



Charte d'attribution Grand Bourg Habitat

Bureau du 8/11/2024

Conseil d'Administration du 17/12/2024

SOMMAIRE

Préambule

1/ Le contexte local

A – Le PLADHPD (Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées)

B – Les orientations fixées dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) Annexe 1 « CIA – GBA » Annexe 2 « PPGDID – GBA »

2/ La demande de logement et son instruction

A – Les engagements de Grand Bourg Habitat vis-à-vis des demandeurs

B – L'instruction préalable

C – Le passage en gestion en flux à compter du 01/01/2024

D – L'attribution de logement

E – Les refus de propositions

F – Cas particuliers

G – Les dates sur les propositions de logement

3/ Les Axes de la Politique d'Attribution

A – Les publics à favoriser dans le cadre des obligations du bailleur

Favoriser l'accès au logement des ménages prioritaires selon les critères généraux de l'article L 441 du CCH (Annexe 4) : accord collectif départemental 2020-2022, renouvelé sur la période 2023-2025 (Annexe 3)

Le premier quartile

La gestion en flux

B - Cas particuliers d'attribution (1 seul candidat présenté en CALEOL)

C - Respecter les conditions d'attributions

Plafonds de ressources

Calcul du taux d'effort et reste à vivre

L'adéquation entre la typologie et la composition familiale

D - Les dérogations aux situations de sous occupation (Article L621-2 du CCH)

E – Le Label HSS (Habitat Services Séniors)

4/ Dynamiser le parcours résidentiel

A - Les mutations au sein du parc de Grand Bourg Habitat

B - Les mutations au sein du parc social (inter bailleurs)

C - Les opérations NPNRU et les relogements lors d'opérations lourdes (démolitions-réhabilitations)

D- La question des populations spécifiques

Préambule

Conformément aux dispositions du Code de la construction et de l'Habitat, le Conseil d'Administration définit les orientations applicables à l'attribution des logements dans le respect :

- Des dispositions légales,
- Du Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées PDALHPD)
- Des orientations fixées par la Conférence Intercommunale du Logement (CIL),
- Des objectifs de peuplement définis par la Convention Intercommunale d'Attribution

La présente charte complète le Règlement intérieur de la CALEOL « Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements » en définissant des objectifs clairs pour :

- Garantir la transparence des attributions en affichant des règles compréhensibles, objectives et opposables,
- Affirmer la vocation sociale en assurant l'accès au logement des ménages prioritaires, en situation de mal logement ou de précarité économique,
- Veiller aux équilibres sociaux dans son parc et dans les secteurs QPV et hors QPV,
- Accompagner le parcours résidentiel des ménages du parc social

La CAL (Commission d'Attribution des Logements) est devenue CALEOL (Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements) depuis la loi ELAN. L'article 109 de la loi ELAN (modifiant les articles L 441 – 2 et créant L 442-5-2 du CCH) prévoit que pour les logements situés dans des zones caractérisées par un déséquilibre important entre l'offre et de la demande, le bailleur examine tous les trois ans à compter de la date de signature du contrat de location, les conditions d'occupation des logements. Sont visées les situations suivantes :

› Sur-occupation ou sous-occupation du logement

Logement quitté par l'occupant présentant un handicap, lorsqu'il s'agit d'un logement adapté ;

› Reconnaissance d'un handicap ou d'une perte d'autonomie nécessitant l'attribution d'un logement adapté aux personnes présentant un handicap ;

› Dépassement du plafond de ressources applicable au logement. Cette obligation s'impose dès un dépassement d'un euro.

- ⇒ Cette obligation concerne les bailleurs ayant des logements dans les zones A bis, A et B1 définies en annexe de l'arrêté du 1er août 2014 pris en application de l'article R 304-1 du code de la construction et de l'habitation. **Cette obligation concerne donc Grand Bourg Habitat pour les logements présents sur Bourg en Bresse depuis l'arrêté du 2 octobre 2023.**

1/ Le contexte local

A - Le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes défavorisées (PDALHPD)

Ce plan doit permettre d'assurer une mission « d'ensemblier » des actions départementales conduites pour fluidifier le parcours des publics vulnérables, en organisant la convergence des outils et limitant les ruptures de parcours résidentiels.

