



# Charte d'Attribution des logements



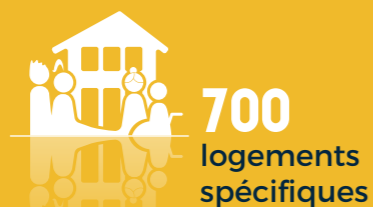
# Préambule



CISN Résidences locatives, **baillieur social du Groupe CISN**, se rend utile à son territoire. Présente sur plus d'une cinquantaine de communes de l'ouest de la Loire-Atlantique, la Société y poursuit le développement de son offre de logements afin de répondre à la demande toujours croissante.

En particulier, l'offre de CISN Résidences locatives continue de se diversifier, afin d'aider les **publics spécifiques** à trouver une **solution de logement de qualité à un prix accessible** : les jeunes actifs, les seniors, et les personnes en situation de handicap.

Engagée à leurs côtés, la Société a livré en 2021 sa première résidence en **habitat inclusif**. De nombreuses autres résidences sont en cours de chantier.



## La politique d'attribution s'articule autour de 4 engagements

- 1** Accueillir et écouter les demandeurs
- 2** Garantir des règles d'attribution transparentes et éthiques
- 3** Maintenir son engagement sur le territoire
- 4** Soutenir et favoriser le parcours résidentiel de nos locataires

La demande de logement social est un droit offert à toute personne d'accéder à un logement, dans le respect des dispositions du Code de la construction et de l'Habitation.

## Le circuit

Un demandeur de logement saisit sa demande en ligne sur [demandedelogement44.fr](http://demandedelogement44.fr) ou dépose le document Cerfa rempli auprès d'un bailleur social, une mairie ou l'Adil.

**Ce dossier doit être obligatoirement accompagné d'une pièce d'identité ou d'un titre de séjour en cours de validité.**

A l'issue de cette phase, un numéro unique de demande de logement est donné au ménage pour une durée d'un an, permettant sa visibilité auprès de tous les bailleurs du département. La demande doit être renouvelée à échéance.

## Un accompagnement personnalisé en adéquation avec les conditions d'attribution

Le demandeur de logement est pris en charge par les équipes de CISON Résidences Locatives tout au long du processus. Le demandeur est notamment accompagné pour définir et qualifier sa demande de logement.

CISON Résidences Locatives oriente si besoin vers les partenaires de proximité (Centre Communal d'Action Sociale/ Espaces Départementaux des Solidarités / Association / Action logement ...)

Du projet de constitution du dossier de demande à la signature du contrat d'habitation, CISON Résidences Locatives est présent auprès du demandeur.

## Dans le respect des règles de politesse

CISON Résidences Locatives, apporte une attention forte à bien accueillir les demandeurs de logements. Les demandeurs ayant un comportement inapproprié envers le personnel (de la menace verbale ou physique, dégradation de biens, insultes) peuvent se voir refuser l'examen de leur demande.

La décision est notifiée par écrit au ménage et ce courrier peut être annexé à la demande de logement.

