



**ORIENTATIONS D'EQUILIBRE D'OCCUPATION,  
PRATIQUES D'ATTRIBUTION  
et  
REGLEMENT INTERIEUR  
DE LA COMMISSION D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS  
ET D'EXAMEN DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS  
D'ANGERS LOIRE HABITAT  
(CALEOL)**

# SOMMAIRE

	<i>Préambule</i>	<b>3</b>
<b>I</b>	<b>LES ORIENTATIONS D'EQUILIBRE D'OCCUPATION</b>	
<b>I.1</b>	<b>LES ELEMENTS DE CONTEXTE DE L'INTERVENTION D'ANGERS LOIRE HABITAT QUI FONDENT SA POLITIQUE D'ATTRIBUTION</b>	<b>5</b>
I.1.a	Un patrimoine important et varié	5
I.1.b	Un parc construit pour lequel un Plan Stratégique Patrimonial dédié définit la stratégie pour adapter l'offre des logements à la demande	5
I.1.c	Un patrimoine à vocation sociale à l'échelle de l'agglomération	6
I.1.d	Engagement d'Angers Loire habitat dans des démarches partenariales	6
<b>I.2</b>	<b>UNE POLITIQUE D'ATTRIBUTION QUI RESPECTE LE CADRE LEGAL ET REGLEMENTAIRE</b>	<b>7</b>
I.2.a	Les conditions d'attribution	7
I.2.b	La décision d'attribution répond à des objectifs réglementaires et légaux	8
I.2.c	Les plafonds de ressources	8
<b>I.3</b>	<b>LES ENGAGEMENTS CONTRACTUELS</b>	<b>8</b>
I.3.a	Le protocole de relogement – Renouvellement urbain et Requalification urbaine	8
I.3.b	Les conventions avec les Associations participant à l'insertion par le logement dans le cadre du PDALHPD	8
I.3.c	Contingent préfectoral	9
<b>I.4</b>	<b>LES PRINCIPES DE LA POLITIQUE D'ATTRIBUTION D'ANGERS LOIRE HABITAT</b>	<b>9</b>
I.4.a	Le principe de mixité sociale	10
I.4.b	Les objectifs d'accueil	10
	1. Une prise en compte des besoins diversifiés	10
	2. Un accueil maîtrisé des ménages défavorisés	10
I.4.c	Les moyens d'accueil	11
	1. Une amélioration de l'attractivité du patrimoine	11
	2. Un développement des services de proximité	11
	3. Une politique de gestion urbaine et sociale	11
	4. Une politique d'attribution territoriale	11
	5. Un renforcement du partenariat	11
<b>II</b>	<b>LES PRATIQUES EN MATIERE D'ATTRIBUTION</b>	
<b>II.1</b>	<b>LE PROCESSUS D'ATTRIBUTION</b>	<b>13</b>
II.1.a	Le rôle de la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL)	13
	Examen de la recevabilité de la demande d'attribution nominative des logements	13
II.1.b	Le règlement intérieur de la Commission d'Attribution des logements et d'Examen de l'Occupation des Logements	14
<b>II.2</b>	<b>LES MODALITES D'INSTRUCTION ET LES CRITERES D'ATTRIBUTION</b>	<b>16</b>
II.2.a	Modalité d'instruction des dossiers	16
	1. Conditions de ressources	16
	2. Conditions d'examen des demandes des ménages avec dettes	17
	3. Adéquation typologie logement / composition familiale	17
	4. Condition d'examen des demandes d'échanges	18
	5. Conditions d'examen des ménages en situation de divorce ou de séparation	18
II.2.b	Critères d'attribution pour les logements individuels	18
II.2.c	Critères d'attribution pour les logements réservés	19
II.2.d	Ancienneté de la demande	19
II.2.e	Motifs de non attribution	19

## **Préambule**

Conformément à l'article L 441-4 du Code de l'Habitation et de la Construction, modifié par la Loi Egalité et Citoyenneté (LEC) du 27 janvier 2017, l'attribution des logements locatifs sociaux participe à la mise en œuvre du droit au logement, afin de satisfaire les besoins des personnes aux ressources modestes et des personnes défavorisées.

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 et en favorisant les ménages dont les revenus sont les plus faibles aux secteurs situés en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la Ville.

La politique d'attribution des logements locatifs sociaux du patrimoine d'Angers Loire habitat s'inscrit dans le respect :

- du cadre légal et réglementaire tel qu'il est notamment défini par le CCH (Code de la Construction et de l'Habitation) et suivant les recommandations du Défenseur des droits et de la CNIL (Commission Nationale Informatique et Libertés) ;
- des orientations et des objectifs d'équilibres territoriaux visés par la Conférence Intercommunale du Logement ;
- des orientations spécifiques guidant l'attribution des logements fixées par le Conseil d'administration d'Angers Loire habitat.

La Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL) est mise en place au sein d'Angers Loire habitat dans le cadre des dispositions des articles L 441-2 et R 441-9 du CCH.

La CALEOL met en œuvre les orientations et les pratiques d'attribution définies par le Conseil d'administration de l'OPH.

La CALEOL formule un avis et des analyses sur la demande locative et sociale et préconise des orientations de développement de l'offre.



## CALEOL

I

### LES ORIENTATIONS D'ÉQUILIBRE D'OCCUPATION

## **I LES ORIENTATIONS D'EQUILIBRE D'OCCUPATION**

Le Conseil d'administration de l'OPH ANGERS LOIRE HABITAT fixe les orientations qui guident l'attribution des logements par la Commission d'attribution des logements, seule instance compétente pour attribuer nominativement dans le respect de la réglementation.

### **I.1 LES ELEMENTS DE CONTEXTE DE L'INTERVENTION D'ANGERS LOIRE HABITAT QUI FONDENT SA POLITIQUE D'ATTRIBUTION**

---

#### **I.1.a UN PATRIMOINE IMPORTANT ET VARIE**

Angers Loire habitat est un Office Public de l'Habitat rattaché à Angers Loire Métropole depuis 2012, qui dispose d'une compétence interdépartementale (Région Pays de la Loire et Départements limitrophes).

L'OPH assure la gestion de 13 580 logements & équivalents (+ 1 Résidence Universitaire Louis Magne) tous conventionnés à l'exception de 5 logements.

Le patrimoine se compose également de 20 foyers et résidences, pour lesquels Angers Loire habitat n'effectue pas d'attributions. Ils ne font donc pas partie du champ d'intervention du présent document d'orientations sur les attributions.

Les territoires d'implantation d'Angers Loire habitat sont localisés sur Angers et 16 communes d'Angers Loire Métropole au regard du Plan de développement de l'OPH qui s'appuie sur les polarités du PLUI (Plan Local de l'Urbanisme Intercommunal).

#### **I.1.b UN PARC CONSTRUIT POUR LEQUEL UN PSP (PLAN STRATEGIQUE PATRIMONIAL) DEDIE DEFINIT LA STRATEGIE DE L'OFFRE DES LOGEMENTS A LA DEMANDE**

Le parc de l'OPH Angers Loire habitat présente un âge moyen de 50 ans, avec une majorité du patrimoine construit entre 1960 et 1980 (52 %). La production d'une offre nouvelle depuis les années 2000 permet de rajeunir le parc (19 % des logements construits à partir de 2000).

Globalement les grandes caractéristiques du patrimoine d'Angers Loire habitat se traduisent par :

- un parc composé quasi exclusivement de logements collectifs (91 %),
- un parc avec une très grande majorité de logements économes en énergie (71,5 % des logements classés A, B ou C au niveau de l'étiquette « énergie »),
- 62 % de types III ou IV mais également une part non négligeable de grands logements (types V et plus) de 12 %
- 55 % du patrimoine situé en QPV (Quartiers Prioritaires de la Ville).

De grands ensembles immobiliers inscrits dans le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) qui impacteront la politique d'attribution compte tenu des relogements à opérer pour les logements en démolition.

En dehors de ces grands quartiers inscrits en « politique de la ville », les groupes immobiliers construits dans les années 80 bénéficient de réhabilitations orientées vers une maîtrise des charges d'énergie et des actions d'adaptation des logements au handicap et au vieillissement (19 % des titulaires de bail ont plus de 65 ans) pour l'ensemble du parc. Enfin, des actions spécifiques d'amélioration de la performance énergétique seront ciblées sur les immeubles classés en 2<sup>ème</sup> moitié de la classe D.

### **I.1.c UN PATRIMOINE A VOCATION SOCIALE A L'ECHELLE DE L'AGGLOMERATION :**

En qualité d'OPH, Angers Loire habitat décline dans tous les aspects de sa relation aux clients (locataires et demandeurs) une approche dite « sociale », qui place l'individu et son parcours de vie au cœur de ses préoccupations.

Au-delà de l'aspect réglementaire posé par le CCH, l'office accorde dans la définition et la réalisation de ses missions, une place prépondérante à la prise en compte des difficultés rencontrées, au bénéfice, notamment des ménages les plus fragiles.

Sur cette base, Angers Loire habitat met en œuvre une politique d'accompagnement pour l'accès au logement des publics les plus fragilisés, directement dans le cadre du dispositif d'attributions de droit commun (Fichier Commun de la Demande Locative et Sociale), contractuellement dans le cadre des dispositifs publics (DALO, Contingent Préfectoral, PDALPD) ou dans une logique partenariale avec les Associations d'insertion par le logement ou Centres d'hébergement.

