

# NOV'HABITAT

BIEN VIVRE EN CHAMPAGNE

## POLITIQUE D'ATTRIBUTION

**Dans le cadre de sa démarche qualité, NOV'HABITAT affiche sa volonté de communiquer clairement auprès des demandeurs de logements et de ses partenaires (État, collectivités territoriales, réservataires) le processus d'attribution de son patrimoine locatif social et de présenter les méthodes objectives de traitement des demandes de logements.**

**Conformément à l'article R441-9 du Code de la Construction et de l'Habitation, le Conseil d'Administration de NOV'HABITAT définit par la présente politique d'attribution, le cadre de travail de la Commission d'Attribution des Logements et d'examen de l'occupation des logements (Caleol).**

**La Commission d'Attribution des Logements et d'examen de l'occupation des logements (Caleol) est hebdomadaire et se déroule au siège social de NOV'HABITAT afin de mieux remplir notre fonction de proximité.**

**Annuellement, elle examine 1 500 demandes de logements en moyenne.**

## **Les engagements de NOV'HABITAT**

- Garantir le respect des droits et de la bonne information du demandeur,
- Avoir la rigueur de gestion nécessaire au bon fonctionnement des commissions de NOV'HABITAT dans la mission d'intérêt général qui lui incombe, par une transparence des conditions de traitement d'accès au logement social,
- Respecter les engagements contractuels (Conventions préfectorales, de réservation Action Logement...),
- Renforcer les partenariats avec les collectivités territoriales,
- Favoriser le bien vivre ensemble et maintenir les équilibres financiers des locataires.
- Favoriser les parcours résidentiels adaptés aux besoins des ménages.

## I. Le cadre réglementaire et le contexte :

### 1. **Cadre réglementaire :**

Loi du 06/07/1989 tendant à améliorer les rapports locatifs,  
Loi du 13/07/2006 portant un **Engagement National** pour le **Logement**,  
Loi du 05/03/2007 instituant le **Droit Au Logement Opposable**,  
Loi du 25/03/2009 fixant une **Mobilisation** pour le **Logement** et la **Lutte** contre l'Exclusion,  
Loi du 24/03/2014 pour l'**Accès** au **Logement** et un **Urbanisme Rénové**,  
Loi du 27/01/2017 favorisant une **Egalité** et **Citoyenneté**,  
Loi du 23/11/2018 visant l'**Evolution** du **Logement**, de l'**Aménagement** et **Numérique**,  
Loi du 21/02/2022 relative à la **Différenciation**, la **Décentralisation**, la **Déconcentration** et la **Simplification**

### 2. **Contexte actuel :**

Le législateur a créé un nouveau cadre de gestion de la demande et de pilotage des politiques d'attribution.

Les dispositifs, les instances de gouvernance territoriale et les outils prévus par la loi visent à construire un nouveau partenariat autour des Établissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) compétents en matière d'habitat pour améliorer la prise en compte de la demande dans sa diversité, et veiller aux équilibres sociaux dans les territoires.

La loi impose aux EPCI de créer une Conférence Intercommunale du Logement (CIL) qui est une instance de concertation pour élaborer et suivre la politique de peuplement à l'échelle intercommunale.

La CIL est chargée d'établir une Convention Intercommunales d'Attribution (CIA) définissant des objectifs de mixité sociale, dont NOV'HABITAT est signataire pour les EPCI de Châlons-en-Champagne et Epernay, Coteaux et Pays de champagne.

La loi ELAN généralise le mécanisme de cotation des demandeurs de logements sociaux, organise le passage à une gestion en flux des différents contingents de réservation de logements sociaux et fait évoluer la prise en compte des personnes à charge dans les catégories de ménages. Le système de cotation est un outil d'aide à la décision, il ne détermine pas les attributions.

Les dispositions mises en place dans le cadre réglementaire sont prises en compte dans les pratiques d'Attribution de NOV'HABITAT. Les évolutions réglementaires viendront compléter les pratiques existantes.

