



**MISSION D'ACCOMPAGNEMENT A L'ADAPTATION DE
L'ORGANISATION DES ACTIVITES DE GESTION LOCATIVE
ET PATRIMONIALE ET A LA REVISION DE LA POLITIQUE
D'ATTRIBUTION D'HARMONIE HABITAT**

**POLITIQUE D'ATTRIBUTION
MAI 2023**

La réforme de la gestion de la demande et des attributions de logements sociaux, initiée en 2013 par une grande concertation, a fait l'objet d'une série de textes législatifs et réglementaires qui se sont succédés à un rythme effréné depuis 2014.

Les lois Lamy, Alur, Egalité et Citoyenneté, puis Elan et 3DS, et leurs décrets d'application, ont créé de nombreux dispositifs et introduit de nouvelles obligations qu'il s'agit aujourd'hui pour les acteurs de la chaîne de gestion de la demande et d'attribution des logements sociaux de mettre en œuvre.

Ces textes renforcent également l'objectif assigné à l'ensemble des organismes Hlm de **contribuer** encore davantage à la **mixité sociale des villes et des quartiers**. Plusieurs articles du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) sont ainsi modifiés en ce sens.

Ces textes positionnent enfin les **EPCI** comme **chefs de file des politiques publiques locales** en matière de gestion de la demande et des attributions et imposent un pilotage à une échelle territoriale élargie. Ainsi, les Conférences Intercommunales du Logement (CIL) doivent désormais énoncer « *des objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les territoires à échelle intercommunale à prendre en compte pour les attributions de logements sociaux* ».

Les attributions de logements sociaux constituent donc plus que jamais un sujet sensible.

Les demandeurs, comme les pouvoirs publics, attendent des organismes Hlm **plus de transparence dans les processus d'attribution** et **plus d'équité dans l'accès au logement social**.

Dans ce contexte, Harmonie Habitat a souhaité « clarifier » ses objectifs propres en matière de mixité sociale, en lien avec :

- son statut d'ESH appartenant au **Groupe Arcade-Vyv**,
- le déploiement de son **projet d'entreprise**,
- sa **démarche RSE**,
- la feuille de route stratégique et opérationnelle de la direction de la gestion locative et patrimoniale.

Cette initiative relève également de sa **recherche d'amélioration en continu de la qualité de service rendu aux demandeurs et aux locataires** et de sa volonté de contribuer à renforcer l'information et la transparence sur le système d'attribution des logements sociaux, pour une plus grande **satisfaction de ses clients**.

La démarche a été conduite avec les responsables de pôle (RdP), les responsables de territoire (RdT), les chargés de clientèles et le directeur de la gestion locative et patrimoniale de mai 2022 à décembre 2022.

LA POLITIQUE D'ATTRIBUTION D'HARMONIE HABITAT

La **politique d'attribution** d'Harmonie Habitat respecte le cadre législatif et réglementaire défini dans le Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) par les articles L et R 441 et suivants. Elle s'applique au **parc locatif social « familial » d'Harmonie Habitat**, dont le patrimoine comporte également des logements libres, des logements intermédiaires et des logements foyers (qui n'entrent pas dans le champ de la présente politique d'attribution).

Il est important de souligner que la politique de développement et la diversité des produits proposés par l'organisme ainsi que la gamme de loyers pratiqués participent, au même titre que la politique d'attribution, à la recherche de mixité. La politique de ventes du patrimoine existant contribue également à la diversification des statuts d'occupation des logements et des territoires.

La politique d'attribution définit les **orientations applicables à l'attribution des logements en cohérence avec le projet développé par le Conseil d'Administration d'Harmonie Habitat** et porté par la direction générale et le Codir.

Les orientations d'attribution pourront être complétées ou modifiées en fonction des orientations spécifiques qui seront adoptées localement, dans le cadre des Conférences Intercommunales du Logement (CIL) et des Plans Partenariaux de la Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs (PPGDID) ou des Conventions Intercommunales d'Attribution (CIA) en particulier.

