



CHARTRE POUR L'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS

*Dans le cadre de la commission d'attribution des logements et
d'examen de l'occupation des logements (CALEOL)*

TRANSPARENCE • PARTAGE • EXIGENCE

PRÉSENTATION

Le Toit de Gascogne au 31/12/2024 gère un parc de 2320 logements locatifs sociaux (dont 406 non conventionnés) implantés sur l'ensemble du département du Gers et maintenant dans les Landes (55 logements). Plus de 700 logements se situent sur Auch (30% du parc).

Au 31/12/2023, 2923 demandes de logements sont en attente sur le département du Gers dont 1159 pour la Communauté d'Agglomération Grand Auch – Cœur de Gascogne.

L'OBJECTIF DE LA CHARTE POUR L'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS

La commission d'attribution doit privilégier l'égalité de traitement des dossiers et **l'équité d'approche en prenant en compte la diversité des causes justifiant une demande de logement locatif social.**

1 FONDEMENTS JURIDIQUES, RÉGLEMENTAIRES ET CONVENTIONNELS



Le Toit de Gascogne exerce son activité dans le **respect du cadre réglementaire défini par le Code de la Construction de l'Habitation (CCH)** et dans le respect des conventions établies avec les partenaires et notamment les réservataires (l'Etat, les collectivités territoriales, Action logement) qui disposent d'un pouvoir de propositions.

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

Afin d'assurer sa mission d'intérêt général, le Toit de Gascogne formalise sa pratique dans le domaine du traitement de la demande et des attributions. La question de la prévention des discriminations et l'égalité de traitement est intégrée dans ses pratiques d'attribution.

Le Toit de Gascogne développe des partenariats avec d'autres acteurs locaux afin d'accompagner les personnes les plus fragiles dans le processus d'attribution.

2 L'ORGANISATION DES ATTRIBUTIONS



Toute demande d'attribution de logement locatif social fait l'objet d'un enregistrement départemental assorti d'un numéro unique.

La demande est traitée par la Direction de la Clientèle et de l'Habitat qui procède à l'adéquation offre/demande en tenant compte des souhaits des demandeurs, de leur situation familiale et de leurs possibilités financières.

Dans le cadre de la gestion en flux des droits de réservation, le Toit de Gascogne oriente les logements disponibles en tenant compte des engagements pris vis-à-vis des



différents réservataires mais aussi des objectifs d'attributions (objectifs réglementaires, locaux et ceux propres aux bailleurs). Le bailleur est responsable de l'allocation des logements aux réservataires afin de mieux apparier l'offre à la demande, dans un cadre transparent et partagé.

Sauf en cas d'insuffisance du nombre de candidats et en dehors des droits de réservation, le bailleur s'engage à proposer pour chaque logement libéré 3 candidats minimum (article R441-3 modifié par décret n°2019-873 du 21/08/2019, art 6).

Pour toute attribution de logement (à la rotation, ou à la livraison) une extraction des demandes de mutations des locataires du parc de la SA Gasconne sera réalisée et présentée à la CALEOL (à 1^{ère} demande), classée par ancienneté d'attente décroissante.

Par ailleurs, le bailleur apporte un conseil, une aide pour la constitution de certains dossiers pouvant améliorer la situation du demandeur au regard du logement : APL, Locapass, aides FSL.

Conformément à l'Article L441-2-1 du CCH, aucune candidature ne peut être examinée par la CALEOL et aucune attribution de logement ne peut être prononcée si cette candidature n'est pas préalablement pourvue d'un numéro unique d'enregistrement départemental.

3 FONCTIONNEMENT DE LA COMMISSION D'ATTRIBUTION

La CALEOL est composée de 6 membres dont 2 représentants des locataires désignés par le Conseil d'Administration.

Chaque membre de la commission est convoqué 10 jours francs avant la date de la réunion.

Le maire ou son représentant est membre de droit de toutes les commissions pour les logements situés sur sa commune. En cas d'égalité des voix au sein de la commission, il dispose d'une voix prépondérante.