Doté d'une compétence sociale (1 chargée d'accompagnement social par agence), Angers Loire habitat est en capacité d'orienter et conseiller chaque demandeur en situation de fragilité, pour mettre en œuvre une aide individualisée visant, sur décision de la CALEOL, à l'obtention d'un logement adapté à ses besoins et en adéquation avec sa capacité contributive.

Par ailleurs, l'office est largement impliqué à travers un partenariat étroit avec une vingtaine d'associations d'insertion par le logement, permettant la mise à disposition de 150 logements au bénéfice de ménages défavorisés, via un mécanisme de sous-location avec possibilité de « glissement de bail ».

D'une manière générale, Angers Loire habitat s'attache, dans la limite de ses capacités d'accueil, à faciliter l'accès au logement des ménages les plus fragiles, tout en favorisant les conditions d'intégration au regard des impératifs de mixité sociale et d'équilibre des territoires.

### **I.1.d ENGAGEMENTS D'ANGERS LOIRE HABITAT DANS DES DEMARCHES PARTENARIALES**

Angers Loire habitat participe activement aux démarches partenariales inscrites dans le cadre des politiques locales (Conférence Intercommunale du Logement, Convention d'équilibre territorial, convention intercommunale d'attribution, Charte de relogement d'Angers Loire Métropole, Conventions d'offres d'habitat adapté au vieillissement de la population).

Angers Loire habitat contribue, en tenant compte de son occupation sociale (78 % des ménages présentant un niveau de revenu inférieur à 60 % des plafonds PLUS), à l'atteinte des objectifs d'attribution définis par la charte intercommunale d'équilibre territorial et ce conformément à la Loi Egalité et Citoyenneté (LEC), à savoir :

- au moins 25 % d'attribution hors QPV (Quartier Prioritaire de la Ville) aux demandeurs du 1<sup>er</sup> quartile ou à des personnes relogées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain ;
- 75 % des propositions en QPV aux demandeurs des 3 autres quartiles ;
- 25 % des attributions pour les logements libres de réservations aux publics prioritaires.

L'OPH participe par ailleurs au dispositif interbailleurs conduisant chacun des opérateurs locaux à des objectifs de relogement des familles concernées par le programme de rénovation urbaine (Charte de relogement Angers Loire Métropole).

Angers Loire habitat s'engage à la recherche de solutions de logements pour les ménages prioritaires du Contingent Préfectoral.

Dans une logique de mixité sociale et de diversification de l'occupation, Angers Loire habitat développe les droits de réservation au profit d'organismes réservataires (en particulier Action Logement Services) pour mieux répondre aux besoins des salariés angevins.

Avec les locataires et leurs associations représentatives, Angers Loire habitat s'engage dans des partenariats étroits dans le cadre du Conseil de Concertation Locative notamment.

## **I.2 UNE POLITIQUE D'ATTRIBUTION QUI RESPECTE LE CADRE LEGAL ET REGLEMENTAIRE**

---

La politique d'attribution de l'OPH Angers Loire habitat s'inscrit dans le cadre légal et réglementaire, tel qu'il est défini notamment par le Code de la Construction et de l'Habitation et suivant les recommandations de la CNIL, du Délégué à la Protection des Données (DPO) et du défenseur des droits.

Angers Loire habitat s'inscrit également dans la déclinaison locale de la politique nationale du logement social, posée entre autres par les lois MOLLE, ALUR, LEC et ELAN à travers la mise en œuvre des programmes locaux de l'habitat et dispositifs associés (Conférence Intercommunale du Logement).

### **1.2.a LES CONDITIONS DE L'ATTRIBUTION**

L'attribution est de la compétence exclusive du bailleur sur proposition, le cas échéant, d'un réservataire. La décision est prise par la CALEOL dans laquelle siège le représentant du Maire de la commune d'implantation des logements.

Les attributions sont effectuées au bénéfice de ménages disposant d'un numéro unique d'enregistrement et dont la demande a été enregistrée sur le fichier commun départemental de la demande locative sociale.

## **I.2.b LA DECISION D'ATTRIBUTION REpond A DES OBJECTIFS REGLEMENTAIRES ET LEGAUX**

Toute attribution doit se conformer à des critères réglementaires et législatifs :

- Respect des critères généraux d'attribution : il s'agit de satisfaire les besoins des personnes éligibles au logement social, défavorisées, de prendre en compte la diversité de la demande locale et de favoriser la mixité sociale ;
- Respect des obligations de mixité sociale définies par les lois LEC (Loi Egalité et Citoyenneté) et ELAN (Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique) : elles visent à améliorer l'accès de ménages les plus modestes dans le parc social en dehors des quartiers de la politique de la ville. Les demandes devront être examinées en fonction des revenus des personnes et des pourcentages de propositions d'attribution à atteindre dans les quartiers (QPV ou hors QPV) ;
- Respect des critères de priorité définis par le CCH (article L 441-1), le Contingent Préfectoral, la Conférence Intercommunale du Logement, pour les personnes reconnues prioritaires.