Ces orientations expriment la volonté d'Harmonie Habitat de **continuer à loger les populations les plus fragiles mais également de contribuer à diversifier l'occupation du patrimoine**, la recherche d'un équilibre dans l'occupation des résidences et d'un fonctionnement résidentiel apaisé (« bien vivre ensemble ») étant un objectif prioritaire des responsables de pôle, des responsables de territoires et des chargés de clientèle impliqués dans les processus de gestion de la demande et d'attribution et dans la gestion de la vie quotidienne des résidences.

La recherche de mixité relève fondamentalement pour Harmonie Habitat d'une approche qualitative et humaniste des attributions de logements locatifs sociaux, qui vise à assurer « *la coexistence harmonieuse dans la diversité* » au sein de ses résidences, et qui ne peut être réduite au seul angle financier ou aux objectifs quantitatifs définis par la loi.

Cette recherche de mixité reflète par ailleurs les **valeurs d'ouverture, de solidarité, d'engagement et de respect portées par l'entreprise** et une vision généraliste du parc social, dont la vocation de loger l'ensemble des ménages dépourvus de logements, à ressources modestes et qui éprouvent des difficultés à se loger dans de bonnes conditions dans le cadre strict des mécanismes marchands.

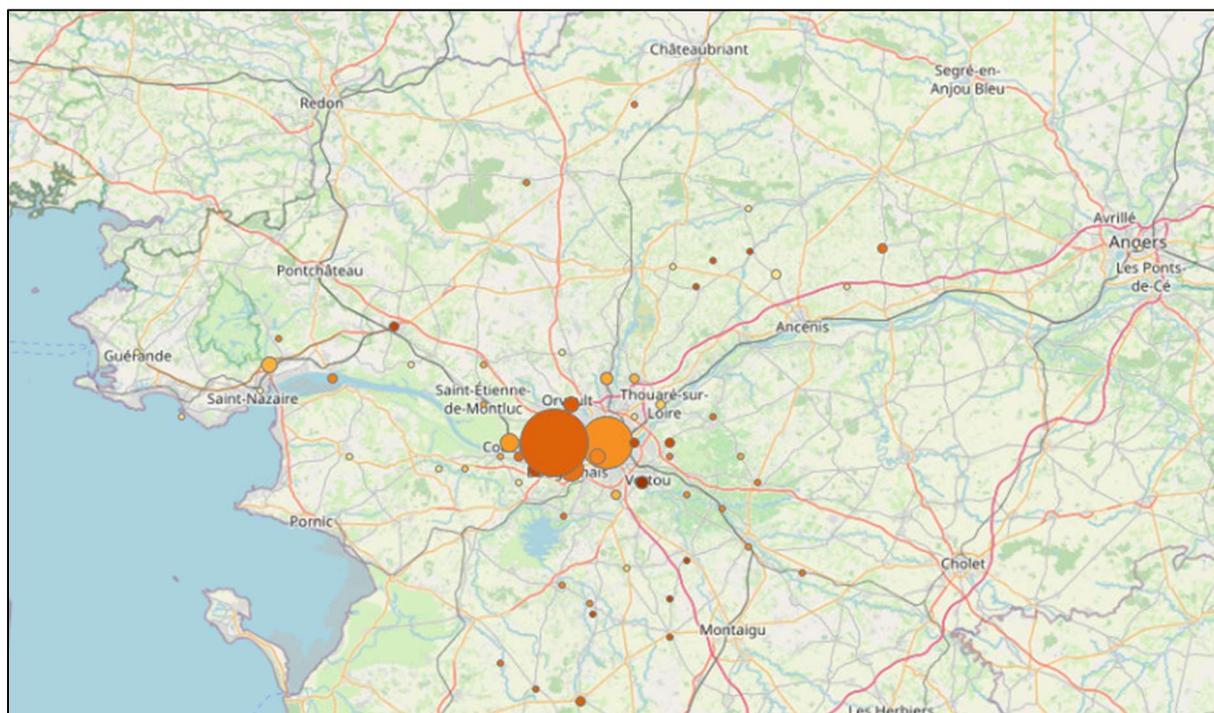
La vocation sociale de l'organisme se concrétise particulièrement dans ses attributions de logements à travers l'accueil de ménages économiquement fragiles et la recherche du lien social. Harmonie Habitat a ainsi recours à l'**intermédiation locative** afin de fournir des places d'hébergement à des personnes ou familles en grandes difficultés.