## Dans le respect des règles de RGPD

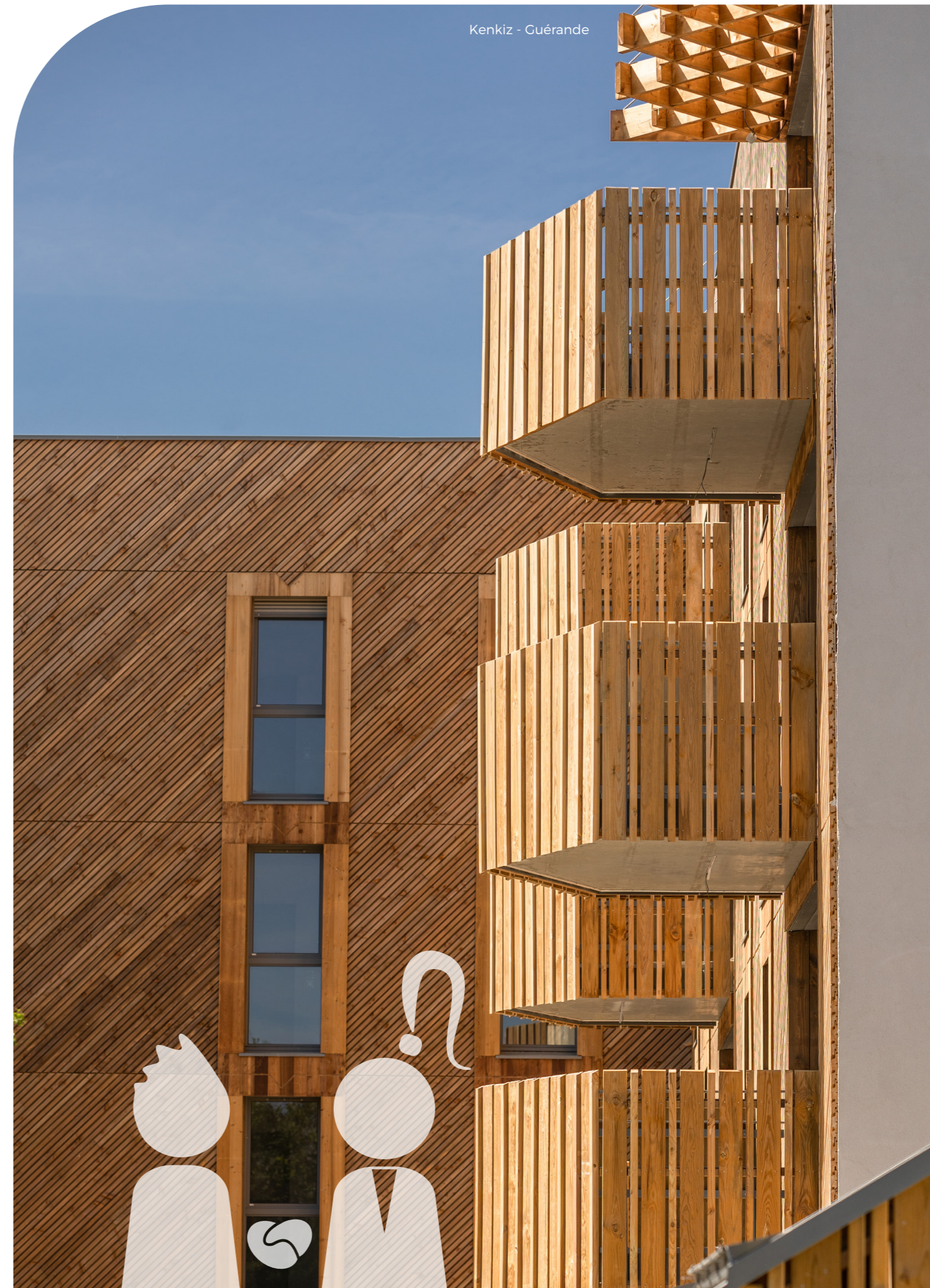
Les données collectées servent uniquement aux fins de la gestion de la demande de logement.

Chaque acteur ayant accès au fichier s'engage au respect de la confidentialité des informations collectées.

## le saviez-vous ?

Un logement peut être attribué à une personne physique, et également à des associations agréées ayant pour objet l'accompagnement de personnes en situation de grande précarité via la sous-location.

Kenkiz - Guérande



## Commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements

Conformément à l'article L.441 du CCH (Code de la construction et de l'Habitation), l'attribution de tous les logements du parc de CISN Résidences Locatives relève exclusivement de la CALEOL.

### Critères réglementaires

La commission apprécie, **de manière objective et sans opérer de discrimination**, la situation de chaque ménage, dans le respect des critères réglementaires. Ces règles sont opposables à toutes les candidatures disposant d'une demande de logement active et vérifiée.

- Respect des plafonds de ressources : Revenu Fiscal de Référence du demandeur figurant sur son avis d'imposition (Année N-2)
- Occupation au titre de résidence principale : le logement doit être occupé au moins 8 mois par an.

### L'analyse réalisée par la commission (CALEOL) tient compte de la situation économique des demandeurs :

L'attribution résulte notamment d'une analyse du taux d'effort, du reste à vivre, et de l'écart entre le niveau de loyer résiduel actuel et futur, afin de ne pas mettre le demandeur en situation de difficulté à régler sa quittance de loyer et charges.

Une attention particulière est portée aux dossiers avec des seuils critiques sur le taux d'effort et le reste à vivre\*.

### Des critères complémentaires

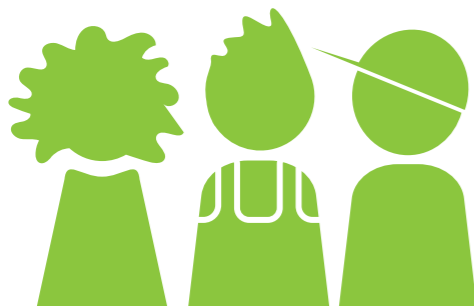
CISN Résidences Locatives a défini des critères d'attribution complémentaires permettant de renforcer la transparence et la cohérence des décisions de la commission d'attribution des logements et d'examen d'occupation des logements.