## **I.2.c LES PLAFONDS DE RESSOURCES**

Le respect des plafonds de ressources a un caractère impératif, quel que soit le critère de priorité et la nature de la demande (première attribution ou mutation interne), à l'exception des colocations spécifiques (cf. Loi MOLLE) et relogements NPNRU.

La réglementation (CCH-CUS) donne au représentant de l'Etat la possibilité d'accorder des dérogations aux plafonds de ressources, pour contenir des phénomènes de vacance locative ou pour favoriser la mixité sociale dans certains quartiers classés politique de la ville notamment.

## **I.3 LES ENGAGEMENTS CONTRACTUELS**

---

### **1.3.a LE PROTOCOLE DE RELOGEMENT – RENOUELEMENT URBAIN ET REQUALIFICATION URBAINE**

Afin de faciliter le relogement des familles directement concernées par la rénovation/requalification urbaine et leur permettre l'accès aux logements reconstruits dans le cadre des NPNRU, la Ville d'Angers a mis en place un protocole de relogement inter-bailleurs conduisant chacun des opérateurs locaux à des objectifs de relogement à réaliser.

### **1.3.b LES CONVENTIONS AVEC LES ASSOCIATIONS PARTICIPANT A L'INSERTION PAR LE LOGEMENT DANS LE CADRE DU PLAN DEPARTEMENTAL D' ACTIONS POUR LE LOGEMENT ET L'HEBERGEMENT DES PERSONNES DEFAVORISEES (PDALHPD)**

Près de 150 logements sont mis à disposition d'associations travaillant à l'insertion ou réinsertion des personnes les plus défavorisées. Ces logements sont pour la plupart destinés à des hébergements d'urgence ou relais avant un logement autonome. Leur affectation est assurée dans le cadre d'une convention de sous location.

### **I.3.c CONTINGENT PREFERCTORAL**

Dans le cadre du contingent préfectoral 2021 - 2024, Angers Loire habitat s'engage à la recherche de solutions-logement pour les ménages jugés prioritaires par les services de l'Etat (CP1 et CP2) :

- personnes déclarées prioritaires au titre du Droit Au Logement Opposable,
- personnes victimes de violence,
- bénéficiaires de la protection internationale (BPI) et sortants d'hébergement.

sur la base d'objectifs actualisés annuellement par Monsieur le Préfet de Maine-et-Loire.

### **I.4 LES PRINCIPES DE LA POLITIQUE D'ATTRIBUTION D'ANGERS LOIRE HABITAT**

---

La politique et les principes d'attribution de l'OPH Angers Loire habitat sont fixés par le Conseil d'administration dans le cadre de la réglementation en vigueur.

Ils prennent en compte également la situation particulière de l'OPH :

- le patrimoine géré,
- le contexte partenarial et les engagements qu'il a pris et à venir,
- l'effort social envisageable à l'avenir et la répartition entre bailleurs locaux,
- les contraintes économiques et le souci de concilier la mission sociale avec les coûts de gestion de l'OPH (réduction des coûts liés à la vacance notamment).

A partir de ces éléments, le Conseil d'administration d'Angers Loire habitat fixe les principes généraux qui déterminent sa politique d'attribution et de peuplement, sur la base d'un rapport d'activité, présenté annuellement et comprenant notamment un bilan des attributions et une analyse des évolutions notables.

Ils visent sur des objectifs :

- de mixité sociale,
- de prise en compte de la diversité de la demande,
- d'accueil de populations défavorisées,
- de territorialisation de la politique d'attribution,
- de mise en œuvre de partenariats,
- d'amélioration du vivre ensemble et de tranquillité résidentielle.

#### **I.4.a LE PRINCIPE DE LA MIXITE SOCIALE**

Angers Loire habitat affirme sa volonté de favoriser la mixité sociale au sein des quartiers et des groupes immobiliers en veillant à assurer une mixité socio-économique, générationnelle et culturelle.

Au sein des quartiers, des ensembles immobiliers et immeubles, Angers Loire habitat recherche une répartition diversifiée et équilibrée des attributions, en fonction des publics déjà logés et l'appréhension des différents profils des candidats au logement :

- La mixité sociale s'apprécie également en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la Ville (QPV), la loi Egalité et Citoyenneté (LEC) visant à ce qu'au moins 25 % des attributions de logements situés hors QPV soient consacrés aux demandeurs du 1<sup>er</sup> quartile ou au relogement dans le cadre des opérations de renouvellement urbain.