Pour autant, Harmonie Habitat entend s'engager sur le strict respect des obligations légales en matière d'objectifs quantitatifs d'accueil des ménages prioritaires tels que prévus par la loi et tout mettre en œuvre pour préserver les équilibres financiers de l'organisme et absorber les effets de la Réduction de Loyer de Solidarité (RLS).

1. LE CONTEXTE D'INTERVENTION D'HARMONIE HABITAT

ESH filiale du groupe Arcade-VYV, qui en détient les $\frac{3}{4}$ du capital, Harmonie Habitat gère un peu plus de **6 000 logements** en location sociale. Ce patrimoine, réparti sur **73 communes**, est pour l'essentiel implanté en **Loire-Atlantique** (territoire couvert par un fichier de gestion partagée de la demande, géré par le Créha Ouest). Seule une centaine de logements sont implantés dans le Maine-et-Loire.

Cartographie de l'implantation actuelle du patrimoine d'Harmonie Habitat en fonction du nombre de logements gérés



84 % des logements sont actuellement situés **sur le territoire de Nantes Métropole** et **14% sont en Quartier Prioritaire de la Politique de la Ville** (l'obligation de consacrer au moins 25% des attributions annuelles suivies de baux signés hors QPV à des demandeurs du 1er quartile ou à des ménages relogés dans le cadre de PRU et, dans les QPV, au moins 50% des attributions à des demandeurs autres que ceux qui font partie du quartile les plus pauvres s'appliquant donc à Harmonie Habitat).

Les EPCI sur les territoires desquels est implanté le patrimoine d'Harmonie Habitat et qui sont désormais les chefs de file des politiques publiques locales de peuplement sont les suivants :

- Nantes Métropole ;
- La CARENE ;
- La Communauté de Communes du Pays d'Ancenis ;
- La Communauté d'Agglomération Clisson Sèvre et Maine Agglomération ;
- La Communauté de Communes Estuaire et Sillon ;
- La Communauté d'Agglomération Angers Loire Métropole ;
- La Communauté de Communes de Grand Lieu ;
- La Communauté d'Agglomération de la Presqu'île de Guérande Atlantique (Cap Atlantique) ;
- La Communauté de Communes Sud Retz Atlantique ;

- La Communauté de Communes Cœur Pays de Retz ;
- La Communauté de Communes Erdre & Gesvres ;
- La Communauté de Communes Sèvre et Loire ;
- La Communauté des Communes d'Erdre et Gesvres ;
- La Communauté de Communes du Sud Estuaire ;
- La Communauté d'Agglomération Pornic Agglomération Pays de Retz ;
- La Communauté de Communes de la Région de Nozay ;
- La Communauté de Communes Châteaubriant-Derval.

L'organisme a vocation à se développer sur la **région des Pays de la Loire**.

Consciente que les attributions à elles-seules ne règlent pas la question de la mixité, Harmonie Habitat appréhende sa politique d'attribution en lien avec sa politique de développement mais également en lien avec sa politique de loyers et en cohérence avec les politiques publiques locales élaborées par les EPCI.

Par ailleurs, avec le rapprochement en 2019 du Groupe Arcade, acteur majeur du logement, et du Groupe VYV, numéro un du secteur mutualiste en France, les organismes Hlm du groupe Arcade-VYV sont devenus les promoteurs d'**un modèle unique et innovant d'habitat social**.

L'habitat est appréhendé comme **un déterminant de santé** et comme devant prendre en compte les spécificités des territoires et les parcours de vie de chacun.

