

HABITALYS
BATISSEUR D'UN ART DE VIE



CHARTRE D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS

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

Validation en conseil d'administration du 22 octobre 2024

Habitalys
Siège social

1080, avenue du Midi - ZAC Agen Sud, BP 58
47003 Agen Cedex | contact@habitalys.org
05 53 77 05 77

www.habitalys.com



HABITALYS
Membre de la société
de coordination  **Habiteren**
LOT-ET-GARONNE



La CALEOL (Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements)

Les logements sont attribués nominativement par la CALEOL. Cette commission, souveraine et indépendante, est composée de 6 membres désignés par le Conseil d'Administration d'HABITALYS, dont un représentant des locataires.

En l'état actuel de la réglementation, la CALEOL comprend également le Maire de la commune d'implantation des logements ou son représentant. La CALEOL dispose d'un règlement intérieur qui fixe ses règles d'organisation et de fonctionnement. Les décisions sont prises à la majorité.

Sauf insuffisance du nombre de candidats, la Commission d'attribution examine au moins trois candidatures pour un même logement à attribuer.

HABITALYS rend compte, une fois par an, de l'attribution de logements locatifs sociaux au représentant de l'Etat, des EPCI, et communes concernées.



Cadre de la charte d'attribution des logements

Cette charte d'attribution fixe les conditions d'exercice des attributions de logements sociaux par HABITALYS et ne reprend pas à ce titre toutes les dispositions légales et réglementaires mentionnées notamment aux articles L441-1 et suivants de Code de la Construction et de l'Habitation et aux article R441-1 et suivants du même code.



Une mission essentielle

Parce que l'attribution de logements sociaux contribue :

- A la mise en œuvre du droit au logement,
- A satisfaire les besoins des personnes aux ressources modestes ou aux personnes défavorisées,
- Pour HABITALYS, à assurer sa mission d'intérêt général.

Lors de l'attribution d'un logement, HABITALYS prend en compte les demandes prioritaires des ménages en difficultés, la diversité de la demande exprimée localement et favorise l'égalité de traitement des demandeurs.

La Commission d'attribution est seule compétente pour l'attribution des logements :

- Appartenant à HABITALYS,
- Gérés par HABITALYS en vertu d'une convention de gérance si cette dernière prévoit l'attribution de logement.



Un travail partenarial

Parce que l'attribution d'un logement social ne suffit pas, HABITALYS a noué de nombreux partenariats afin de répondre au mieux aux besoins de tous les publics.

HABITALYS, déjà engagé en faveur des ménages prioritaires, notamment par sa contribution au Plan Départemental d'Actions pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALHPD), va au-delà du dispositif d'attribution de logements sociaux :

- Par de nombreux partenariats avec des structures publiques, associatives ou privées pour l'accueil et l'hébergement :
 - o Des personnes âgées,
 - o Des personnes en difficulté,
 - o Des étudiants et jeunes actifs,
- Avec le dispositif « Rassure-toit » pour l'accueil de femmes victimes de violences, par la mise à disposition de logements auprès de structures associatives ou publiques pour l'accueil des femmes victimes de violences.



La demande de logement

Tout candidat au logement peut faire sa demande directement sur le site de saisie en ligne ou bien compléter un formulaire de demande de logement papier. Cette demande, complétée des informations et documents obligatoires sera ainsi enregistrée.

L'enregistrement de la demande de logement par le demandeur directement ou tout service instructeur (dont notamment les bailleurs sociaux du département) dans un fichier commun permet à tous les bailleurs sociaux du département d'y avoir accès et de l'étudier.

Toute demande examinée par la CALEOL doit obligatoirement être affectée du numéro unique départemental en cours de validité et dont le dossier est complet.

Chaque demandeur peut saisir, vérifier et modifier sa demande de logement en se connectant sur le système national d'enregistrement.

Un entretien découverte pourra en outre être proposé aux demandeurs afin de répondre efficacement et de manière personnalisée aux questions sur les modalités de leur demande de logement.