#### **I.4.b LES OBJECTIFS D'ACCUEIL**

##### **I.4.b 1 UNE PRISE EN COMPTE DES BESOINS DIVERSIFIES**

Dans le cadre de la mise en œuvre des principes de mixité sociale exposés ci-dessus, Angers Loire habitat prendra en compte les différentes catégories de besoins qui s'expriment dans la demande locale et ce, conformément à la Conférence Intercommunale du Logement.

Malgré l'importance du nombre des demandes non satisfaites, Angers Loire habitat doit aussi s'efforcer de rechercher des candidats ne rencontrant pas de difficultés sociales et/ou économiques, et dont le profil est insuffisamment représenté dans la demande en instance.

De même qu'Angers Loire habitat portera une attention particulière à la demande des salariés aux revenus modestes.

Par ailleurs, il convient également de favoriser les parcours résidentiels de ses clients actuels en vue de les fidéliser et d'assurer une occupation sociale diversifiée. Dans cette perspective, Angers Loire habitat poursuivra sa politique de mutation.

##### **I.4.b 2 UN ACCUEIL MAITRISE DES MENAGES DEFAVORISES**

Angers Loire habitat, tout en assurant sa mission d'intérêt général d'accueil des publics défavorisés, souhaite garder la maîtrise du niveau d'accueil au regard du profil de la population déjà logée (59 % des ménages logés sont en dessous de 40 % des plafonds de ressource PLUS).

Cette maîtrise de l'accueil des ménages défavorisés doit avoir pour corollaire la recherche accrue des conditions d'intégration de ces familles dans les quartiers.

Cet accueil nécessite de disposer des moyens permettant d'analyser la demande et le profil des candidats, afin d'évaluer leurs besoins et leurs capacités d'intégration dans le patrimoine.

D'une manière générale, la CALEOL apporte une attention particulière aux « demandeurs » mal logés ou/et sans logement.

## **I.4.c LES MOYENS D'ACCUEIL**

### **I.4.c 1 UNE AMELIORATION DE L'ATTRACTIVITE DU PATRIMOINE**

Afin d'attirer de nouveaux profils de candidats, il est nécessaire de poursuivre les efforts déjà engagés visant à améliorer l'attractivité du parc. Par un important programme de travaux (réhabilitation/ renouvellement des composants/ gros entretien/ entretien courant soutenu) et une communication renforcée des qualités locatives des logements (diversité/ bas niveaux des loyers/ confort locatif/ accessibilité/ performance énergétique), Angers Loire habitat souhaite valoriser son « produit logement ».

### **I.4.c 2 UN DEVELOPPEMENT DES SERVICES DE PROXIMITE**

Le développement des services de proximité participe de la même volonté d'améliorer la relation avec nos clients, comme en témoignent les 4 agences décentralisées installées en 2006, lesquelles déploient, autour d'équipes de gestion locative et sociale, de maintenance et de proximité, des missions d'écoute, de médiation sociale, d'accueil, d'attribution, de gestion des réclamations, de prévention de la sécurité et de services au quotidien.

### **I.4.c 3 UNE POLITIQUE DE GESTION URBAINE ET SOCIALE**

La dégradation des conditions de vie dans certains quartiers nécessite le développement d'une approche de projet. Pour ce faire, Angers Loire habitat met en place des actions de revalorisation de quartiers, associant les habitants et mobilisant les partenaires dans une logique de gestion urbaine de proximité et dans le cadre du contrat urbain de cohésion sociale.

### **I.4.c 4 UNE POLITIQUE D'ATTRIBUTION TERRITORIALISEE**

Sur la base du suivi d'occupation par les équipes de Gestion Locative et Sociale (GLS) en agence, des orientations d'attribution territorialisées peuvent être proposées à la CALEOL. Cette démarche repose sur la volonté de favoriser le « vivre ensemble » par une recherche de solution « logement » sur un secteur d'habitation facilitant notamment l'intégration des nouveaux entrants.

### **I.4.c 5 UN RENFORCEMENT DU PARTENARIAT**

Enfin, la mise en œuvre de cette politique d'attribution nécessite un partenariat étroit avec l'ensemble des acteurs concernés : Etat, Conseil général, EPCI, Ville, Réservataires, Associations d'habitants, Associations d'insertion par le logement, traduit dans la Convention d'Utilité Sociale (CUS).