La **promesse d'Arcade-Vyv** en matière de logement santé s'appuie sur **un triptyque** :

- Une **expérience de vie saine** : le groupe promeut des logements alliant haute qualité sanitaire du bâti et services de santé et mieux-vivre, proposant ainsi aux habitants un environnement promoteur de santé au quotidien ;
- Une **expérience de vie désirable** : le groupe promeut des logements pour tous et chacun, adaptables aux parcours de vie, un cadre propice au lien social et à la solidarité, recourant à des innovations sociales et technologiques au service du mieux vivre ;
- Une **expérience de vie résiliente** : le groupe promeut des logements favorisant le lien à la nature et s'appuyant sur la mobilisation collective, afin de répondre et de s'adapter aux dérèglements climatiques comme aux chocs sanitaires ».

Au final toutefois, il convient de garder à l'esprit que **c'est bien le demandeur qui décide d'accepter ou non le logement qui lui a été attribué** et qu'il demeure **un acteur central et décisionnaire dans les dynamiques d'occupation du parc social**.

L'**attractivité du patrimoine d'Harmonie Habitat** et la **qualité de service rendu** sont à ce titre deux composantes essentielles de la recherche de mixité. **Politique d'attribution d'Harmonie Habitat et Plan Stratégique de Patrimoine (PSP) sont donc intimement liés**.

Par ailleurs, conformément à la réglementation, une large part des logements gérés par Harmonie Habitat fait l'objet de droits de réservation, en contrepartie d'aides au financement dans le cadre de la construction de logements sociaux (apport de terrains, subventions, garanties d'emprunts, etc). A ce titre, les réservataires (Etat, EPCI, collectivités locales, Action Logement, etc.) sélectionnent et proposent des dossiers de candidats lors de la relocation ou de la mise en service d'un certain nombre de logements.

Les différents réservataires sont donc largement impliqués dans le processus de gestion de la demande et d'attribution de logements. Ils constituent des partenaires incontournables dans la mise en œuvre de la politique d'attribution de l'organisme.

2. LES PRINCIPES GENERAUX QUI REGISSENT L'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS

Le Conseil d'Administration d'Harmonie Habitat fixe les orientations qui guident l'attribution des logements par la Commission d'Attribution de Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL), **seule instance compétente pour attribuer nominativement les logements** dans le respect des textes législatifs et réglementaires en vigueur (articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du CCH).

Dans l'exercice de cette mission, la CALEOL veille au respect des objectifs énoncés par le CCH, à savoir :

- Mettre en œuvre le droit au logement ;
- Contribuer prioritairement à la satisfaction des besoins en logement des personnes de ressources modestes et des personnes défavorisées ;
- Prendre en compte la diversité de la demande constatée localement ;
- Favoriser l'égalité des chances des demandeurs ;
- Favoriser la mixité sociale des villes et des quartiers, en permettant l'accès à l'ensemble des secteurs d'un territoire de toutes les catégories de publics éligibles au parc social, en facilitant l'accès des personnes handicapées à des logements adaptés et en favorisant l'accès des ménages dont les revenus sont les plus faibles aux secteurs situés en dehors des Quartiers Prioritaires de la politique de la Ville (QPV) ;
- Assurer le parcours résidentiel des locataires par le biais des mutations ;
- Tenir compte de la mobilité géographique liée à l'emploi ;
- Tenir compte de la proximité des équipements répondant aux besoins des demandeurs.

La CALEOL veille au strict respect des conditions réglementaires d'attribution des logements, à savoir :

- L'enregistrement préalable d'une demande unique ;
- La conformité des pièces d'identité et titre de séjour ;
- Les ressources des candidats au regard des plafonds de ressources applicables.

Elle étudie chaque dossier et attribue les logements sur la base des mêmes critères de priorité que ceux pris en compte lors de la sélection des dossiers.

