les demandes déposées par des locataires de Vendée Habitat

permet de coter chaque demande de mutation, et garantit à la fois :

→ La bonne prise en compte des demandes de mutations des locataires de Vendée Habitat,

→ L'équité dans la priorisation de ces demandes de mutation entre elles, selon que :

› Le locataire soit concerné par un projet de renouvellement urbain,

- › sa situation familiale, professionnelle, de revenus ait changé et justifie un changement de logement,
- › le locataire vive en appartement et souhaite accéder à un logement individuel...



ANNEXE 2 : GRILLE DE COTATION INTERNE DES MUTATIONS

Les relogements dans le cadre des programmes de rénovation urbaine sont ainsi cotés au maximum pour être priorités dans les attributions.

Sur les territoires d'EPCI concernés par une cotation, la grille de cotation des mutations internes à Vendée Habitat ne se substitue pas à la cotation réglementaire, mais constitue un critère de plus pris en compte par la CALEOL.

4 - EXAMEN ET OCCUPATION DES LOGEMENTS : L'EXTENSION DES MISSIONS DE LA CALEOL

L'article L.442-5-2 du CCH prévoit que les bailleurs sociaux doivent procéder à un examen des conditions d'occupation des logements situés en zones tendues* (Abis, A et B1) tous les 3 ans à compter de la date de signature du bail. Après étude des dossiers, la CALEOL donnera un avis sur les 5 situations suivantes :

- › logement sous-occupé,
- › logement sur-occupé,
- › logement adapté occupé par un ménage ne comportant pas/plus de personne handicapée,
- › ménage comportant une personne souffrant d'un handicap et occupant un logement non adapté,
- › logement occupé par un ménage dont les revenus dépassent les plafonds pour l'accès à ce logement.



RÈGLEMENT INTÉRIEUR DE LA CALEOL ADOPTÉ LE 17 OCTOBRE 2023

**zone géographique se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande.*



1 - LA RECEVABILITÉ DE LA DEMANDE DE LOGEMENT SOCIAL

Pour être étudiée par la commission, la demande de logement doit :

→ Être enregistrée préalablement dans le fichier commun de la demande avec un numéro unique,

→ Comporter les pièces obligatoires :

- › une pièce justificative d'identité en cours de validité pour toutes les personnes majeures du foyer

- › l'avis d'impôt sur les revenus N-2 du ou des demandeurs

ARRÊTÉ DU 22 DÉCEMBRE 2020

Carte d'identité ou passeport en cours de validité si nationalité française ou d'un Etat membre de l'Union Européenne ou titre de séjour en cours de validité si nationalité hors Union Européenne.

2 - UNE INSTRUCTION SYSTÉMATIQUE AVANT L'EXAMEN EN COMMISSION

Avant son examen par la Commission, chaque candidature fait l'objet d'une instruction par un(e) conseiller(e) clientèle – ou une conseillère sociale pour les demandes fragiles.

Dans le process d'examen des candidatures par les conseiller(e)s clientèle, tout dossier présenté en CALEOL aura nécessairement fait l'objet au préalable d'un contact (physique dans la mesure du possible, a minima téléphonique).

Un guide d'entretien formalise les critères d'instruction afin d'assurer une analyse homogène, objective et équitable.

Ce guide est utilisé par tous nos conseillers, pour chacune de leurs instructions. Il est articulé autour des critères suivants :

- › composition du foyer,
- › situation de logement actuelle et parcours locatif, difficultés éventuelles rencontrées,

- › situation professionnelle,
- › ressources et charges,
- › motifs de la demande et souhaits du demandeur,
- › estimation du résiduel, taux d'effort et reste à vivre.



3 - L'EXAMEN DE 3 CANDIDATURES POUR UN LOGEMENT

Lorsqu'un logement se libère, ou qu'un logement neuf va être livré :

- › 3 candidats au moins sont étudiés par la commission pour un même logement, sauf en cas d'insuffisance du nombre de candidats*, ou si le demandeur a été reconnu prioritaire au titre du Droit Au Logement Opposable.
- › La commission attribue nominativement chaque logement.

Pour les candidatures proposées par les réservataires, la commission les examine en priorité. Elle reste néanmoins souveraine dans sa décision, et peut prononcer des décisions de non-attribution motivées le cas échéant si les candidatures ne s'inscrivent pas dans ses orientations d'attribution.

Si le réservataire propose moins de 3 candidats, Vendée Habitat complètera avec 1 ou 2 autres candidatures sauf en cas d'insuffisance du nombre de candidats.

En cas de non-attribution, le demandeur est systématiquement informé de la décision et du motif de non-attribution.

DANS QUELS CAS, 1 SEUL CANDIDAT PEUT ÊTRE PRÉSENTÉ EN CALEOL ?