## II. Les conditions réglementaires d'attribution :

- Être français ou admis à séjourner régulièrement sur le territoire français,
- Disposer de ressources inférieures aux plafonds de ressources définis annuellement par la réglementation<sup>1</sup>.
- Respecter la cotation

---

<sup>1</sup> L'accès au parc social est soumis à des plafonds de ressources réglementés par le code de la construction et de l'habitation et révisables chaque année. Au-delà de ces plafonds, un ménage ne peut entrer dans un logement Hlm. Les plafonds de ressources s'appliquent aux logements sociaux et sont différents selon la catégorie du logement (PLAI, PLUS, PLS, PLI...). C'est le revenu fiscal N-2, justifié par l'avis d'imposition ou de non-imposition, qui est comparé à ces plafonds.

### III. Les critères d'attribution légaux et réglementaires:

- Caractère prioritaire de la demande tel que défini par la réglementation,
- L'ancienneté de la demande résultant de l'attestation d'enregistrement départemental de la demande (numéro unique),
- L'adéquation de la composition familiale avec la typologie du logement<sup>2</sup>

Une situation de sous-occupation ou de sur-occupation n'autorise pas l'attribution d'un logement.

• Pour l'attribution des logements, il sera également tenu compte de la composition familiale du ménage, lorsqu'il s'agira de personnes séparées de fait et ayant des enfants ou personnes à charge dont le mode de garde et de résidence principale est établie. Afin de préserver les relations familiales, ces situations seront prises en compte et soumises à la Commission d'Attribution des Logements et d'examen de l'occupation des logements.

- L'adéquation des ressources disponibles<sup>3</sup> avec le montant du loyer et des charges, déduction faite de l'aide au logement<sup>4</sup> quand elle est connue.
- Des conditions de logement actuelles du ménage,
- De l'éloignement du lieu de travail du ménage,
- De la proximité des services et équipements répondant aux besoins du ménage,
- De l'activité professionnelle des membres du ménage quand il s'agit d'assistants maternels ou d'assistants familiaux agréés
- Du handicap du demandeur ou de la présence d'une personne handicapée dans le foyer,
- L'adéquation du profil du ménage avec le fonctionnement de l'ensemble immobilier,
- Les besoins liés aux parcours résidentiels.

### IV. Les critères de priorité :

La loi Egalité Citoyenneté, promulguée le 27 janvier 2017, unifie les critères de priorité qui seront pris en compte dans la procédure d'attribution des logements par la CALEOL. Désormais, il n'y a qu'une seule liste de publics prioritaires. Les critères de priorité au titre du DALO (art. L.441-2-3 du CCH) sont inclus dans la liste des priorités nationales.

La liste fixée par l'article L.441-1 du code de la construction et de l'habitation comprend, outre les personnes reconnues prioritaires DALO :

- Les personnes en situation de handicap, au sens de l'article L.114 du code de l'action sociale et des familles, ou les familles ayant à leur charge une personne en situation de handicap,
- Les personnes sortant d'un appartement de coordination thérapeutique mentionné au 9° de l'article L.312-1 du même code,

---

<sup>2</sup>) Sous-occupation et sur-occupation : sont considérés comme insuffisamment occupés les logements dont le nombre de pièces habitables est supérieur de plus de deux au nombre de ses occupants (selon la définition réglementaire de l'article L.621-2 du CCH. Inversement sont considérés comme trop occupés les logements dont le nombre de pièces habitables est inférieur de plus de deux au nombre de ses occupants ou encore les logements dont la surface habitable est inférieure à 16m<sup>2</sup> pour deux personnes et 9m<sup>2</sup> par personne supplémentaire

<sup>3</sup>) Défini par arrêté (10 mars 2011) : le taux d'effort mentionné à l'article R441-3-1 du code de la construction et de l'habitation est égal au rapport suivant :

Numérateur : somme du loyer principal, du loyer des annexes, des charges récupérables au sens de l'article, diminuée, le cas échéant, de l'aide personnalisée au logement ou des allocations de logement à caractère social ou familial. Dénominateur : somme des ressources des personnes vivant au foyer au foyer au sens de l'article L442-12. Reste à vivre (RAV)/ Unité de consommation (UC) = (revenus mensuels nets de toutes les personnes occupant le logement – quittance résiduelle/Somme des unités de consommation du ménage)

<sup>4</sup>) Aide Personnalisée au Logement (APL) ou Aide au Logement (AL) :

Ces aides sont versées par la Caisse d'Allocations Familiales (CAF) en fonction de la composition familiale, des revenus et du montant du loyer.