A ce titre, le PDALHPD a pour objectifs de :

- Réinvestir l'observatoire de l'habitat et du logement,
- Mettre en œuvre les outils de pilotage et de suivi du plan,
- Garantir un accompagnement précoce des ménages ayant des difficultés à se maintenir dans le logement,
- Harmoniser la fonction d'accompagnement social,
- Mobiliser les acteurs médico-sociaux et sanitaires,
- Favoriser l'accès au logement ordinaire des publics prioritaires,
- Fluidifier les parcours en hébergement et logement accompagné,
- Offrir un parc de logements adaptés et accessibles aux publics du Plan,
- Renforcer l'action du PDLHIPE (habitat indigne et précarité énergétique).

B - Les orientations fixées dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) : Annexe 1

La Conférence Intercommunale du Logement définit les orientations en matière d'attribution des logements sociaux sur son territoire. Elle a été mise en place sur l'agglomération de GBA en 2016.

Ont été élaborés en 2024 :

- Une CIA (Convention Intercommunale d'Attributions)
- Un PPGDID (Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs) : Il répond à l'ambition de la loi ALUR de simplifier l'enregistrement de la demande, de mieux informer le demandeur, d'apporter plus de transparence et d'équité dans le processus d'instruction et de faire de Grand Bourg Agglomération, l'échelon de référence pour la gestion de la demande et l'information des demandeurs.

C - Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information du Demandeur (PPGDID) : Annexe 2

Le Plan Partenarial de Gestion de la Demande définit les orientations sur l'information des demandeurs et la gestion de la demande :

- Il met en œuvre les droits à l'information des demandeurs en organisant le service d'information et d'accueil de l'agglomération de GBA,
- Il améliore la gestion partagée de la demande de logement social (dossier unique, demande en ligne, information sur le traitement des demandes),

- Il organise le traitement des demandes en expérimentant la cotation à compter de 2024 : ci-dessous l'extraction du PPGDID :

Grand Bourg Agglomération a opté pour les critères de cotation issus du SNE. Ils proposent un cadre établi dans lequel il est possible d'ajuster la votation en fonction des particularités locales. Comme le permet la réglementation, le système de cotation peut utiliser trois types de critères :

Les critères obligatoires du CCH ;

Les critères facultatifs retenus par l'EPCI ;

Les critères locaux propres à l'EPCI

Au total, on retrouve 55 critères repris dans le module SNE (17 critères obligatoires et 33 facultatifs)

Possibilité d'ajouter jusqu'à 10 priorités locales

Grand Bourg Agglomération a décidé d'adopter dans un premier temps la grille de cotation proposé par l'AURA HLM et travaillé avec la DDETS, ne gardant que les critères obligatoires.

Critères obligatoires	Hors Mutation	Mutation
DALO	1000 points	1000 points
Public prioritaire reconnu au titre de l'Accord Collectif Départemental	500 points	500 points
Logement indigne	20 points	20 points
En procédure d'expulsion sans relogement	8 points	8 points
Personnes dépourvues de logement et d'hébergement	25 points	0 point
Personnes hébergées par des tiers	5 points	0 point
Personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition	15 points	0 point
Appartement de coordination thérapeutique	6 points	0 point
Logement non décent avec au moins un mineur	4 points	5 points
Sur occupation avec au moins un mineur	5 points	5 points
Personne(s) en situation de handicap	7 points	15 points
A vécu une période de chômage de longue durée	5 points	5 points
Violences au sein du couple ou menace de mariage forcé	25 points	25 points
Personnes victimes de viol ou d'agression sexuelle à leur domicile ou à ses abords	25 points	25 points
Personnes engagées dans le parcours de sortie de la prostitution et d'insertion sociale et professionnelle	25 points	25 points
Personnes victimes de l'une des infractions de traite des êtres humains ou de proxénétisme	25 points	25 points
Mineurs émancipés ou majeurs âgés de moins de 21 ans pris en charge avant leur majorité par le service de l'aide sociale à l'enfance	15 points	15 points
1er quartile des demandeurs	25 points	25 points

Le système départemental a fait le choix d'établir une grille de cotation spécifique pour les locataires du parc social en demande de mutation (en lien avec la plus forte pression pour les mutations : 3,8 contre 2,6 pour l'ensemble des demandeurs).

