



CHARTRE D' ATTRIBUTION DES LOGEMENTS
D'ATLANTIQUE HABITATIONS



Escamilo – Saint Julien de Concelles

La politique d'attribution des logements...

En application des articles L 441 à L 442-12 et articles R 441-1 à R 441-12 du Code de la Construction et de l'Habitation, Atlantique Habitations définit sa politique d'attribution qui constitue le cadre de travail de la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL), pour la partie attributions, hors examen de l'occupation des logements. Les objectifs de la charte tiennent compte du cadre réglementaire, des orientations des Conférences Intercommunales du Logement, des engagements partenariaux, de l'occupation sociale des résidences, de l'évolution de la demande et des principes d'attribution retenus par Atlantique Habitations.

Encadrement réglementaire du processus d'attributions :

La loi SRU du 13 décembre 2001,

a instauré un quota de logements sociaux dans les villes de plus de 3500 habitants,

La loi DALO du 5 mars 2007,

a instauré un droit au logement opposable,

La loi MOLLE du 25 mars 2009,

a pris des mesures visant à favoriser la mobilité dans le parc social,

La loi ALUR du 24 mars 2014

a cherché à moderniser les procédures d'attribution et a donné plus de pouvoirs aux intercommunalités,

La loi Égalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017,

oblige à attribuer 25% des logements hors des quartiers prioritaires de la ville aux demandeurs les plus pauvres,

a rendu les intercommunalités compétentes en matière de logement, et elles doivent se doter d'une conférence intercommunale du logement (CIL) qui élabore une convention intercommunale des attributions (CIA), laquelle énonce les priorités qui s'imposent aux réservataires des logements et aux commissions d'attribution.

La loi ÉLAN du 27 novembre 2018,

est venue apporter quelques nouvelles modifications à l'ensemble, et a instauré le volet Examen de l'occupation des logements, nouvelle mission de la Commission d'Attribution.

La commission procède aux attributions des logements de son parc immobilier selon les dispositions exposées ci-après :

➤ **Les logements**

Les logements concernés sont les logements appartenant à Atlantique Habitations, construits, améliorés ou acquis avec le concours financier de l'Etat ou ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement. Les logements sous mandat de gestion et n'appartenant pas à Atlantique Habitations sont également concernés par cette charte d'attribution.

Au 30 septembre 2021, Atlantique Habitations compte **10 870 logements**, dont 10 800 logements conventionnés.

Atlantique Habitations est un acteur dynamique et implanté sur son territoire. Chaque année, la Société livre environ 400 logements familiaux et 100 places en foyer, ceci pour répondre aux besoins des ménages en attente d'un logement.

➤ **Les bénéficiaires**

Les bénéficiaires des attributions de logements visés au point ci-dessus sont les suivants :

. Les personnes physiques de nationalité française et les personnes physiques admises à séjourner régulièrement sur le territoire français, avec un titre de séjour en cours de validité,
. et dont les ressources n'excèdent pas les plafonds de ressources réglementaires en vigueur, avec dans certains cas, des dérogations éventuelles

. Les associations déclarées, dont l'objet cité dans leurs statuts est de sous-louer ces logements à titre temporaire à des personnes en difficultés et d'exercer les actions nécessaires à leur réinsertion.

➤ **Les réservataires**

Conformément à la réglementation, les bénéficiaires de réservation de logements peuvent être l'Etat, les Collectivités locales, les établissements publics, les établissements publics de coopération intercommunale, les employeurs, Action Logement Services, les chambres de commerce et d'industrie et les organismes à caractère désintéressé.

Le total des logements réservés aux collectivités territoriales, aux établissements publics les regroupant et aux chambres de commerce et d'industrie en contrepartie de l'octroi de la garantie financière des emprunts, ne peut globalement représenter plus de 20 % des logements du programme.

Le total des logements réservés à l'Etat au bénéfice des personnes prioritaires et du personnel de l'Etat ne peut représenter plus de 30 % du total des logements.

Le nombre de logements réservés à Action Logement Services est variable suivant les opérations et peut aller de 0 à 50 % maximum du nombre des logements.

La loi ELAN du 23 novembre 2018 pose le principe de la gestion en flux des contingents : les réservations devront porter sur un flux annuel de logements. La gestion des réservataires sera donc adaptée à cette nouvelle réglementation. Initialement prévue pour le 24 novembre 2021, le décret du 30 juillet 2021 permet le report du passage en flux au 24 novembre 2023.

➤ **La politique d'attribution des logements**

Le cadre réglementaire :

Conformément à **l'article L441-1 du CCH**, lors de l'attribution,

« il est tenu compte notamment du patrimoine, de la composition, du niveau de ressources et des conditions de logement actuelles du ménage, de l'éloignement des lieux de travail, de la mobilité géographique liée à l'emploi et de la proximité des équipements répondant aux besoins des demandeurs. Le niveau des ressources tient compte, le cas échéant, du montant de l'aide personnalisée au logement ou des allocations de logement 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 établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes. Il est également tenu compte, pour l'attribution d'un logement, de l'activité professionnelle des membres du ménage lorsqu'il s'agit d'assistants maternels ou d'assistants familiaux agréés. »

(...)