Le préfet ou son représentant dispose d'une voix délibérative.

Les demandes complètes sont présentées sans pré-sélection (autres qu'administratives ou réglementaires) à la commission d'attribution par ordre d'ancienneté ou en fonction d'un caractère d'urgence établi selon les critères d'attribution conformément à l'Article R441-1 du CCH.

La CALEOL attribue souverainement les logements situés dans le ressort géographique qui lui a été fixé par le règlement intérieur (conformément à l'Article 441-1 du CCH, le règlement intérieur de la CALEOL est à disposition des demandeurs de logements sociaux sur notre site internet).

La CALEOL décide de la nature de la location : location simple, colocation, bail glissant, location dans le cadre d'une sous-location.

Le Toit de Gascogne rend compte, une fois par an, de l'attribution des logements locatifs sociaux au représentant de l'Etat, des EPCI, aux réservataires.



Seuls les dossiers des demandeurs parvenus 5 jours ouvrés avant la tenue de la commission d'attribution seront présentés (afin d'en assurer un traitement rigoureux).

4 LES CRITERES D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS

(Conformément à l'Article R441-1 du CCH)

Pour l'attribution des logements, la CALEOL devra tenir compte, et ce sans caractère hiérarchique :

- **Du caractère prioritaire de la demande de logement** (demandeur de logement reconnu prioritaire et urgent au titre du DALO, demandeur reconnu prioritaire au titre des accords collectifs départementaux ou relevant d'une des priorités énumérées dans l'Article L441-1 du CCH), en respectant les objectifs des accords collectifs.
- **De la composition du ménage.**
- **Des conditions de logement actuelles du ménage.**
- **De l'activité professionnelle du demandeur** (lorsqu'il s'agit d'assistant(e) maternel(le) ou familial(e) agréé(e)).
- **Du niveau de ressources des ménages** (adéquation montant du loyer/niveau de ressources).
- **Logement adapté au handicap** : les logements construits ou aménagés en vue de leur occupation par des personnes handicapées sont attribués à celles-ci ou à défaut, en priorité à des personnes âgées dont l'état de santé le justifie, ou à des ménages hébergeant de telles personnes (Article R551-4 du CCH).
- **Des demandes de mutations** : une attention toute particulière sera portée à ces demandes afin de favoriser le parcours résidentiel (notamment pour motifs familiaux, de santé, d'âge, économiques, professionnels) après visite de contrôle du logement (pré-état des lieux).

La CALEOL tiendra compte de l'ancienneté de la demande à priorité égale et de certaines situations sociales : conflits ou violences intra-familiales ou de voisinage nécessitant un changement de logement.

5 LES ENGAGEMENTS DU TOIT

- ➊ **Favoriser le parcours résidentiel de nos locataires.**
- ➋ **Répondre aux situations d'urgence et aux demandeurs prioritaires en participant aux dispositifs partenariaux locaux en faveur des ménages prioritaires** (selon l'Article L441-1 du CCH) dans le but d'apporter des réponses à des ménages en difficultés ou ayant besoin d'un accompagnement ou d'un habitat adapté.



3 Prendre en compte le délai d'attente anormalement long fixé par le Préfet dans le département (13 mois pour le département du Gers et 20 mois pour les Landes).

4 Prendre en compte la problématique du vieillissement et du handicap en poursuivant nos actions sur l'accessibilité et l'adaptation des logements aux personnes à mobilité réduite.

5 Encourager la mixité sociale dans nos résidences.

6 Favoriser l'égalité de traitement et prévenir les discriminations en veillant au respect des principes de laïcité et de neutralité en traitant de façon égale toutes les personnes et en respectant leur liberté de conscience et leur dignité.

7 Développer et valoriser le lieu avec les acteurs du territoire en agissant en opérateur local dans une logique partenariale avec les collectivités afin de répondre aux besoins locaux de logements.

