



CHARTRE D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS CONVENTIONNES DE LA SAGEM

Approuvée par le Conseil d'Administration de la SAGEM en sa séance du 13 octobre 2017

Préambule :

Conformément à l'article R.441-9 du code de construction et de l'habitation, le Conseil d'Administration de la SAGEM définit la politique d'attribution qui constitue le cadre de travail des Commissions d'Attribution de Logements. Les grands objectifs qui guident cette politique tiennent compte du cadre réglementaire, des engagements partenariaux, de l'évolution de la demande et de l'occupation sociale.

La SAGEM propose des logements susceptibles de répondre à la demande de différents profils de clients. Son patrimoine locatif est concentré majoritairement sur la commune de LA GARDE, mais aussi implanté sur d'autres communes varoises (CABASSE - CUERS - LE MUY - LA SEYNE S/MER - OLLIOULES).

Ainsi, la SAGEM souhaite communiquer clairement auprès des demandeurs de logement, locataires et partenaires sur les possibilités et les conditions d'accès à un logement social dans son patrimoine.

Cette Charte s'inscrit dans le cadre de la politique nationale du logement, en respectant les conditions règlementaires d'attribution des logements sociaux.

Elle rappelle également le rôle de la Commission d'Attribution des Logements, qui est chargée d'attribuer nominativement chaque logement.

1) La politique d'attribution de la SAGEM s'inscrit dans le cadre réglementaire :

Les attributions de logements sociaux s'effectuent dans le cadre défini par les lois et les règlements en vigueur ainsi que les plans d'actions relevant des collectivités territoriales.

L'attribution des logements sociaux doit favoriser l'égalité des chances et la mixité sociale. Pour ce faire, sur les territoires concernés (EPCI tenus de se doter d'un programme local de l'habitat ou ayant la compétence en matière d'habitat et comprenant au moins un QPV), au moins 25% des attributions de logements hors QPV seront réservés :

- au 25% des ménages les plus modestes (seuil de ressources fixé annuellement par arrêté préfectoral),
- ou aux ménages relogés dans le cadre du renouvellement urbain.

Les personnes prioritaires sont définies à l'article L.441-1 du code de la construction et de l'habitation.

Pour l'attribution des logements, il est tenu compte notamment :

- du patrimoine du ménage,
- de la composition de la famille,
- du niveau de ressources,
- du montant de l'aide personnalisée au logement
- des conditions de logement actuelles du ménage,
- de l'éloignement des lieux de travail,
- de la mobilité géographique liée à l'emploi
- de l'activité professionnelle des membres du ménage lorsqu'il s'agit d'assistants maternels ou d'assistants familiaux agréés,
- de la proximité des équipements répondant aux besoins des demandeurs.

En sus des logements attribués à des personnes bénéficiant d'une décision favorable de la commission de médiation (DALO) et reconnus comme prioritaire et urgent (article L. 441-2-3 du CCH), la Commission attribue les logements disponibles prioritairement aux catégories de personnes suivantes :

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

b) Personnes sortant d'un appartement de coordination thérapeutique mentionné au 9° de l'article L. 312-1 du même code ;

c) Personnes mal logées ou défavorisées et personnes rencontrant des difficultés particulières de logement pour des raisons d'ordre financier ou tenant à leurs conditions d'existence ou confrontées à un cumul de difficultés financières et de difficultés d'insertion sociale ;

d) Personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition ;

e) Personnes reprenant une activité après une période de chômage de longue durée ;

f) Personnes exposées à des situations d'habitat indigne ;

g) 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 Ier du même code ;

h) Personnes engagées dans le parcours de sortie de la prostitution et d'insertion sociale et professionnelle prévu à l'article L. 121-9 du code de l'action sociale et des familles ;

i) Personnes victimes de l'une des infractions de traite des êtres humains ou de proxénétisme prévues aux articles 225-4-1 à 225-4-6 et 225-5 à 225-10 du code pénal ;

j) Personnes ayant à leur charge un enfant mineur et logées dans des locaux manifestement suroccupés ou ne présentant pas le caractère d'un logement décent ;

k) Personnes dépourvues de logement, y compris celles qui sont hébergées par des tiers ;

l) Personnes menacées d'expulsion sans relogement.

2) Les axes de la politique d'attribution de la SAGEM :

❖ Favoriser l'accès au logement des ménages prioritaires :

La SAGEM s'engage avec les différents acteurs (Etat, Communes, EPCI,...) à favoriser l'accès au logement des ménages prioritaires (DALO).

En 2016, 34 % des attributions de logements de la SAGEM ont été réalisées au profit de demandeurs reconnus DALO.

Concernant les ménages reconnus DALO et refusant une proposition : tout refus est signalé par la SAGEM aux services de l'Etat.

❖ Promouvoir la mixité sociale :

Conformément aux articles L.441-1 et R.441-3 du code de la construction et de l'habitation, l'attribution des logements sociaux doit notamment prendre en compte la diversité de la demande constatée localement et doit favoriser l'égalité d'accès au logement et la mixité sociale des villes et des quartiers.