Dans ce cadre, les **dispositifs de cotation de la demande**, rendus obligatoires à compter du 31 décembre 2023 au plus tard dans les Plans Partenariaux de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs, devront être utilisés comme des **outils d'aide à la sélection des dossiers et à la décision d'attribution**.

Ils permettront d'objectiver la situation respective des demandeurs et d'harmoniser les pratiques d'attribution.

Les membres de la CALEOL demeurent cependant libres de s'écarter du classement résultant des dispositifs de cotation applicables. Autrement dit, la décision d'attribution n'est pas mécaniquement liée au classement résultant d'un dispositif de cotation, car **il appartient toujours à la commission d'attribution, en tant qu'organe collégial, de croiser les regards et de partager l'ensemble des informations utiles à la décision**.

Avant même de mentionner les critères généraux de priorité définis par le CCH et les orientations spécifiques d'attribution définies dans le cadre des Conventions Intercommunales d'Attribution d'une part et par Harmonie Habitat d'autre part, il convient de rappeler qu'en amont de la CALEOL, les recherches de candidatures sont conditionnées par les caractéristiques mêmes des logements à attribuer, qui orientent de fait le choix des profils des candidats.

Le financement d'origine des logements, en raison des conditions de plafond de ressources qui lui sont à ce jour encore associées et des droits de réservation qui en découlent (dont la gestion est en cours d'évolution avec une **généralisation de la gestion des contingents en flux** attendue au plus tard le 24 novembre 2023), ainsi que la structure même du parc (en termes de typologies, superficie et localisation en particulier) impactent également fortement l'occupation des logements.

Il ne saurait enfin y avoir une mise en œuvre uniforme d'une politique d'attribution d'Harmonie Habitat sur l'ensemble de ses territoires d'implantation. Celle-ci doit en effet tenir compte des besoins des demandeurs et des spécificités des secteurs géographiques, pour certains « sensibles ». Ainsi, **pour des secteurs comme Le Sillon** ou Les Nobels par exemple, il est envisagé de conduire des études pointues sur le fonctionnement socio-résidentiel en vue de déterminer **des orientations d'attribution spécifiques**.

Les pratiques de commercialisation de l'organisme et sa politique d'attribution doivent être appréhendées en tenant compte de l'ensemble de ces éléments de contexte.

2.1 LES CRITERES DE PRIORITE DEFINIS PAR LE CCH ET LES DISPOSITIFS LOCAUX

En application de l'article L 441-1 du CCH et des dispositions adoptées localement, les logements sont attribués en priorité (sans primauté d'un critère par rapport à un autre) aux catégories de personnes suivantes :

- Personnes en situation de handicap ou familles ayant à leur charge une personne en situation de handicap ;
- Personnes sortant d'un appartement de coordination thérapeutique ;
- Personnes mal logées ou défavorisées et rencontrant des difficultés particulières de logement ou confrontées à un cumul de difficultés financière et de difficultés d'insertion sociale ;
- Personnes hébergées ou logées temporairement dans un logement de transition ;
- Personnes reprenant une activité après chômage de longue durée ;
- Personnes exposées à des situations d'habitat indigne ;
- Personnes victimes de violences conjugales et personnes menacées de mariage forcé ;
- Personnes victimes de viol ou d'agression sexuelle à leur domicile ou à leurs abords ;
- Sortie de prostitution ;
- Personnes victimes de la traite des êtres humains et du proxénétisme ;
- Personnes ayant un enfant mineur à charge, logées dans un local sur occupé ou indigne ;
- Personnes dépourvues de logements, y compris les hébergées ;

- Personnes menacées d'expulsion sans relogement.

La CALEOL tient compte par ailleurs des dispositifs locaux tels que les Accords Collectifs Départementaux et les Accords Collectifs Intercommunaux pour les ménages cumulant les difficultés et les Plans Départementaux d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD). Elle se saisit également des candidatures désignées comme prioritaires par les commissions de médiation DALO.