- Les personnes mal logées ou défavorisées et les personnes rencontrant des difficultés particulières de logement pour les 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,
- Les personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition,
- Les personnes reprenant une activité après une période de chômage de longue durée,
- Les personnes exposées à des situations d'habitat indigne,
- Les 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<sup>er</sup> du même code,
- Personnes victimes de viol ou d'agression sexuelle (selon critères définis dans l'article L. 441-1 du CCH)
- Les personnes engagées dans le parcours de sortie de la prostitution et d'insertion sociale et professionnelle prévu à l'article L.122-9 du code de l'action sociale et des familles,
- Les personnes victimes de l'une de des infractions de traite des humains ou de proxénétisme prévues aux articles 225-4-1 à 225-4-6 et 225-5 à 225-10 du code pénal,
- Les 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,
- Les personnes dépourvues de logement,
- Les personnes menacées d'expulsion sans relogement.
- Mineurs émancipés ou majeurs âgés de moins de vingt et un ans pris en charge avant leur majorité par le service de l'aide sociale à l'enfance, dans les conditions prévues à l'article L. 222-5 du code de l'action sociale et des familles, jusqu'à trois ans après le dernier jour de cette prise en charge.

La Commission d'Attribution des Logements et d'examen de l'occupation des logements (Caleol) attribue les logements selon ces critères. L'énumération des priorités pour l'attribution n'obéissent pas à un ordre préférentiel.

## V. Les dérogations :

### **Dérogations possibles caractérisant « L'insuffisance de candidats » :**

- Il est fait exception à cette obligation quand elle examine les candidatures de personnes désignées par le Préfet en application de l'article L.441-2-3 (public reconnu prioritaire au titre du Droit Au Logement Opposable - DALO) ;
- Une dérogation est également accordée en cas de non présentation de candidature par le réservataire « Action Logement<sup>5</sup>» ;

---

<sup>5</sup>) Action Logement gère la Participation des Employeurs à l'Effort de Construction (PEEC) en faveur du logement des salariés. La mission fondatrice d'Action Logement, acteur de référence du logement social en France, est de faciliter le logement pour favoriser l'emploi.

- Dans les cas d'extrême urgence, il sera possible de présenter uniquement le dossier caractérisé par l'extrême urgence,
- Il pourra également être fait exception à la présentation de trois candidatures, dès lors que le logement à attribuer est un logement non conventionné.

### **Dérogation concernant l'attribution en sous-occupation en zone détendue :**

L'article L621-2 du CCH abaisse le seuil à partir duquel un ménage est en situation de sous-occupation. Désormais la sous-occupation est caractérisée lorsqu'un logement comporte un nombre de pièces supérieur de plus de un au nombre de personnes qui y vivent.

Ainsi, un logement de quatre pièces est sous-occupé s'il est habité par deux personnes alors que ce n'était le cas, avant la loi Egalité Citoyenneté du 27 janvier 2017, que pour un logement de cinq pièces.

L'objectif du législateur, en renforçant la notion de sous-occupation, est de favoriser la meilleure adéquation possible entre la taille des ménages et la taille des logements qu'ils occupent, dans un contexte général de tension sur le parc social.

Selon un courrier du 12 juin 2017 du Ministère de la Cohésion des Territoires, la définition de la sous-occupation telle qu'elle ressort du CCH ne fait pas obstacle à l'attribution d'un T3 à une personne seule dès lors qu'il n'existe pas une offre suffisante de logement de plus petite surface pour satisfaire la demande locale ou qu'il est constaté une faible tension offre/demande, voire de la vacance, pour la typologie mentionnée et que cette personne est capable d'en assumer le loyer. Il revient au bailleur de s'assurer qu'une telle attribution, qui déboucherait immédiatement sur une situation de sous-occupation, est pertinente dans le contexte local.