La cotation est un outil d'aide à la décision et ne remet pas en cause la souveraineté de la CALEOL.

Tout en tenant compte de la cotation (qui sera effective à compter de 2025), la CALEOL dispose de différents critères permettant de prioriser les demandes sur un même logement. Cette liste n'est pas exhaustive mais met en avant, dans l'objectif d'une transparence la plus optimale possible, les critères les plus utilisés :

- ✓ Mutation interne à Grand Bourg Habitat (y compris les mutations dites « urgentes » lorsqu'un logement est devenu non décent)
- ✓ Ancienneté de la demande
- ✓ Enjeux du demandeur de logement pour venir sur le territoire
- ✓ Situation individuelle du demandeur (y compris financière) non adaptée au logement actuel
- ✓ Mixité sociale

2/ La demande de logement et son Instruction

A - Les Engagements de Grand Bourg Habitat vis-à-vis des Demandeurs

- Enregistrement de toutes les demandes de logement locatif social dûment complétées (notamment avec le numéro de sécurité sociale social) accompagnées de :

- la copie d'une pièce attestant l'identité du demandeur ou,
- pour les étrangers hors UE, la copie d'une pièce attestant la régularité du séjour sur le territoire national

- Confidentialité sur les données enregistrées (RGPD)

- Délai de saisie à réception du dossier fixé au maximum à 10 jours à compter du dépôt du dossier complet pour l'enregistrement

- Information en toute transparence des demandeurs sur l'état d'avancement de leur dossier quel que soit le lieu d'enregistrement du dossier,

- Renouvellement auprès de n'importe quel lieu d'enregistrement.

La demande enregistrée est accessible à tous les partenaires qualifiés pour l'instruire.

B - L'instruction préalable de la demande

Pour permettre l'étude préalable de son dossier et l'instruction, **le demandeur s'engage à transmettre à Grand Bourg Habitat :**

- des renseignements exacts qu'il s'engage à actualiser au moment du renouvellement
- les pièces justificatives complémentaires obligatoires (selon l'arrêté du 20 avril 2022)
- rapidement la réponse à la proposition de logement faite, en respectant un délai maximum de 10 jours.

Pour permettre l'étude préalable des dossiers, **Grand Bourg Habitat s'engage à :**

- Proposer un entretien découverte, avec la cellule de commercialisation pour:
 - o les demandeurs qui ne sont pas locataires à Grand Bourg Habitat

- o les demandeurs déjà locataires de Grand Bourg Habitat justifiant de critères de légitimité au regard de cette charte d'attribution. Un état des lieux de contrôle est demandé avant un passage en CALEOL.
- Ré-étudier rapidement les demandes qui ont été positionnées en 2 ou 3 par la CALEOL et lorsque le demandeur en 1 a accepté le logement.

C – Le passage en gestion en flux à compter du 01/01/2024

Depuis le 1^{er} janvier 2024 et conformément aux dispositions de la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 dite loi ELAN, la gestion en flux des contingents de logements réservés est généralisée.

Grand Bourg Habitat dispose de 3 conventions de gestion en flux

- Convention Etat : le mode de gestion choisi est une gestion en flux déléguée. Grand Bourg Habitat procède donc à la recherche des candidats dits « prioritaires » pour le contingent de l'Etat.
- Convention ALS « Action Logement Services » : le mode de gestion choisi est une gestion en flux directe. ALS procède à la recherche des candidats via la plateforme « AL'IN » et communique les candidats à Grand Bourg Habitat qui procède au passage en CALEOL.
- Convention Ministère de la Justice : le mode de gestion choisi est une gestion en flux directe. Le Ministère procède à la recherche de candidats au sein de leurs salariés et communique les candidats à Grand Bourg Habitat qui procède au passage en CALEOL.

