



**GARANTIR LA TRANSPARENCE À CHAQUE ÉTAPE DU PROCESSUS D'ATTRIBUTION**



**PROMOUVOIR L'ÉQUILIBRE SOCIAL DES QUARTIERS, RÉSIDENCES ET ENTRÉES**



**FAVORISER LA MOBILITÉ RÉSIDENIELLE DES LOCATAIRES**



**DÉVELOPPER L'OFFRE SPECIFIQUE**



**VALORISER LE LIEN AVEC LES PARTENAIRES ET LES TERRITOIRES**

Cette charte d'attribution des logements traduit la volonté de Var Habitat, dans la droite ligne des démarches déjà entreprises (certification ISO 9001, Convention d'Utilité Sociale, Responsabilité Sociale de l'Entreprise) de rendre plus lisible le parcours d'attribution et de participer à l'élaboration d'une politique d'attribution partagée avec les différents acteurs de l'habitat dans le Département du Var au travers de 5 engagements.

Les orientations de la politique d'attribution sont définies par le Conseil d'Administration de Var Habitat qui tient compte des dispositifs locaux prévus.

Cette charte intègre également les orientations des Conférences Intercommunales de Logement par Etablissement Public de Coopération Intercommunale.

Var Habitat a centralisé et dématérialisé ses Commissions d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL) en son siège.

- ▶ La centralisation permet d'augmenter la fréquence des CALEOL et de réduire le délai administratif sur la vacance des logements.
- ▶ La dématérialisation permet de faciliter la participation des représentants des communes et des partenaires locaux.



## ENGAGEMENT N°1 : GARANTIR LA TRANSPARENCE À CHAQUE ÉTAPE DU PROCESSUS D'ATTRIBUTION



Les attributions de logement s'effectuent dans le respect des critères prévus par le Code de la Construction et de l'Habitation (public prioritaire, accords locaux), tout en prenant en compte l'objectif de mixité sociale. Dans la mesure du possible, les candidats non positionnés en 1 ou non attributaires d'un logement sont présentés à nouveau lors de CALEOL ultérieures.

### INSTRUCTION DE LA DEMANDE

Un entretien téléphonique personnalisé est mené par le Chargé de Commercialisation Locative, une trame type d'entretien est utilisée. L'enjeu est d'évaluer et de présenter de manière objective, la demande et les besoins.

Si une expertise sociale est nécessaire, le Conseiller en Economie Sociale et Familiale interviendra en seconde intention, en partenariat avec les acteurs sociaux locaux, et en accord avec le demandeur, pour constituer des demandes de mesure d'accompagnement social à l'accès.

Une présentation auprès des membres de la CALEOL est réalisée dans le respect des droits du demandeur et des principes déontologiques.

Ce traitement et l'analyse de la demande permettent à la CALEOL d'assurer la bonne adéquation entre l'offre et la demande, dans l'objectif de pérenniser le parcours du candidat.

Le fonctionnement et la désignation des membres de la CALEOL sont définis dans son Règlement Intérieur.

Chaque année, un bilan des CALEOL est présenté à ses membres ainsi qu'au Conseil d'Administration.

### LES LOGEMENTS RÉSERVÉS

Les réservataires de logement que sont l'Etat, les collectivités territoriales (Conseil Régional, Conseil Départemental, Etablissement Public de Coopération Intercommunale, Communes), Action Logement, doivent proposer 3 candidatures, répondant à leurs critères, mais également en tenant compte de ceux définis par les Conférences Intercommunales du Logement.

Les réservataires concernés par une attribution participent à la CALEOL afin de compléter si besoin, la présentation de leurs dossiers, réalisée par Var Habitat.

### LES LOGEMENTS NON RÉSERVÉS

Sur ces logements sont proposés en priorité :

- ▶ les mutations de locataires de Var Habitat
- ▶ les candidats disposant des demandes les plus anciennes
- ▶ les associations d'insertion agréées
- ▶ les relogements dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain ou autres.

### LES CRITÈRES DE LA CALEOL

A situations identiques, les membres de la CALEOL privilégient l'ancienneté de la demande.

Si au cours de la présentation du dossier, des éléments nouveaux concernant un ou plusieurs candidats et susceptibles de modifier la décision, sont portés à la connaissance de la CALEOL, il est décidé de surseoir dans l'attente d'un complément d'information.

Lors de la CALEOL suivante, ce logement et la même liste de candidats\* sont présentés, pour décision.

\* il se peut que le réservataire complète la liste sous condition, si les 2 autres candidats ne sont pas en situation d'être positionnés (ex : ressources supérieures au plafond...)

### LES DÉCISIONS DE LA CALEOL

Le CCH prévoit 5 décisions, article R441-3 :

- ▶ Attribution du logement,
- ▶ Attribution par classement,
- ▶ Attribution sous condition suspensive,
- ▶ Non attribution,
- ▶ Rejet pour irrecevabilité d'accès au parc social.