## CALEOL

II

### LES PRATIQUES EN MATIERE D'ATTRIBUTION

## II. LES PRATIQUES EN MATIERE D'ATTRIBUTION

### II.1 LE PROCESSUS D'ATTRIBUTION

---

#### II.1.a - LE ROLE DE LA COMMISSION D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS ET D'EXAMEN DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS (CALEOL)

##### Article R 441-9 du Code de la Construction et de l'Habitation

La CALEOL d'Angers Loire habitat établit les modalités suivantes de la procédure d'attribution des logements définies par l'article 109 de la loi ELAN et par les nouveaux articles du CCH L 441-2 et L 442-5-2 :

#### II.1.a→ Examen de la recevabilité de la demande d'attribution nominative des logements

##### ↳ Gestion de la demande :

Les équipes de Gestion Locative et Sociale (GLS) enregistrent toutes les demandes conformes à la réglementation (plafonds de ressources / conformité aux règles de nationalité et d'autorisation de séjour sur le territoire national) dans le fichier commun de la demande locative sociale. En dehors des ressources et du titre de nationalité ou de séjour, toutes les informations demandées sont déclaratives et ne font l'objet d'aucune demande de justificatifs à ce stade.

Les équipes GLS instruisent les demandes en vue de leur présentation en CALEOL. Un entretien préalable mais non systématique peut être organisé avec le demandeur, afin de mieux cerner sa demande ou la compléter quand nécessaire.

La sélection de la demande s'effectue exclusivement sur le fichier commun de la demande locative sociale du Maine et Loire, sur la base de la typologie du logement demandé, du secteur demandé et de la capacité financière du demandeur au regard du niveau de loyer du logement à louer.

Les logements individuels font l'objet d'une recherche de candidats au sein des demandeurs locataires de l'organisme, dans une logique de parcours résidentiel.

Les équipes GLS recherchent périodiquement au sein du fichier commun de la demande locative sociale, des demandeurs locataires de l'OPH afin de favoriser leur parcours résidentiel.

##### ↳ Gestion des attributions :

La CALEOL examine les candidatures présentées par les équipes GLS.

Elle priorise les demandes en appréciant la situation locative des demandeurs au regard des critères de priorité : l'urgence et la particularité de la demande.

La CALEOL effectue toutes les attributions, de manière nominative. Elle délègue aux services le soin de répondre au demandeur sur son classement décidé par la CALEOL.

## **II.1.b LE REGLEMENT INTERIEUR DE LA COMMISSION D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS ET D'EXAMEN DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS**

### **Article 1**

En vertu des articles L 441-2 et R 441-9 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), il est créé par décision du Conseil d'administration de l'OPH ANGERS LOIRE HABITAT une seule Commission d'Attribution des Logements et d'examen de l'occupation des logements (CALEOL).

### **Article 2**

La CALEOL a pour objet l'attribution des logements à usage d'habitation gérés par l'OPH ANGERS LOIRE HABITAT, en fonction de la politique d'attribution et des orientations approuvées par le Conseil d'administration, et après étude du ou des dossiers de candidatures effectuée par les services de l'OPH (équipes de Gestion Locative et Sociale).

### **Article 3 - Compétence géographique**

L'activité de la CALEOL s'exerce sur tout le territoire de compétence de l'OPH ANGERS LOIRE HABITAT.

### **Article 4 – Composition**

La CALEOL est composée :

- de 6 membres, élus parmi les membres du Conseil d'administration dont un des administrateurs élus par les locataires ;
- du Maire de la commune où sont implantés les logements à attribuer, ou de son représentant ;
- du représentant de l'Etat dans le département ou de son représentant ;
- du président de l'EPCI ou de son représentant.

Aucun des membres du Conseil d'administration désignés comme membre de la CALEOL ne peut se faire représenter par un suppléant.

### **Article 5 - Durée**

La durée de la CALEOL n'est pas limitée. La durée du mandat de chacun des membres de la commission est égale à la durée du mandat d'administrateur de l'OPH.

## **Article 6 - Présidence**

Les six membres de la CALEOL élisent en son sein, à la majorité absolue, un Président. Sauf démission, la durée des fonctions du Président est égale à la durée de son mandat en tant qu'administrateur de l'OPH.

La CALEOL est présidée, en cas d'absence du Président, par l'un de ses membres désigné en début de séance.

Le Président a le pouvoir, en cas d'urgence, de décider d'une attribution en dehors de la commission. Cette décision sera, dans ce cas, présentée à la commission suivante pour être enregistrée.

## **Article 7 - Convocation**

La convocation des membres de la commission aux séances est faite sous forme de communication d'un calendrier remis par les services de l'OPH pour le semestre.

Les Maires des communes sont convoqués au moins 5 jours francs avant la date de la Commission. Les informations concernant les dossiers étudiés leur sont transmises au moins 3 jours francs avant la commission.

## **Article 8 - Délibération**

La commission peut valablement délibérer si le quorum est atteint (5 membres).

La représentation d'un membre peut être effectuée par la délivrance d'un pouvoir à un autre membre. Chaque administrateur ne peut recevoir qu'un seul pouvoir.