Les réservataires ayant choisi le mode de gestion en flux directe doivent proposer 3 candidats sur un logement afin que la CALEOL puisse se positionner. Si un seul candidat est présenté, Grand Bourg Habitat se réserve la possibilité de compléter la liste des demandeurs et proposer d'autres candidats.

D - L'attribution de logement

Dans tous les cas, Grand Bourg Habitat accordera une vigilance particulière à la cohérence du dossier par rapport au logement et au secteur proposé.

Motifs d'attribution et de non attribution à Grand Bourg Habitat

DECISIONS	PRECISIONS
ATTRIBUTION	
ATTRIBUTION DU LOGEMENT PROPOSE EN CLASSANT LES CANDIDATS PAR ORDRE DE PRIORITE	L'attribution du logement est prononcée au profit du candidat suivant en cas de défaut de réponse (dans le délai accordé) ou de refus de l'offre par le ou les candidats classés devant lui
ATTRIBUTION DU LOGEMENT PROPOSE A UN CANDIDAT SOUS CONDITION SUSPENSIVE	Pour une pièce manquante, prévue à l'arrêté du 20 avril 2022. Le candidat aura un délai de 10 jours pour fournir le document demandé permettant de lever la condition suspensive. Attribution si la pièce fournie ne remet pas en cause les conditions d'accès à un logement social.

REJET POUR IRRECEVABILITE	<p>Le candidat ne remplit pas l'une des deux conditions réglementaires pour accéder au logement social :</p> <ul style="list-style-type: none"> › respect des plafonds de ressources ; › régularité du séjour sur le territoire français pour les personnes de nationalité étrangère <p>Soit personne morale ne répondant pas aux critères de l'article L.442-8-1,I du CCH.</p>
<p>NON ATTRIBUTION, notamment pour les situations suivantes :</p>	<p>Demandeur est propriétaire d'un logement adapté à sa situation ou susceptible de générer des revenus suffisants pour accéder à un logement du parc privé (art. L 441-2-2 du CCH)</p> <p>⇒ Vérification de l'adaptation du logement à la situation du demandeur : seront pris le motif de mise en vente du logement, la date de vente ou démarches effectives de mise en vente du logement. Ces éléments sont apportés par le demandeur sous forme déclarative.</p>
	<p>Appréciation de la capacité à payer le loyer et les charges Motif : « capacité contributive insuffisante par rapport au logement proposé » Cf 3/B- respecter les conditions d'attributions</p>
	<p>Logement actuel adapté aux besoins du ménage OU Inadéquation entre la typologie du logement et la composition familiale.</p>
	<p>Appréciation de la mise en œuvre d'une solution de règlement en cas de dette antérieure non prescrite à Grand Bourg Habitat (vérification du respect du plan d'apurement mis en place, paiement des charges locatives si ancien locataire de GBH et vérification intermédiation).</p>
	<p>Appréciation du besoin d'une prise en charge par une structure d'accompagnement afin d'occuper le logement de manière autonome.</p>
	<p>Dossier incomplet (s'il manque une ou des pièces réglementaires)</p>
	<p>Comportement agressif à l'égard du personnel de Grand Bourg Habitat. Cette situation fera l'objet d'une main courante ou d'une plainte et d'un courrier de Grand Bourg Habitat. Pas d'attribution par Grand Bourg Habitat pendant 1 an minimum.</p>
	<p>Trouble de voisinage avéré chez Grand Bourg Habitat, avec l'ouverture d'une procédure et vérification loyer à jour.</p>
	<p>Ressources excédant les limites réglementaires du financement du logement proposé.</p>
	<p>Pièces justificatives irrégulières ou falsifiées</p>

La liste ci-dessus est non exhaustive.

E- Les refus de propositions

Définition d'un refus illégitime : Lorsque que le candidat ne donne pas suite à une proposition d'attribution d'un logement répondant aux besoins et aux ressources du ménage, notamment lorsqu'il existe une adéquation entre:

- Les revenus et le loyer proposé
- La composition familiale et la typologie proposée
- Un handicap et l'accessibilité du logement proposé (dans la limite des possibilités du bailleur)

Suite à un refus de confort, Grand Bourg Habitat se réserve le droit de mettre en suspens la demande de logement, surtout si les critères du demandeur sont trop restrictifs (souhait unique d'un pavillon, rue précise etc...)