Par conséquent, c'est l'examen local de l'offre et de la demande, par localisation et par typologie, qui permettra d'apprécier la pertinence d'une attribution d'un logement d'une certaine taille à un ménage donné.

Le fait que le locataire se trouve directement en sous-occupation ne pose juridiquement pas de problème au niveau de l'attribution du logement si ces conditions sont respectées.

La Commission d'Attribution des Logements et d'examen de l'occupation des logements (Caleol), examine les dossiers présentés en commission par les services administratifs de NOV'HABITAT en charge de leur instruction, et rend une délibération : ladite Commission d'Attribution peut en la présence d'une seule candidature également statuer.

Conformément aux dispositions réglementaires (article R441-3 du code de la construction et de l'habitation), la Commission d'Attribution prend l'une des décisions suivantes :

- Attribution
- Attribution par classement
- Non attribution
- Attribution sous condition suspensive
- Irrecevabilité du dossier

Les décisions de la Commission d'Attribution sont prises à la majorité des membres présents ou représentés.

Toutes les décisions de la Commission d'Attribution des Logements et d'examen de l'occupation des logements (Caleol), sont notifiées au demandeur.

### **Les logements non conventionnés**

L'analyse du texte de l'article L. 441-1 du CCH, qui fixe les conditions d'attribution des logements des organismes d'Hlm, permet de conclure à l'absence d'obligation d'attribution en CAL des logements non conventionnés ou de type PLI.

En effet deux catégories de logements sont visés par cet article : il s'agit d'une part des logements construits, améliorés ou acquis et améliorés avec le concours financier de l'État et d'autre part des logements ouvrant droit à l'APL.

Toutefois un passage en CAL, s'il est jugé opportun, n'est évidemment pas préjudiciable à l'organisme qui choisit cette procédure.

NOV'HABITAT présentera à la Commission d'Attribution des Logements et d'examen de l'occupation des logements (Caleol) tous les logements à attribuer (conventionnés ou non conventionnés).

## **VI. Politique d'attribution de NOV'HABITAT :**

Tout en veillant au respect de la réglementation et des engagements pris dans les différentes Chartes et Conventions dont NOV'HABITAT est signataire, Le Conseil d'Administration de NOV'HABITAT a défini 6 grands axes d'orientation des attributions de la Commission d'attribution des Logements :

- Mettre en œuvre du droit au logement, et répondre aux besoins logement des personnes de ressources modestes et des personnes défavorisées,
- Prendre en compte la diversité de la demande locale pour être acteur du projet du Territoire de Châlons-en-Champagne ; Et accueillir les ménages en favorisant la cohésion et la mixité sociale,
- Répondre aux problématiques liées au vieillissement et au handicap en privilégiant les attributions sur les logements adaptés ou pouvant bénéficier d'une adaptation ; Et en associant des partenaires d'accompagnement techniques et social (Châlons Agglo, CARSAT, CCAS, UDAF, Office des Seniors, SOLinnov, Comal SOLiha, etc...)
- Garantir la bonne adéquation entre le logement proposé et la situation familiale et financière du demandeur, de manière à organiser une location pérenne du logement,
- Favoriser les parcours résidentiels au sein du parc, adaptés à l'évolution de la situation du ménage dans le respect des conditions<sup>6</sup> ; Et encourager les mutations rendues nécessaires, dans une démarche d'anticipation et de prévention,

---

<sup>6</sup>) • Les loyers doivent être réglés régulièrement et à jour. Toutefois, dans le cadre de sa politique de prévention des expulsions, des mutations dites « économiques » peuvent être envisagées pour les locataires dont le poids du logement et des charges locatives dans le budget familial est devenu trop important notamment suite à des baisses durables de ressources (perte d'emploi, retraite, ...). Dans ce cadre précis, les situations seront examinées au cas par cas par les membres de la CAL sur proposition des conseillers en charge du suivi économique, familial et social, en faisant apparaître l'économie réalisable par le ménage, les engagements pris par le candidat à la mutation pour résorber l'éventuel impayé,

- Le logement doit être assuré,

- Le logement doit être en bon état d'entretien, et conforme à celui dans lequel il se trouvait au moment de l'attribution.