Le Maire de la commune où sont situés les logements à attribuer, ou son représentant, participe avec voix délibérative aux séances, pour ce qui concerne l'attribution des logements implantés sur le territoire de la commune qu'il représente et quel que soit le contingent du logement à attribuer.

Les décisions sont prises à la majorité des membres présents ou représentés. La voix du Maire de la Commune, ou son représentant, sur laquelle les logements à attribuer sont implantés, est prépondérante en cas de partage égal des voix. En cas d'absence dudit Maire, ou de son représentant, la voix du Président de séance est prépondérante en cas de partage égal des voix.

## **Article 9 - Présentation des dossiers**

Les propositions de candidatures sont nominatives. Elles sont présentées en séance, sous forme d'une fiche individuelle de synthèse par les équipes GLS.

Des pièces justificatives complémentaires peuvent également être produites pour éclairer les membres de la CALEOL, de même qu'une analyse sociale par une Chargée d'accompagnement social peut être réalisée pour certaines situations.

## **Article 10 - Périodicité – lieu – format des réunions**

La CALEOL se réunit aussi souvent que nécessaire et au moins une fois par semaine, en présentiel, le plus souvent au siège de l'OPH.

## Article 11 - Confidentialité

Compte tenu du caractère nominatif des attributions, les membres de la CALEOL et les représentants des collectivités sont tenus à une obligation de réserves et de discrétion absolues, à l'égard des informations qui sont portées à leur connaissance et des motivations des décisions prises.

Il ne peut être fait état auprès de tiers, de faits, d'informations, de documents, dont les procès-verbaux, qui auraient été portés à la connaissance de chaque membre au cours de la CALEOL.

## Article 12 – Charte de déontologie

Conformément au règlement intérieur de l'office, les administrateurs en fonction au sein de la CALEOL sont soumis au respect absolu de la charte de déontologie de l'administrateur d'Angers Loire habitat.

## II.2 LES MODALITES D'INSTRUCTION ET LES CRITERES D'ATTRIBUTION

---

### II.2.a - MODALITES D'INSTRUCTION DES DOSSIERS

Ce présent document a pour objet de préciser les règles d'instruction des dossiers mises en œuvre par Angers Loire habitat.

### II.2.a → 1 CONDITIONS DE RESSOURCES

Est pris en compte le revenu imposable N-2, pour vérifier le respect des plafonds d'accès HLM en vigueur.

#### A) Nature des ressources :

Est appréciée la stabilité des ressources en examinant celles-ci selon les critères suivants :

- nature du contrat de travail (CDI - CDD - intérim...)
- existence d'un ou plusieurs revenus
- moyenne des ressources de l'année précédente.

**Caution** : une caution est systématiquement demandée pour les étudiants non boursiers.

## **B) Montant des ressources :**

▪ Pour l'appréciation de la solvabilité des demandeurs, le taux d'effort est pris en compte, calculé suivant la méthode définie par l'arrêté du 10 mars 2011 (R441-3-1 CCH) correspondant au rapport entre le loyer et charges (APL déduite) et les ressources des personnes qui vivront au foyer. Le taux d'effort maximum de 33 % est retenu, mais celui-ci est apprécié selon :

- ↳ l'âge des titulaires du bail,
- ↳ le niveau et la nature des ressources,
- ↳ la composition familiale (ex : âge des enfants),
- ↳ la nature des charges (individuelles ou collectives).

▪ Toutefois, il est parfois nécessaire d'affiner cette analyse du taux par certains points particuliers (difficultés actuelles et perspectives à venir). Ceci nécessite alors un entretien ciblé sur cet aspect, pour rechercher avec le candidat :

- ↳ la perspective d'évolution de sa situation,
- ↳ les incidents de parcours, la nature des difficultés rencontrées,
- ↳ la projection sur l'APL et les allocations à venir (selon l'âge des enfants).

▪ En complément la notion de « reste à vivre » est utilisée pour établir des budgets types en fonction des différents ménages.

## **II.2.a 2 CONDITIONS D'EXAMEN DES DEMANDES DES MENAGES AVEC DETTES**

Trois origines d'endettement sont identifiées : locatif, accession, surendettement.

- Le dossier est examiné sur la base d'un examen particulier de la situation d'endettement, du reste à vivre et du comportement du débiteur au regard de la situation d'endettement le cas échéant.
- La décision de la CALEOL est conditionnée :
  - ↳ au motif de la dette (« endettement passif » lié aux accidents de la vie),
  - ↳ à l'existence de garanties de solvabilité à venir (plan d'apurement, F.S.L., caution),
  - ↳ à la possibilité de rechercher un logement moins cher.

## **II.2.a 3 ADEQUATION TYPOLOGIE LOGEMENT / COMPOSITION FAMILIALE**

▪ Principe :

- ↳ un adulte = une chambre,
- ↳ un couple = une chambre,
- ↳ un enfant = une chambre (prise en compte de l'arrivée d'un enfant).