F- Cas particuliers

- Une proposition de logement acceptée et signée par le demandeur a valeur de contrat. Toutefois si ce dernier ne se présente pas à la signature du bail, GRAND BOURG HABITAT ne sera plus engagé par cette proposition de logement.
- Lorsqu'un demandeur a bénéficié d'une proposition de logement qu'il a accepté et que le locataire en place annule son congé ou ne présente pas à l'état des lieux de sortie, GRAND BOURG HABITAT ne sera alors pas en mesure de maintenir cette proposition de logement. Dans cette situation GRAND BOURG HABITAT se réserve la possibilité de proposer un logement équivalent via un nouveau passage en CALEOL ;
-

G – Les dates sur les propositions de logement

Sur chaque proposition de logement est notée une date prévisionnelle de location. Cette charte rappelle que cette date peut être modifiée pour différentes raisons techniques qui appartiennent à Grand Bourg Habitat.

3/ Les Axes de la Politique d'Attribution

A – les publics à favoriser dans le cadre des obligations du bailleur

- **Favoriser l'accès au logement des ménages prioritaires selon les critères généraux de l'article L 441 -1 du CCH (Annexe 4)**

Le logement des ménages les plus fragiles étant un axe majeur du Vème PDALHPD, l'élaboration d'un accord collectif a été inscrit parmi les actions prioritaires à mettre œuvre par le département depuis 2020.

- **Contexte de l'accord collectif départemental 2020-2022, renouvelé sur la période 2023-2025 (Annexe 3)**

En 2017, la loi « Egalité Citoyenneté » a généralisé à l'ensemble des réservataires (Collectivités, Action Logement et l'Etat) et des bailleurs sociaux les obligations d'attribution de logement aux personnes dont **la situation a été reconnue prioritaire et urgente par la**

commission de médiation (publics Prioritaires Urgent Droit Au Logement Opposable DALO) ou, à défaut, des publics prioritaires (au sens de l'article L.441-1 du CCH).

Conformément aux lois « Egalité Citoyenneté » et « Elan », l'accord collectif départemental doit désormais prendre en compte les objectifs de mixité sociale au sein et en dehors des QPV et des anciens quartiers classés en zones urbaines sensibles. Ces enjeux seront précisés dans le cadre des conventions intercommunales d'attributions (CIA).

Depuis l'élargissement du nouveau cadre législatif définissant des obligations d'attribution de logement aux ménages prioritaires à l'ensemble des réservataires et des bailleurs sociaux, il convenait de redéfinir de manière concertée les conditions dans lesquelles les critères de priorité fixés par l'article L. 441-1 du CCH sont pris en compte dans le département de l'Ain (**cf Annexe public prioritaire définis dans le département de l'Ain**).

Objectifs de Grand Bourg Habitat

L'objectif est revu chaque année en fonction des attributions réalisées l'année précédente. Pour exemple, Grand Bourg Habitat avait un objectif de 95 attributions (dont 14 au bénéfice du public réfugié) pour l'année 2020.

- **Le premier quartile**

La loi Egalité Citoyenneté a introduit notamment deux mesures destinées à encadrer les attributions :

- 25 % des attributions réalisées hors des QPV et suivies de baux signés devront bénéficier à des ménages appartenant au 1er quartile des demandeurs ainsi qu'aux ménages relogés dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain ;
- 70% des attributions en QPV seront destinées aux ménages des trois autres quartiles des demandeurs (objectif inscrit dans la CIA et issu des résultats des attributions de 2022).