En dérogation au principe des 3 candidats, un seul candidat pourra être étudié dans les situations suivantes :

- demandeur reconnu prioritaire DALO ;
- relogement dans le cadre d'une opération de démolition autorisée par le Préfet ;
- relogement d'un locataire PSLA ;
- glissement de bail ;
- déjà 3 candidats passés à une CALEOL précédente ;
- relogement dans l'urgence suite à un sinistre dans un logement de Vendée Habitat ;
- absence d'autre candidat/secteur détendu et 3 prospections sans suite ;
- absence d'autre candidat/QPV avec vacance et 3 prospections sans suite ;
- attribution à une association dans le cadre de l'article L442-8-1.



ANNEXE 3 : LES TYPES DE DÉCISIONS PRONONCÉES PAR LA CALEOL

4 - LA VÉRIFICATION DE L'ADÉQUATION DES CANDIDATURES PAR RAPPORT AU LOGEMENT

La CALEOL vérifie l'adéquation entre le logement et les candidatures, à travers plusieurs questions (liste non hiérarchisée) :

- › **cohérence géographique** entre le lieu demandé et les motifs de la demande (lieu de travail, lieu de scolarisation des enfants, lieu de résidence de l'autre parent en cas de garde alternée, moyens de transports, équipements et services qui leur seront nécessaires...),
- › **typologie du logement** au regard de la composition familiale du ménage, tenant compte des critères réglementaires de sous-occupation et sur-occupation.



ANNEXE 4 : GRILLE INDICATIVE DES TYPOLOGIES ET COMPOSITIONS FAMILIALES

- › caractéristiques du logement par rapport aux motifs de la demande,
- › ancienneté de la demande (elle permettra notamment de départager deux candidatures équivalentes),
- › absence de proposition/contact antérieur avec le ménage demandeur pour un logement similaire,
- › recherche spécifique des demandeurs ayant un handicap, ou ayant à leur charge une personne en situation de handicap, pour les logements adaptés aux personnes à mobilité réduite.

Toutefois, sur les secteurs détendus, la CALEOL pourra, au cas par cas, attribuer un logement de T3 à 1 personne seule, ou un logement de T4 à 2 personnes, sous réserve de 5 prospections infructueuses.

Afin d'élargir la prospection de candidats sur les logements de petites surfaces et rééquilibrer l'occupation du parc en QPV, la CALEOL pourra :

- › Attribuer à 1 personne un T3 d'une surface inférieure à 60 m² ;
- › Attribuer à 2 personnes un T4 d'une surface inférieure à 70 m².



LOGEMENTS ADAPTÉS AUX PERSONNES À MOBILITÉ RÉDUITE :

Vendée Habitat rend tous ses logements neufs situés au rez-de-chaussée accessibles, malgré que la réglementation n'impose depuis la loi ELAN que 20% de logements. Afin de garantir la mixité sociale dans les attributions, au maximum 40% des logements au sein du même programme seront référencés « PMR ».

5 - L'APPRÉCIATION DES CAPACITÉS FINANCIÈRES DES MÉNAGES CANDIDATS

Pour chaque candidature, le **taux d'effort** et le **reste à vivre** sont calculés par rapport au logement présenté.

La commission regardera ces deux indicateurs attentivement, en complément des autres informations (la candidature des demandeurs est étudiée sur l'ensemble des éléments de leur situation), pour attribuer un logement qui corresponde aux capacités financières du ménage et qui ne risquerait pas de déséquilibrer le budget au regard des charges incompressibles.

Ainsi, un taux d'effort compris entre 30 et 35% sera analysé avec une attention toute particulière.

Un taux d'effort supérieur à 35% sera considéré comme de nature à mettre en péril l'équilibre budgétaire du ménage et en tout état de cause ne pourra donner lieu à une attribution.

Néanmoins, une exception sera toujours possible en considération d'éléments particuliers du dossier (économie de loyer par rapport à la situation actuelle,

évolution positive des ressources imminente...), et tenant compte également du reste à vivre.

De même à l'inverse, un taux d'effort moins élevé n'entraînera pas nécessairement une décision favorable si d'autres éléments de déséquilibre budgétaire apparaissent.



ANNEXE 5 : PRÉCISIONS SUR LE CALCUL DU TAUX D'EFFORT ET DU RESTE À VIVRE.



6 - LA PRISE EN COMPTE DES DÉCISIONS PRÉCÉDENTES

La commission pourra privilégier les candidatures déjà classées en rang 2 ou 3 sur un autre logement.

La commission pourra être amenée à ne pas retenir en priorité la candidature d'un ménage, lorsqu'il aura déjà refusé un précédent logement qui était adapté à ses besoins. La position de la CALEOL sera à adapter selon le profil du candidat, la tension du territoire et si elle existe, en fonction de la grille de cotation s'appliquant sur l'EPCI.

Sur les territoires qui sont dotés d'une conférence intercommunale du logement et d'un plan partenarial

de gestion de la demande et d'information du demandeur, la commission appliquera les règles qui auront été définies dans les conventions intercommunales d'attributions et dans les grilles de cotation.





Le futur a de l'expérience

VENDÉE HABITAT

28 rue Benjamin Franklin - CS 60045
85 002 La Roche-sur-Yon
Tél. 02 51 09 85 85
contact@vendeehabitat.fr

www.vendeehabitat.fr