Le cadre des attributions

Les attributions de chaque logement mis ou remis en location sont faites :

- Dans le respect du cadre réglementaire
- Dans le respect des conventions établies avec les partenaires,
 - o Telle que la Convention d'Utilité Sociale (CUS),
 - o Avec notamment les réservataires qui disposent d'un pouvoir de propositions,
 - Tel que l'Etat, les collectivités territoriales, les collecteurs du 1%,
- Conformément aux orientations définies par son conseil d'administration,
- Dans le respect des décisions rendues par les instances départementales ;
 - o La Commission de Proposition d'Attribution de Logement d'Insertion et Sociaux (COPALIS),
 - o La Commission départementale de médiation (COMED).

L'attribution des logements tient compte :

- Des demandes prioritaires des ménages en difficulté,
- De la diversité de la demande exprimée localement.

L'attribution des logements favorise :

- L'égalité des chances des demandeurs,
- L'équilibre social dans les quartiers et les villes,
- Le parcours résidentiel des locataires.



L'analyse des demandes

L'instruction d'une demande de logement social par la CALEOL consiste à l'évaluer au regard de différents critères :

- La composition du ménage et son adéquation au logement à attribuer,
 - o Afin d'éviter les situations de sous-occupation et de sur occupation lors de l'attribution d'un logement, selon la grille ci-après :

1 personne isolée	T1-T2-T2 bis	1
2 personnes, couple, personne seule ou couple + 1 enfant	T3-T3 bis	2
3 personnes, personne seule ou couple + 2 enfants	T3 – T4	2/3
4 personnes, personne seule ou couple + 3 enfants	T4 – T5	3/4

Cette adéquation tiendra compte des « fausses typologies », comme par exemple un faux T3 (1 chambre) qui correspond à un T2.

- o Le niveau des ressources du ménage (adéquation montant du loyer / niveau des ressources) selon l'arrêté du 19 mars 2011, calculé ainsi :

Le taux d'effort maximum pris en compte par la CAL est de :

- 33 % dans le cas d'un loyer avec charges communes incluses ;
- 38 % dans le cas d'un loyer avec chauffage inclus.

Toutefois, le taux d'effort ne sera pas le seul critère pris en compte, le reste à vivre minimum sera également analysé.

- Les conditions actuelles de logement,
- Le patrimoine du ménage,
- L'éloignement du lieu de travail, la proximité des équipements répondant aux besoins des demandeurs,
- L'activité professionnelle pour les assistants maternels ou familiaux agréés.



La priorisation des demandes

HABITALYS favorise l'égalité des chances des demandeurs, en intégrant les critères de priorité définis dans le code de la construction et de l'habitation, du plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées ou des accords collectifs et autres chartes locales.

Ainsi, sont notamment prioritaires pour obtenir un logement locatif social, les personnes :

- 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 personnes rencontrant des difficultés particulières de logement,
- Hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition,
- Reprenant une activité après une période de chômage de longue durée,
- Exposées à des situations d'habitat indigne,
- Justifiant de violences au sein du couple et personnes menacées de mariage forcé.

Le détail des publics prioritaires est précisé à l'article L441-1 du Code de la Construction et de l'Habitat.

Par ailleurs, dans le cadre du respect de ces publics prioritaires, HABITALYS s'attache à porter une attention particulière aux demandes de logement émanant de :

- Jeunes en insertion professionnelle, visant à se rapprocher d'un lieu de travail, d'un environnement familial,
- Locataires en parcours résidentiel,
- Seniors et personnes en situation de handicap dans le cadre de l'attribution de logements adaptés,
- L'antériorité de la demande à priorité égale.



L'attribution

Conformément au cadre légal et réglementaire, pour chaque candidat, la CALEOL prend l'une des décisions suivantes :

- Attribution du logement proposé à un candidat ;
- Attribution du logement proposé en classant les candidats par ordre de priorité
 - o L'attribution du logement étant prononcée au profit du candidat suivant en cas de refus de l'offre par le ou les candidats classés devant lui ;
- Attribution du logement proposé à un candidat sous conditions suspensives, lorsqu'une pièce justificative est manquante au moment de l'examen de la demande par la commission d'attribution
- Non-attribution ou rejet.

Les agences adressent les propositions de logement aux demandeurs retenus par la commission. Ces propositions ont une durée de validité de 10 jours.

Passé ce délai, la non-réponse du demandeur sera considérée comme un refus.