B – Cas particuliers d'attribution (1 seul candidat présenté en CALEOL)

Sur certaines adresses, Grand Bourg-Habitat ne présentera qu'un seul dossier sur un logement à la CALEOL lorsque :

- Le logement est difficile à relouer :
 - o Trop de refus sur le logement,
 - o Vacant depuis plusieurs mois.
- Grand Bourg Habitat doit effectuer un relogement dans le cadre d'une opération de réhabilitation, de démolition, ou d'un besoin de relogement d'urgence pour indécence du logement.
- Il s'agit d'un logement situé dans la résidence étudiante

C - Respecter les conditions d'attributions

- Plafonds de ressources

L'attribution d'un logement social est conditionnée par le respect de plafonds de ressources fixés réglementairement (arrêté du 29 juillet 1987 modifié).

<https://droit-finances.commentcamarche.com/faq/2802-hlm-plafonds-de-ressources>

- Calcul du taux d'effort et Reste à vivre

Le taux d'effort (net) est défini par l'arrêté du 10 mars 2011 mentionné à l'article R.441-3-1 du CCH.

Il est égal au rapport suivant :

- Numérateur : somme du loyer principal, du loyer des annexes, des charges récupérables (au sens de l'article L. 442-3 du code précité et du montant de la contribution du locataire telle que résultant de l'application des articles R.442-28 et R.442-29 du code précité) diminuées, 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 qui vivront au foyer, au sens de l'article L.442-12 du code précité, figurant dans le formulaire mentionné à l'article R.441-2-2 de ce même code.

Grand Bourg Habitat vérifie le taux d'effort, tout en prenant en compte **le reste à vivre** ainsi que le taux d'effort du précédent logement.

C'est la prise en compte de ces trois critères qui permettra à la CALEOL d'apprécier ou non la capacité contributive du demandeur.

Reste à vivre minimum adopté par Grand Bourg Habitat, solde après retrait du loyer et des charges : 300€ par personne soit 10€/jour.

- L'adéquation entre la typologie et la composition familiale

Grand Bourg Habitat veille à ne pas créer de situation de sur ou sous-occupation dès l'entrée dans le logement. Pour cela, une typologie est définie en fonction de la composition familiale :

- ⇒ 1 occupant : T1 ou T2
- ⇒ 2 occupants : T1, T2 ou T3
- ⇒ 3 occupants : T3 ou T4
- ⇒ 4 occupants : T4 ou T5
- ⇒ 5 occupants : T4, T5 ou T6
- ⇒ 6 occupants : T5 ou T6
- ⇒ 7 occupants : T6

A noter que les naissances attendues sont comptées dans la composition familiale du ménage (sur présentation d'un certificat médical de grossesse).

D - Les dérogations aux situations de sous occupation (Article L621-2 du CCH)

Le ministère de la cohésion des territoires préconise une application « souple » et en adéquation avec le contexte local des nouvelles dispositions de la loi « égalité et citoyenneté » en matière de sous-occupation.

Grand Bourg habitat souhaite toutefois limiter ces dérogations afin de ne pas générer immédiatement une situation de sous-occupation.

- **Dérogations aux situations de sous-occupation de Grand Bourg Habitat**

1/ Dans le cadre des procédures de relogement (démolition – réhabilitation) :

Si une personne seule occupe un T3 et qu'elle ne souhaite pas changer de typologie, Grand Bourg Habitat pourra lui proposer une typologie identique.

2/ dans le cas des séparations « récentes » pour lesquelles les demandeurs ne disposent pas des justificatifs réglementaires pour justifier le nombre d'enfants à charge :

- **Le couple se sépare**, et il y a des enfants : il sera demandé un courrier auprès de chaque parent précisant la garde et joint à la demande dans le cadre de l'instruction, *Exemple: Madame nous sollicite en précisant qu'elle a la garde des enfants : Monsieur confirme par courrier que Madame a bien les enfants à sa charge. On prend alors en compte les enfants. Même réponse s'il est indiqué que l'enfant sera en garde alternée.*
- **Une personne est victime de violence**, et quitte le domicile conjugal avec les enfants : Grand Bourg Habitat demandera une copie du récépissé de dépôt de plainte déposée ou un courrier d'une association spécialisée afin d'isoler les ressources du demandeur si la déclaration des revenus est commune et prend en compte les enfants déclarés dans la demande pour adapter la typologie.
- **Si le divorce vient d'être prononcé et n'est pas encore constaté fiscalement**, Grand Bourg Habitat prend la situation indiquée dans jugement (paragraphe « par ces motifs »).