▪ Attentions particulières :

- ↳ personnes avec enfants pendant les fins de semaine et les vacances,
- ↳ besoin d'une pièce indépendante pour certaines professions,
- ↳ besoin d'espace pour les retraités (accueil des petits enfants),
- ↳ sous occupation possible liée à la politique de peuplement, à la politique de commercialisation, à la configuration de faux-types de logement.

## II.2.a **4** CONDITIONS D'EXAMEN DES DEMANDES D'ECHANGES

Le dossier est examiné après :

- sélection des situations de suroccupation/sous-occupation/handicap qui sont examinées en priorité,
- avis des services de proximité (étude sociale ou/et étude technique de l'état du logement),
- étude des possibilités de remise en état du logement par le locataire (si travaux nécessaires),
- constat des services de proximité sur le " comportement du locataire " pour une attribution plus adaptée,
- avis des services en charge du suivi contentieux en cas de dettes.

Une décision est prise en fonction des points cités précédemment.

## II.2.a **5** CONDITIONS D'EXAMEN DES MENAGES EN SITUATION DE DIVORCE OU DE SEPARATION

- Le dossier est examiné sur la base de l'ordonnance de non-conciliation, d'une convention de divorce, voire d'une requête en divorce, d'un justificatif de dissolution de PACS, ou d'un dépôt de plainte pour violence conjugale.
- Une vigilance est apportée aux points suivants lors de l'examen :
  - affectation du domicile conjugal,
  - garde des enfants,
  - conditions de ressources,
  - endettement,
  - les propriétaires occupants doivent justifier d'un compromis de vente.

## II.2.b CRITERES D'ATTRIBUTION POUR LES LOGEMENTS INDIVIDUELS

Les logements individuels d'Angers Loire habitat représentent 9 % du parc et affichent un taux de rotation de moins de 5 %.

- Ménages bénéficiant en priorité de pavillons :
  - demandeurs d'échanges internes visant à favoriser le parcours résidentiel des locataires d'Angers Loire habitat,
  - ménages avec des problèmes de santé (présence personne handicapée),
  - familles nombreuses en surpeuplement,
  - ménages nécessitant un logement individuel en raison de leur mode de vie.

↳ Cette priorité est conditionnée à l'analyse de la capacité des ménages à assumer le loyer et les charges individuelles.

↳ L'ancienneté de la demande départage, in fine, les candidats.

## II.2.c CRITERES D'ATTRIBUTION POUR LES LOGEMENTS RESERVES

Le Réservataire (Préfecture, Angers Loire Métropole ou Action Logement Services) présente 3 candidats conformément à l'article R441-3 CCH. En cas d'insuffisance de candidats Angers Loire habitat se réserve le droit d'ajouter des candidats pour respecter cette règle. Le classement de priorité fait par le réservataire n'engage pas la CALEOL qui dans le cadre de ses pouvoirs souverains décide de la priorisation des candidats.

## II.2.d ANCIENNETE DE LA DEMANDE

- L'arrêté préfectoral de référence fixe sur l'agglomération angevine le délai anormalement long à 24 mois.
- Le critère de l'ancienneté n'est pas pour la CALEOL, exclusif des autres motifs pour caractériser une priorité.
- L'ancienneté permet in fine de prioriser des situations à profil équivalent.

## II.2.e LES PRINCIPAUX MOTIFS DE NON ATTRIBUTION

- ↳ Dépassement des plafonds de ressources (article L 441-2-1 du CCH)
- ↳ Absence ou non validité du titre de séjour (article L 441-1 du CCH)
- ↳ Etre propriétaire d'un logement adapté à ses besoins et capacités ou susceptible de générer des revenus suffisants pour accéder à un logement du parc privé (article L 441-2-2 du CCH)
- ↳ Inadéquation entre la typologie du logement et la composition familiale du demandeur :
  - sous-occupation (loi LEC)
  - suroccupation (Code de la Sécurité Sociale)
- ↳ Inadéquation entre le loyer et les ressources du ménage
- ↳ Absence de justificatifs de ressources (articles L441-1 et R441-1 du CCH)
- ↳ Présentation de documents falsifiés lors de l'instruction du dossier
- ↳ Motifs liés au comportement :
  - ✓ agression sur le personnel d'Angers Loire habitat ayant fait l'objet d'une notification
  - ✓ candidat locataire d'Angers Loire habitat (ou ancien locataire de l'office) ayant entraîné des troubles, tapages diurnes et nocturnes, violences, en référence au « Plan de Lutte contre les incivilités » et le « Plan de Tranquillité résidentielle » ou ayant fait l'objet d'une procédure d'expulsion pour troubles de voisinage.