Lors de la livraison de programmes neufs ou d'acquisitions-améliorations, la SAGEM recherche, avec les différents partenaires, un peuplement équilibré de l'ensemble immobilier lors de sa première mise en location. Le but étant de conjuguer les priorités de chaque réservataire et l'équilibre de l'ensemble de la résidence.

❖ Développer le parcours résidentiel des locataires de la SAGEM :

La SAGEM souhaite apporter, prioritairement, des réponses aux demandes de mutations justifiées par des besoins avérés :

- raisons de santé et de mobilité (situations de handicap) ;
- situation de sur-occupation ou de sous-occupation ;
- prévention de l'impayé vers un logement moins onéreux ;

Par ailleurs, la SAGEM souhaite pouvoir offrir la possibilité à ses locataires de réaliser un parcours résidentiel dans le cadre d'une mutation vers un autre logement du parc social de la

SAGEM. L'objectif étant, ainsi, de développer la mobilité des locataires et de répondre à l'évolution de leurs attentes.

Pour pouvoir bénéficier d'une mutation, le locataire qui en fait la demande doit remplir les conditions suivantes :

- Restituer un logement en bon état d'entretien locatif : la pré-visite établie par le service technique de la SAGEM permet d'apprécier l'état d'entretien du logement du demandeur,
- Absence de dette locative et régularité du paiement des loyers, à l'exception des mutations pour cause financière vers un logement dont le loyer est plus en adéquation avec les ressources du demandeur,
- Ancienneté de la demande supérieure à un an, à l'exception des situations d'urgence.

❖ **Répondre aux besoins des populations :**

- **Les personnes en situation de handicap :** La SAGEM souhaite mener un travail de recensement des logements adaptés ou adaptables de son parc social. L'objectif étant de pouvoir proposer prioritairement ces logements à des personnes en situation de handicap.
A ce jour, cette analyse est faite au cas par cas en fonction des logements qui se libèrent. La SAGEM est engagée dans une démarche partenariale avec différentes structures (APF, MDPH, TPM, organismes de prévoyance,...) pour trouver des solutions techniques et financières pour faciliter l'adaptation ponctuelle des logements.
- **Les étudiants / jeunes en apprentissage :** La SAGEM dispose d'une résidence étudiante / jeunes actifs (Le Florès) permettant d'offrir 81 logements meublés à loyers modérés.
- **Les jeunes adultes :** La résidence « Le Florès » permet à la SAGEM de proposer des logements meublés à loyers modérés aux jeunes actifs de moins de 30 ans qui débutent leur parcours professionnel et désirent décohabiter du logement familial.
- **Les familles :** Par l'intermédiaire des mutations, la SAGEM souhaite permettre aux familles de pouvoir, lorsque la situation familiale évolue, prétendre à un logement adapté à la nouvelle composition familiale.
Afin de régler prioritairement les situations de sur-occupation : lors de la vacance d'un grand logement (T5 ou T6 réservation SAGEM), il sera proposé à des familles nombreuses déjà locataires dans le parc social de la SAGEM et ayant déposé une demande de mutation.

La Commission prononcera une décision de non-attribution lorsqu'il résultera de l'examen du dossier du demandeur que celui-ci est propriétaire d'un logement répondant à ses besoins et capacités ou qu'il est propriétaire d'un logement susceptible de générer des revenus suffisants pour accéder à un logement du parc privé.

3) La Commission d'Attribution des Logements :

La Commission attribue nominativement chaque logement mis ou remis en location, ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement.

La Commission attribue les logements dans le respect des conditions légales et, notamment, des conditions de ressources prévues à l'article R.441-1 du code de la construction et de l'habitation et dans le respect de la politique d'attribution définie par le Conseil d'Administration.

La Commission est composée de :

▪ Membres avec voix délibératives :

- Six membres, dont un représentant des locataires. Ces six membres sont désignés par le Conseil d'Administration de la SAGEM.
- Le Maire de la commune ou son représentant, est membre de droit, pour les logements situés sur le territoire relevant de sa compétence.
- Le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de programme local de l'habitat ou leurs représentants, est membre de droit, pour l'attribution des logements situés sur le territoire où ils sont territorialement compétents.

Lorsque l'établissement public de coopération intercommunale sur le territoire duquel se situent les logements à attribuer a créé une conférence intercommunale du logement prévue à l'article L. 441-1-5 et a adopté le plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs prévu à l'article L. 441-2-8, son président dispose d'une voix prépondérante en cas d'égalité des voix.

A défaut, le maire de la commune où se situent les logements à attribuer dispose d'une voix prépondérante en cas d'égalité des voix.