3/ Dans le cas d'une situation de handicap / problématique de santé, nécessitant une chambre supplémentaire (appui d'un certificat médical)

4/ les logements « bis » : certains logements disposent d'une chambre dite « secondaire » et non habitable (moins de 9m²). Par conséquent, Grand Bourg Habitat considère le logement avec une typologie inférieure pour l'attribution.

5/ Faible tension offre/demande : en cas de zone détendue avérée et définie comme telle par Grand Bourg Habitat, il sera appliqué une dérogation à la règle de sous-occupation

6/ Absence d'une typologie sur une zone

7/ Mutation interne pour un locataire GRAND BOURG HABITAT sénior (label HSS) : cf E- Le Label HSS (Habitat Senior Service)

E – Le Label HSS (Habitat Senior Service)

Le label Habitat Senior Service (HSS) est une certification nationale qui vise à reconnaître et à promouvoir des logements spécialement adaptés aux besoins des personnes âgées. Il s'agit d'une initiative visant à créer un environnement résidentiel plus sécurisé, confortable et accessible pour les seniors, tout en favorisant leur autonomie et leur qualité de vie.

Depuis 2023, Grand Bourg Habitat s'est engagé dans cette démarche et vise une certification d'ici fin 2025.

- **Objectifs**

GRAND BOURG HABITAT se fixe pour objectif d'assurer un taux d'occupation de ses logements HSS® d'au moins 60% par des locataires seniors. Pour rappel, les locataires seniors auront 60 ans et plus. L'ensemble des occupants est pris en compte dans le calcul.

GRAND BOURG HABITAT se fixe pour objectif d'assurer un taux d'attribution de ses logements HSS d'au moins 60% au public cible. Seuls les âges des contractants sont pris en compte dans le calcul.

- **Politique d'attribution des logements labellisés - Priorisation du public cible**

.En cas de libération d'un logement labellisé, la recherche de candidat se fera par ordre de priorité :

1. Public HSS déjà locataire Grand Bourg Habitat (priorité aux mutations internes pour favoriser le parcours locataire en adaptant le logement au vieillissement)
2. Public HSS non locataire Grand Bourg Habitat
3. Public hors HSS en situation de handicap, locataire Grand Bourg Habitat
4. Public hors HSS à défaut d'avoir pu attribuer au public cible.

En cas de libération d'un logement labellisable : pas de critères de recherche de candidat mais sensibilité à avoir lors de la recherche de candidat et l'attribution en CALEOL.

- **Mutation interne en sous-occupation pour le public cible**

Une étude sur la « grande » sous-occupation au sein du parc Grand Bourg Habitat a été menée en prévision de la mise en place de l'étude de l'occupation des logements (CALEOL).

La « grande » sous-occupation est défini en interne par :

- Une personne seule dans un T4 / T5 / T6 ou T7
- 2 personnes dans un T5 ou T6

Il en ressort que :

- 100% des T6/T7 sous occupés le sont par des séniors
- 68.6% des T5 sous-occupés le sont par des séniors
- 76.7% des T4 sous-occupés le sont par des séniors

Force est de constater qu'un grand nombre de mutations internes à traiter dans le cadre d'une « grande » sous occupations ne peuvent se faire car les séniors recherchent à minima un T3 lorsqu'ils sont seuls et qu'ils quittent un T4, T5, T6 ou T7.

Par conséquent, GRAND BOURG HABITAT autorisera l'attribution en sous-occupation (personne seule dans un T3 ou couple dans un T4) uniquement pour des **mutations internes de séniors** qui sont en situation de « grande » sous-occupation. Cette situation ne sera appliquée que lorsque le locataire aura explicitement refusé l'attribution d'une typologie adaptée à sa composition familiale.

L'ANCOLS a été informée et interrogée sur ce point. Elle rappelle le contexte réglementaire de la sous-occupation qui ne prévoit pas cette « souplesse » mais affirme qu'il s'agit d'une « réelle opportunité pour libérer des grands logements » et rappelle que le label HSS est un « gage d'amélioration de la qualité de service et de l'ergonomie des logements destinées aux personnes vieillissantes ». Dans ce contexte, la démarche engagée par Grand Bourg Habitat ne peut qu'être soutenue.