« En sus des logements attribués à des personnes bénéficiant d'une décision favorable mentionnée à l'article L 441-2-3, les logements mentionnés au premier alinéa de l'article L 441-1 sont attribués prioritairement aux catégories de personnes suivantes :

- Personnes en situation de handicap, au sens de l'article L 114 du code de l'action sociale et des familles, ou familles ayant en charge une personne en situation de handicap ;

- Personnes sortant d'un appartement de coordination thérapeutique mentionné au 9° de l'article L 312-1 du même code ;
- 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 ;
- Personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition ;
- Personnes reprenant une activité après une période de chômage de longue durée ;
- Personnes exposées à des situations d'habitat indigne ;
- 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 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 1^{er} du même code ;
- 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 :
 - o 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 ;
 - o une interdiction ou une réglementation des contacts avec la victime ;
- 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 ;
- 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 ;
- 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 ;

- Personnes dépourvues de logement, y compris celles qui sont hébergées par des tiers ;
- Personnes menacées d'expulsion sans relogement ».

« Les décisions favorables mentionnées à l'article L 441-2-3 et les critères de priorité prévus au présent article sont pris en compte dans les procédures de désignation des candidats et d'attribution des logements sociaux. »

L'article L 441-1 du code de la construction et de l'habitation, dans sa rédaction issue de la loi du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté, article 70 V, prévoit :

« Sur le territoire des établissements publics de coopération intercommunale tenus de se doter d'un programme local de l'habitat en application du dernier alinéa du IV de l'article L. 302-1 ou ayant la compétence en matière d'habitat et au moins un quartier prioritaire de la politique de la ville, de la commune de Paris et des établissements publics territoriaux de la métropole du Grand Paris, 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 un montant constaté annuellement par arrêté du ministre chargé du logement. Ce montant correspond au niveau de ressources le plus élevé du quartile des demandeurs aux ressources les plus faibles parmi les demandeurs d'un logement social situé sur le territoire de l'établissement public de coopération intercommunale ou, en Ile-de France, sur le territoire de la région, enregistrés dans le système national d'enregistrement ;

- ou à des personnes relogées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain (...).

Sur les territoires mentionnés au vingt-troisième alinéa de l'article L441-1 du CCH, au moins 50 % des attributions annuelles de logements situés dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville sont consacrés à des demandeurs autres que ceux mentionnés au vingt-quatrième alinéa du même article. »

(...))»

Le seuil de ressources des demandeurs de logement social du premier quartile est défini, par EPCI, par arrêté ministériel (voir arrêté du 30 juin 2021 en annexe).

En complément de ces objectifs règlementaires,

la Convention d'Utilité Sociale (C.U.S) signée entre l'Etat et Atlantique Habitations pour la période 2020-2025 fixe les objectifs ci-après :

- 25% des attributions sont consacrées à des mutations du parc social à l'échelle départementale
- 30 % des attributions sur Nantes Métropole sont consacrées à des mutations du parc social
- 130 mutations internes au sein du parc d'Atlantique Habitations sur le département
- 100 mutations internes au sein du parc d'Atlantique Habitations sur Nantes Métropole
- 25% d'attributions hors QPV en faveur des demandeurs relevant du quartile 1 sur les EPCI :
 - . Nantes Métropole
 - . Chateaubriant Derval
 - . La Carène
- 25 % Attributions au profit du public prioritaire sur des logements non réservés à l'échelle départementale, dont 20 % hors QPV
 - . 30 % sur Nantes Métropole, dont 20 % hors QPV
 - . 25 % sur la CC Chateaubriant Derval, dont 25 % hors QPV
 - . 20 % sur La Carène, dont 20 % hors QPV



Le cadre de la CIL de Nantes Métropole

Sur **le territoire de Nantes Métropole**, la **Conférence Intercommunale du Logement** a défini les orientations stratégiques suivantes :

- renforcer l'attractivité des quartiers prioritaires au titre de la politique de la ville
- renforcer l'accessibilité du parc métropolitain à l'ensemble des demandeurs.

Les objectifs sont :

- porter une attention particulière aux demandes de mutation des ménages habitant en Quartiers Prioritaires au titre de la politique de la Ville ;
- porter une attention particulière aux attributions dans les quartiers prioritaires et diversifier le profil des occupants.

La Convention Intercommunale d'Attributions a validé :

- un principe d'attributions en Quartier Prioritaire au titre de la politique de la Ville à des ménages cibles (ménages salariés et/ou retraités ayant des ressources supérieures à 60% des plafonds PLUS : tendre vers 20 à 30 % d'attributions
- une prise en compte des souhaits de mobilité des ménages résidant en Quartier Prioritaire au titre de la politique de la Ville et des ménages concernés par un relogement ;
- au moins 50% des attributions en Quartier Prioritaire de la politique de la Ville doivent être faites en direction des ménages des 2^{ème}, 3^{ème} et 4^{ème} quartiles (attributions en CALEOL et non des baux signés, mutations comprises) (prise en compte des objectifs de la loi Egalité Citoyenneté).

La réalisation de ces objectifs suppose une prospection renforcée dans le fichier commun des ménages cibles et une mobilisation d'outils (communication, location active...).