### Ces critères de priorisation reposent sur les notions suivantes

#### ■ Le caractère d'urgence du relogement reconnu par un critère d'éligibilité

Conformément à réglementation (L 441-1 du CCH), un examen attentif est apporté aux demandes dites "prioritaires". La CALEOL définit notamment une primauté aux demandes :

- DALO (Droit au Logement Opposable)
- Personne en situation de violence conjugale
- Ménage en situation de mal logement (ex : insalubrité, sur-occupation, non décence)
- Ménage rencontrant des difficultés financières (taux d'effort supérieur à la moitié des ressources totales mensuelles)



#### ■ Le parcours de mutation interne

CISN Résidences Locatives s'attache à consacrer une part significative de ses attributions aux demandes de mutation de son parc. Les objectifs sont multiples :

- Répondre aux besoins de pouvoir accéder à des éléments de confort différents
- Proposer un logement toujours en adéquation à la situation familiale et financière
- Améliorer la rotation du parc pour optimiser son occupation et créer de l'offre de logements complémentaires aux logements neufs livrés
- Apporter des réponses aux orientations de la CALEOL suite à l'examen de l'occupation des logements

#### ■ L'ancienneté de la demande

Le nombre de demandeurs étant très largement supérieur au nombre de logements sociaux disponibles, les membres de la CALEOL sont vigilants quant à l'ancienneté de la demande. L'ancienneté de la demande de logement permet d'arbitrer entre plusieurs candidatures à situation équivalente.

L'ancienneté de la demande est mise en corrélation avec les prospections réalisées.

#### ■ La cotation de la demande

La cotation des demandes est un outil développé par certains EPCI (Etablissement Public de Coopération Intercommunale) du territoire qui en assurent le suivi et les évolutions.

La cotation de la demande est un outil d'aide à la décision, qui peut permettre d'arbitrer entre plusieurs candidatures à situation équivalente.

#### ■ Les quartiles

Conformément aux textes en vigueur, dans un objectif de mixité sociale, les bailleurs doivent reloger à hauteur de 25% de leurs attributions les ménages les plus pauvres (1<sup>er</sup> quartile) en dehors des quartiers prioritaires de la ville

## Les décisions de la CALEOL

Les décisions possibles sont :

- Une attribution, en rang 1, 2, 3... etc,
- Une attribution sous condition suspensive (document manquant),
- Une non-attribution pour des raisons factuelles et motivées.

## Une implication sociale au profit des candidats

Les membres de la CALEOL peuvent :

- Mettre à disposition, via des attributions au profit d'associations spécialisées, des logements pour favoriser l'insertion des ménages en difficulté,
- Solliciter l'expertise de la conseillère sociale en charge des attributions pour approfondir la situation sociale d'un ménage,
- Mobiliser les aides ou les partenaires nécessaires afin éventuellement de mettre en place un accompagnement social adapté.

## Un engagement sur notre réactivité

La CALEOL se réunit environ 40 fois dans l'année – les décisions sont communiquées aux demandeurs dans les 48 heures. Si la CALEOL émet un avis de non-attribution, le candidat concerné reçoit un courrier précisant de manière circonstanciée le motif de cette décision.

### La mixité sociale des villes et des quartiers

La recherche de mixité sociale, fait partie du processus de décision de la CALEOL de CISON Résidences Locatives.

Il y a une vigilance forte quant aux équilibres de peuplement sur l'ensemble des résidences.

La diversité des demandeurs de logements constatée localement doit être représentée dans l'ensemble des attributions afin de favoriser l'égalité des chances des demandeurs de logements.

### Des orientations d'attribution définies en lien avec les partenaires locaux

Les orientations des membres de la CALEOL, sont effectuées en tenant compte des orientations fixées dans le cadre des conventions intercommunales d'attribution (CIA) et par le conseil d'administration (CA) de CISON Résidences Locatives.

### Un travail étroit et constructif avec les réservataires

CISON Résidences Locatives qualifie et oriente au mieux les demandeurs en fonction des réservataires des logements.

La désignation des candidats relevant des réservataires, ces derniers contribuent de manière déterminante à l'objectif de mixité sociale sur le patrimoine.

Des rencontres régulières sont mises en place afin de maintenir un partenariat étroit avec les réservataires, notamment dans le cadre de la livraison de logements neufs.

### Une solidarité inter acteurs

- Certains Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) ont mis en place des Commissions inter bailleurs afin de fluidifier les attributions (urgentes / préoccupantes)
- Lors de la survenance d'un sinistre grave détruisant un ou plusieurs logements de son parc ou du parc d'un autre bailleur, CISON Résidences Locatives peut proposer aux familles sinistrées un logement via une convention d'occupation précaire

### Le saviez-vous ?

CISON Résidences Locatives doit rendre compte de manière régulière, rigoureuse et transparente de son activité sur les attributions. L'activité de la CALEOL est contrôlée régulièrement par différentes instances internes (Audit, Rapport Annuel pour le Conseil d'Administration) et externes (ANCOLS, Commission Intercommunale du Logement, Service de l'Etat)



Val de la Courance - Saint-Nazaire



La demande de logement social est un droit offert à toute personne d'accéder à un logement, dans le respect des dispositions du Code de la construction et de l'Habitation.