4/Dynamiser le parcours résidentiel

Grand Bourg Habitat attache une importance particulière à la notion de parcours résidentiel. Compte tenu des statistiques réalisées, il apparaît que la majorité des parcours auront lieu au sein même du parc social.

Il est donc primordial pour Grand Bourg Habitat d'être attentif et accompagnant auprès de ses locataires afin de favoriser les parcours résidentiels en proposant des logements adaptés à chaque situation (revenus), aux évolutions de la famille (naissance, départ d'un « grand enfant », décès, etc.) et en fonction des âges (logement adapté à une moindre mobilité).

A - Les mutations au sein du parc de Grand Bourg Habitat

Grand Bourg Habitat se fixe un objectif de mutations à 20% annuels des attributions totales.

Des priorités sont établies sur les demandes de mutations. Il s'agit :

- Des demandes motivées par l'inadaptation du logement aux situations de handicap, de vieillissement pour favoriser le maintien des locataires dans un logement autonome et/ou d'un environnement familial aidant,
- Des demandes de personnes mariées, vivant maritalement ou liées par un pacte civil de solidarité justifiant de violences au sein du couple ou entre les partenaires,
- Des demandes de typologies inférieures afin de réduire les situations de sous-occupation (L621.2 du CCH) du parc social,
- Des demandes motivées par un taux d'effort trop important pour le ménage compte tenu de ses ressources,
- Des demandes de typologies supérieures qui permettent d'adapter la superficie à l'évolution de la composition familiale de ménages en situation de sur-occupation, le critère de sur-occupation étant défini sur la base de la surface et de la typologie du logement (articles R.111-1 et R.111-2 du Code de la Construction de l'Habitation).
- De demandes effectuées dans le cadre d'un parcours résidentiel après 10 ans d'occupation, sous réserve de demandes multi critères et localisées sur plusieurs secteurs géographiques.

Sauf cas exceptionnels, Grand Bourg Habitat n'effectue pas de mutation lorsque :

- Le logement sollicité a la même typologie que le logement actuel et que le locataire occupe le logement depuis moins de 10 ans,
- L'état des lieux de contrôle du logement actuel fait apparaître un défaut d'entretien ou des dégradations,
- Le locataire ne respecte pas les obligations liées au contrat de bail actuel,
- Le locataire est dans les lieux depuis moins de deux ans.

B - Les mutations au sein du parc social (inter bailleurs)

Un objectif de 32% de mutations de logement au sein du parc public est fixé entre tous les bailleurs.

C - Les opérations NPNRU et les relogements lors d'opérations de démolition – réhabilitation

Grand Bourg Habitat s'engage à mettre en place un accompagnement auprès des locataires concernés par :

- Un relogement dans le cadre d'une démolition,
 - Un relogement temporaire dans le cadre d'une opération de réhabilitation lourde,
 - Une augmentation de loyer liée à des travaux de réhabilitation.
- Dans le cadre des concertations locatives menées par les équipes de Grand Bourg Habitat, une veille est apportée aux demandes de mutations pour les locataires qui auraient un reste à vivre trop faible.

A noter que dans le cadre de la convention NPNRU, Grand Bourg Habitat doit favoriser les relogements sur du bâti neuf ou conventionné de moins de 5 ans.

D - La question des populations spécifiques

Certaines situations peuvent nécessiter un accompagnement à l'entrée dans le logement.

Cet accompagnement peut se décliner par :

- Une sous location,
- Un bail glissant,
- Un bail direct avec le demandeur sous condition d'un accompagnement via la PAL (Plateforme d'Accompagnement au Logement)

Ces situations peuvent être ciblées par grand Bourg Habitat lors de l'instruction de la demande (et principalement les demandes de publics prioritaires). Ces accompagnements peuvent être sollicités également par les travailleurs sociaux (en lien avec le SIAO) via la Fiche d'Identification des Publics Prioritaires (FIPP).