Les différents motifs de non attribution retenus par le Conseil d'Administration sont :

- ▶ Absence à l'entretien personnalisé,
- ▶ Dossier incomplet au vu des pièces réglementaires,
- ▶ Inadéquation entre l'offre et la demande (pour typologie, adaptation du logement, taille du ménage, environnement et /ou équipement inadapté, localisation du logement...)
- ▶ Inadéquation entre la capacité financière du ménage et le coût du logement. (appréciée à l'aide d'indicateurs définis tels que le taux d'effort locatif et le reste à vivre),
- ▶ Nécessité d'une étape transitoire (entraînant la réorientation du demandeur vers des structures adaptées ou préconisation de bail glissant),
- ▶ Revenu fiscal excédant le plafond de ressources lié au financement du logement,
- ▶ Inadéquation de la situation du ménage par rapport aux objectifs de mixité sociale (évoqués dans le deuxième engagement « promouvoir l'équilibre social des quartiers, résidences et entrées »).
- ▶ Refus du demandeur écrit en amont de la CALEOL
- ▶ Demandeur ayant eu un comportement agressif à l'encontre du personnel qui a entraîné un dépôt d'une plainte.
- ▶ Demandeur ayant squatté un logement appartenant à Var Habitat.
- ▶ Demandeur, ancien locataire ayant laissé une dette locative sans plan d'apurement, ou ayant fait l'objet d'une procédure d'expulsion pour trouble de jouissance.



## ENGAGEMENT N°2 : PROMOUVOIR L'ÉQUILIBRE SOCIAL DES QUARTIERS, RÉSIDENCES ET ENTRÉES (cf. RSE)



L'attribution des logements locatifs sociaux participe à la mise en œuvre du droit au logement, afin de répondre aux besoins des personnes de ressources modestes et des personnes défavorisées. Il doit être pris en compte la diversité de la demande constatée localement, afin de favoriser l'égalité des chances des demandeurs, ainsi que la mixité sociale des villes et des quartiers.

La loi fixe un objectif de mixité sociale mais sans en donner la définition précise (art L 441 du CCH). Pour maintenir ou tendre vers une diversité des populations et des quartiers, Var Habitat s'appuie sur l'analyse de l'occupation sociale de son parc notamment à travers l'Enquête d'Occupation Sociale.

Cette analyse est déclinée au niveau du département, des communes et des résidences par le biais de thématiques socio-économique (situation familiale, professionnelle...).

Face à la précarisation et la diversité de la demande, l'objectif de la CALEOL est de tenir compte de cette évolution, tout en maîtrisant l'équilibre social, générationnel et culturel pour favoriser le vivre ensemble au sein des résidences.

La présence de Var habitat sur l'ensemble du territoire, s'appuyant sur une parfaite connaissance du patrimoine, participe à une meilleure prise en compte de la mixité sociale dans les attributions.

Une déclinaison de l'occupation sociale (résidence/bâtiment/entrée), à l'aide d'indicateurs statistiques pour chaque logement à attribuer, est présentée aux membres de la CALEOL leur permettant de prendre une décision éclairée

Var Habitat a développé un outil dynamique qui, lors des mises en location, permet aux membres de la CALEOL de visualiser la future occupation sociale et si besoin, de l'ajuster afin de répondre aux objectifs de mixité sociale.



## ENGAGEMENT N°3 : FAVORISER LA MOBILITÉ RÉSIDENNELLE DES LOCATAIRES



Var Habitat s'engage à examiner toutes les demandes de mutation, et prioritairement les demandes concernant les situations de handicap, de vieillissement, de difficulté financière et de sous occupation/sur occupation.

L'ensemble des réservataires sera sollicité et Var Habitat priorisera les mutations au sein de ses logements non réservés.

Cette démarche est appuyée par la mise en place de l'Examen de l'Occupation des Logements prévu par la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant sur l'Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique :

Examen tous les trois ans à compter de la date de signature du contrat de location, des conditions d'occupation du logement, selon 5 situations prévues, pour les logements situés dans les zones géographiques définies par décret du 24 juin 2019.

- ▶ Sur-occupation du logement telle que définie à l'article L. 822-10 du CCH;
- ▶ Sous-occupation du logement telle que définie à l'article L. 621-2 du CCH;
- ▶ 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.

Cet examen fait l'objet d'un avis en CALEOL qui est notifié au locataire intéressé.



## ENGAGEMENT N°4 : DEVELOPPER L'OFFRE SPECIFIQUE

Var Habitat prend en compte la précarisation, le vieillissement et le handicap en développant une offre spécifique au travers de partenariats (institutionnel et associatif):

- ▶ Développer l'offre pour personne à mobilité réduite ou personne en situation de handicap. Une analyse partagée de la demande de logement est réalisée dans le cadre de projets de construction neuve ou VEFA, afin de déterminer le nombre de logements adaptés nécessaire.
- ▶ Développer le partenariat pour favoriser l'accès au logement d'un public en difficulté économique, sociale et/ou relevant du « logement d'abord ».





## ENGAGEMENT N°5 : VALORISER LE LIEN AVEC LES PARTENAIRES ET LES TERRITOIRES

Var Habitat est présent sur l'ensemble du département du Var avec 4 unités territoriales. La Direction de l'Offre Commerciale et Locative intervient en tant qu'interlocuteur privilégié, afin d'assurer la proximité et d'optimiser les échanges avec les partenaires locaux (cf. cartographie des territoires).

Var Habitat entretient des relations constructives avec les réservataires pour remplir les objectifs de mixité sociale et participe au travail d'équilibre de peuplement du territoire et aux enjeux de logement des publics prioritaires.

A ce titre, Var habitat s'inscrit dans une démarche de concertation active avec les communes ou les établissements publics de coopération intercommunale ainsi qu'avec les autres réservataires.

Cette démarche partenariale auprès des collectivités territoriales et des réservataires, permet de prendre en compte la diversité de la demande locale, favoriser l'égalité des chances des demandeurs, la mixité sociale des villes, des quartiers et des résidences, en permettant l'accès à l'ensemble des demandeurs éligibles au logement social, tout en respectant les objectifs réglementaires.



### NOS UNITÉS TERRITORIALES