Une visite conseil sera effectuée sur base du document de référence, en tenant compte de la vétusté due à l'usure normale,

- Les règles du contrat de location doivent être respectées : le candidat ne devra pas avoir fait l'objet de rappel à son obligation d'occuper paisiblement les lieux.

Même après avoir rempli toutes ces conditions, la mutation s'effectuera selon les disponibilités et selon les conditions d'attribution réglementaires.

- Etre acteur de l'accueil des étudiants, apprentis et jeunes salariés dans leur premier logement,
- Développer une démarche partenariale avec les instances locales et nationales accompagnant la prise du logement (Accompagnement Lié au Logement (APLL), Conseil Départemental de La Marne, APLL ; l'avance loca-pass®, Garantie Locapass/Visale®, Aide Mobili-jeune®..., Action Logement; Fonds de solidarité logement (FSL), Département de La Marne et NOV'HABITAT ), etc...
- Soutenir l'accession sociale et accompagner les locataires de NOV'HABITAT qui font le choix de ce parcours.

L'énumération n'obéit pas à un ordre préférentiel.

## **VII. Les grandes étapes du processus d'attribution :**

NOV'HABITAT exerce son activité dans le respect du cadre réglementaire et dans le respect des conventions signées avec ses partenaires et notamment les réservataires (État, collectivités, collecteurs Action Logement...) qui disposent d'un pouvoir de proposition.

La gestion des attributions est une prérogative des organismes Hlm, conférée par la loi.

NOV'HABITAT l'exerce à travers :

- Son Conseil d'Administration qui définit les principes et les orientations guidant l'attribution des logements par la Commission d'Attribution des Logements,
- Ses Commissions d'Attribution des Logements et d'examen de l'occupation des logements (CALEOL) qui attribuent souverainement et nominativement chaque logement.

**ETAPE 1 : Dépôt de la demande** de logement par le demandeur ;

**ETAPE 2 : Examen de la recevabilité du dossier et traitement par NOV'HABITAT** des informations renseignées par le demandeur, puis enregistrement de la demande et attribution d'un numéro de dossier ;

**ETAPE 3 : Conseil et accompagnement** du demandeur par les équipes de NOV'HABITAT pour identifier le logement répondant à la demande selon les disponibilités connues ;

**ETAPE 4 : Instruction du dossier** par les équipes de NOV'HABITAT (sur la base du CERFA, des pièces exigibles à jour pour l'instruction de la demande (arrêté), et du ou des entretiens menés avec le demandeur), et **désignation des candidats en concertation avec les différents réservataires et partenaires**, en vue d'une présentation en Commission d'Attribution des Logements et d'examen de l'occupation des logements (Caleol) ;

**ETAPE 5 : Tenue de la CALEOL** dont la composition et les règles de fonctionnement sont définies par son règlement intérieur ; et **décision d'attribution** ou **non** ; Une attribution de logement peut également se faire en proposant l'accès au logement avec une mesure d'accompagnement, qu'il



s'agisse d'un accompagnement social, d'un bail glissant, d'une sous location, de l'accord d'une garantie du paiement des loyers ou de tout autre dispositif.

**ETAPE 6 : Accord ou refus du demandeur** pour le logement attribué (doit être notifié par écrit).

Si un même candidat refuse plusieurs propositions de logement en adéquation avec sa demande, sans motivation sérieuse ou légitime, le réexamen de sa demande pourra être différé.

**ETAPE 7 : Signature du bail** en cas d'accord du demandeur sur le logement proposé, et de sa fourniture des pièces exigibles restant à fournir le cas échéant ; et **fixation de la date d'entrée dans les lieux**.

#### VIII. **Modification de la Politique d'Attribution :**

Toute modification de la Politique d'Attribution sera soumise à l'approbation du Conseil d'Administration.