### Favoriser les mutations de nos locataires

Faciliter le parcours résidentiel, c'est d'abord s'adapter aux situations du quotidien que peuvent rencontrer nos locataires. Par exemple :

- Personnes souffrant d'un handicap physique rendant le logement actuel inaccessible,
- Personnes rencontrant des difficultés pour régler un loyer devenu trop cher.
- Personnes dans un logement inadapté à leur situation.

CISN Résidences locatives favorise les mutations des ménages qui respectent leurs devoirs de locataires : paiement régulier des loyers, bon entretien du logement, respect du voisinage.

### le saviez-vous ?

Faciliter le parcours résidentiel, c'est aussi aider les familles qui souhaitent : se rapprocher de leur lieu de travail, de leur famille, bénéficier d'un logement neuf ou d'un logement individuel.

### Faciliter l'accèsion à la propriété de nos locataires

CISN Résidences locatives, propose régulièrement des biens en vente sur tout son territoire, afin de favoriser l'accèsion sociale de ses locataires

CISN Résidences locatives peut également accompagner ses locataires vers d'autres solutions d'accèsion sociale à la propriété telles que le Bail Réel Solidaire (BRS) ou le Prêt Social Location-Accession (PSLA)

### Soutenir l'amélioration des conditions de vie de nos locataires

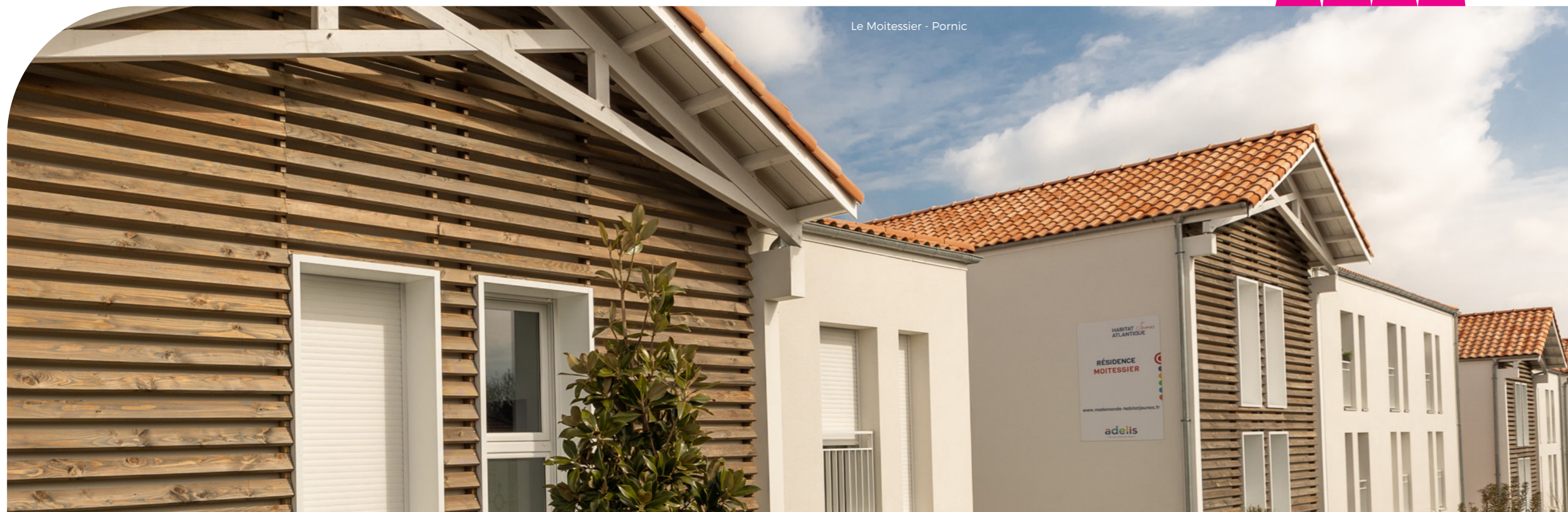
Pour prendre en compte les préoccupations liées au vieillissement et au handicap, CISN Résidences locatives met en œuvre des accompagnements personnalisés visant à offrir des solutions de logements plus adaptées, tant du point de vue de la typologie des logements que des ressources individuelles.

Ces accompagnements peuvent passer par :

- Une proposition de mutation
- Un accompagnement dans l'adaptation et l'accessibilité des logements
- Un partenariat avec des associations locales pour favoriser le maintien dans les lieux



Le Moitessier - Pornic





13 avenue Barbara  
44570 Trignac  
**02 40 22 95 50**