▪ Membres avec voix consultatives :

- Un représentant des associations menant des actions d'insertion ou en faveur du logement des personnes défavorisées,
- Le Préfet du département du siège de la Société, ou l'un de ses représentants, est membre de droit de la commission d'attribution.
- Les réservataires non membres de droit participent avec voix consultative aux décisions de la commission d'attribution qui concernent l'attribution des logements relevant de leur contingent.
- Sur invitation du Président de la Commission et à titre consultatif, un représentant du centre communale d'action sociale de la commune où sont situés les logements à attribuer (CCAS),
- Sur invitation du Président de la Commission et à titre consultatif, un représentant du centre du service chargé de l'action sanitaire et sociale du département du lieu d'implantation des logements à attribuer (DDISS).

La Commission se réunit une fois par mois, au siège de la Société. Toutefois, une seule session peut avoir lieu pendant les mois de juillet et août.

La Commission d'Attribution rend compte de son activité au Conseil d'Administration de la SAGEM une fois par an comme le prévoit l'article R.441-9 du code de la construction et de l'habitation.

4) Des critères objectifs d'analyse des demandes de logement :

La Commission se doit d'examiner au moins trois dossiers de demande par logement à attribuer, sauf cas d'insuffisance de la demande présentée par le réservataire ou lorsqu'elle examine la candidature de personnes désignées par le Préfet.

Pour être présentés à la Commission d'Attribution des Logements, les dossiers devront être complets, c'est-à-dire avoir fait l'objet d'une inscription préalable au numéro unique et permettre l'analyse de la demande au regard de la réglementation en vigueur (pièce d'identité, avis d'imposition ...).

Les dossiers sont instruits et analysés par le service Gestion Locative de la SAGEM.

La Commission d'attribution a la responsabilité du classement des candidats proposés sur un même logement. Ainsi, la Commission base ses décisions sur les critères suivants (non hiérarchisés et cumulables) :

- Les critères définis dans le cadre du droit au logement opposable (DALO) ;
- Les violences conjugales ou familiales ;
- Les situations de handicap / perte d'autonomie ;
- L'occupation d'un logement sinistré, insalubre ou dangereux ;
- La recherche d'un logement plus grand ;
- La demande d'un rapprochement familial, professionnel ou médical ;
- L'inadéquation des ressources au loyer actuel ;
- La recherche d'un premier logement pour des jeunes souhaitant décohabiter ;
- L'adéquation de la composition familiale avec la typologie du logement proposé ;
- L'adéquation des ressources disponibles avec le montant du loyer et des charges (déduction faite des droits APL) ;
- Le respect des engagements locatifs précédents ;

Le critère de l'ancienneté de la demande n'est pas, à lui seul, un critère de classement. Il permet, notamment, d'arbitrer entre des candidatures présentant des caractéristiques similaires.

5) Assurer une information efficace des demandeurs de logements :

Conformément à l'article R.441-9 du code de la construction et de l'habitation, la présente Charte est rendue publique selon des modalités incluant sa mise en ligne.

La SAGEM est engagée avec l'ensemble des acteurs de la gestion de la demande de logement social dans les différentes démarches de communication et de simplification de gestion de la demande (enregistrement des demandes sur le Serveur National d'Enregistrement (SNE) qui permet une gestion partagée des demandes entre les bailleurs sociaux.

- **Des démarches simples pour l'enregistrement de la demande :**

- Un formulaire unique (Cerfa n°14069*02) de demande de logement accompagné d'une pièce d'identité ou d'une pièce attestant d'un séjour régulier sur le territoire national.
- Une saisie possible de la demande sur internet sur le site du ministère du logement (www.demande-logement-social.gouv.fr).
- Le site internet de la SAGEM (www.sagem-lagarde.com) permet également aux demandeurs d'accéder à des informations utiles pour déposer sa demande (téléchargement du dossier de demande de logement, informations sur le parc locatif de la SAGEM, horaires d'ouverture des bureaux au public,...).
- Les demandeurs peuvent être reçus, sans rendez-vous, pendant les horaires d'ouverture du service demande de logement afin d'obtenir des informations concernant leur demande.

- **Une attestation d'enregistrement de la demande :**

Après réception et enregistrement de la demande de logement par la SAGEM, une attestation d'enregistrement est envoyée, par les services de l'Etat, au demandeur dans le délai d'un mois.

Cette attestation comporte le numéro unique d'enregistrement du demandeur qui garantit son inscription en qualité de demandeur de logement locatif social et certifie la date de la demande initiale.

Cette attestation apporte également des précisions au demandeur sur la durée de validité de sa demande, les modalités de renouvellement de la demande, les modalités du recours DALO, ...

- **Lors du passage de la demande en Commission d'attribution :**

Lors de la présentation de la demande sur un logement en Commission d'attribution, le service Gestion Locative de la SAGEM prend contact avec le demandeur afin de mettre à jour sa situation (demande de pièces justificatives).

A l'issue de la Commission d'attribution, le candidat reçoit par courrier la notification de la décision (attribution avec rang de classement le cas échéant / attribution sous-conditions / non-attribution motivée).

* *

*