6 LE CADRE REGLEMENTAIRE

- Régime général : Article L 441 Modifié par Loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 – art 70 JORF 16 juillet 2006 et suivants et R 441 Modifié par Décret n°2011-624 du 1^{er} juin 2011 – art 1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation
- Bénéficiaires : Article L 441-1 Modifié par ORDONNANCE n°2014-1543 du 19 décembre 2014- art 14
- Critères d'attribution : L 441-1 Modifié par ORDONNANCE n°2014-1543 du 19 décembre 2014- art 14 et R441-4 du CCH Modifié par Décret n°99-836 du 22 septembre 1999- art 2 JORF 25 septembre 1999
- Numéro unique : L 441-2-1, R441-2-1 à R441-2-6 du CCH
- Contrôle des ressources : arrêté du 29 juillet 1987 modifié
- Dérogation aux plafonds de ressources : R441-1-1, R441-1-1-2 du CCH
- Contrôle de la régularité de séjour : arrêté du 25 mars 1988 modifié
- Fonctionnement des commissions d'attribution : L441-2, R441-3, R441-9 du CCH, circulaire du 27 mars 1993
- Accord locaux : L 441-1-1 0 L 441-1-3 du CCH
- Réservations de logements : L 441-1 et R 441-5 du CCH
- Garanties des demandeurs : L 441-1-4 et L441-2-1 et suivants, Loi n°89-162 du 6 juillet 1989
- Commission de médiation : L 441-2-3 du CCH
- Loi n°2007-290 du 5 mars instituant le Droit au Logement Opposable et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale (Loi DALO)

La loi DALO prévoit notamment que la commission de médiation départementale peut désigner au préfet les personnes qu'elle reconnaît prioritaires et auxquelles un



logement doit être attribué en urgence. Le préfet peut alors désigner le demandeur à un organisme bailleur disposant de logement correspondant à la demande.

Décret 2007-1688 du 28 novembre 2007 relatif à l'attribution des logements locatifs sociaux, modifiant le CCH.

- Arrêté du 19 décembre 2007 pour l'application de l'Article R441-14 du CCH
- Loi du 25 mars 2009 « Mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (**Loi MOLLE**) qui prévoit notamment la suppression du droit au maintien dans les lieux en cas de sous occupation du logement
- Loi du 24 mars 2014 (Loi ALUR) et décrets d'application du 12 mai 2015
- **La Loi Egalité et Citoyenneté (LEC)** du 27 janvier 2017 prévoit sur les territoires des EPCI tenus de se doter d'un programme local de l'habitat (PLH) ou ayant au moins un quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV), au moins 25% des attributions annuelles, suivies de baux signés, de logements situés en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville, sont consacrées à des demandeurs dont le niveau de ressources par unité de consommation est inférieur à 1 montant constaté annuellement par arrêté du Ministre chargé de la gestion du Logement ou à des personnes relogées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain.
- **La loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN)** précise qu'il est impossible de moduler à la baisse l'objectif des 25% des attributions suivies de baux signés et qu'au moins 50% des attributions annuelles de logements situées en QVP soient consacrées à des demandeurs n'appartenant pas au 1^{er} quartile.

☞ La loi ELAN généralise la gestion en flux des droits de réservations des logements locatifs sociaux.

☞ Elle rend obligatoire la mise en place d'un système de cotation pour l'étude des demandes de logement social sur le terrain des EPCI tenus de se doter d'un PLH ou ayant la compétence Habitat et au moins un PQV (Auch). Les territoires concernés (Grand Auch Cœur de Gascogne) devront rendre public les critères retenus et leur pondération.

Ce système de cotation de la demande reste néanmoins un outil d'aide de décision pour l'attribution des logements et non pas un système expert de classement.

Représentants des locataires

Président de la
Commission
d'Attribution

Représentant de l'EPCI
Grand Auch Cœur de
Gascogne

Représentant de l'Etat

Représentant de la Société Anonyme
Gasconne d'HLM du Gers