La CALEOL répond aux engagements de relogement pris dans le cadre des opérations de renouvellement urbain auxquelles Harmonie Habitat est associé.

Elle veille enfin au respect de l'obligation imposée aux organismes Hlm par la loi Egalité et Citoyenneté de consacrer, sur le territoire des EPCI tenus de se doter d'un Programme Local de l'Habitat (PLH) ou compétent en matière d'habitat et comptant au moins un Quartier prioritaire de la Politique de la Ville (QPV), au moins 25% des attributions annuelles suivies de baux signés hors QPV à des demandeurs du premier quartile en termes de ressources ou à des ménages relogés dans le cadre des projets de renouvellement urbain et, dans les QPV, au moins 50% des attributions à des demandeurs autres que ceux qui font partie du quartile les plus pauvres (ces taux peuvent être adaptés à la hausse dans le cadre des travaux conduits par le CIL).

La loi 3DS a introduit une nouvelle obligation. Il revient désormais aux Conventions Intercommunales d'Attribution de « *fixer un objectif d'attributions aux demandeurs de logement exerçant une activité professionnelle qui ne peut être assurée en télétravail dans un secteur essentiel pour la continuité de la vie de la Nation* ».

Les modalités de mise en œuvre sont précisées par la CIL en fonction des besoins du territoire.

2.2 LES ORIENTATIONS SPECIFIQUES A HARMONIE HABITAT

■ Principes généraux :

Pour mettre en œuvre les orientations d'attribution, une instruction des demandes est effectuée par un binôme responsable de territoire / chargé de clientèle, sous la responsabilité du responsable de pôle, afin de veiller tout particulièrement à ce qu'il soit bien tenu compte :

- De la composition familiale du ménage et de son adéquation avec la typologie du logement libéré (dans le respect des règles de sous-occupation et de sur-occupation des logements définies dans le CCH mais sans pour autant que l'attribution d'un T3 à des personnes seules ou à un couple sans enfant soit strictement prohibée) ;
- Du reste pour vivre des ménages, en veillant à ce que le loyer résiduel soit compatible avec leurs ressources ;
- Du **fonctionnement socio-résidentiel actuel de la résidence** et de l'objectif du maintien ou du rétablissement si nécessaire de l'équilibre de la résidence concernée par l'attribution ;
- Du patrimoine immobilier du ménage ;
- Des conditions du logement actuel ;
- Du projet de vie du ménage ;
- De l'éloignement du lieu travail ;
- De la proximité des équipements répondant aux besoins du demandeur.

Pour ce faire, les équipes d'Harmonie Habitat s'appuient sur leurs connaissances de terrain et sur les informations disponibles dans l'outil de gestion qui concernent les caractéristiques d'occupation actuelle des résidences pour sélectionner des dossiers de demandeurs.

Ces éléments pourraient, le cas échéant, être portés à la connaissance des réservataires dès la libération du logement réservé et des membres de la Caleol pour faciliter l'arbitrage entre plusieurs dossiers.

Les logements sont attribués par la CALEOL par ordre de priorité décroissant.

Si plusieurs demandes répondent favorablement à l'ensemble des critères, la date de la demande de chacun peut déterminer l'ordre dans lequel les propositions seront faites. **L'ancienneté de la demande est ainsi prise en compte pour arbitrer entre des candidatures présentant des caractéristiques similaires ou un niveau de priorité équivalent.**

▪ **Priorités spécifiques à Harmonie Habitat :**

En complément des critères généraux de priorité définis par le CCH et des dispositifs locaux, Harmonie Habitat a défini, en équipe et sur la base de son expérience et de la connaissance de son territoire, **des orientations d'attribution spécifiques** pour guider les décisions de la CALEOL.

Sur son **parc locatif social familial**, Harmonie Habitat définit ainsi les orientations spécifiques suivantes :

a) Accueillir et accompagner les populations en difficulté

Pourvoyeur de solidarité locale, Harmonie Habitat favorise l'accueil des ménages les plus fragiles sur ses territoires d'implantation et participe à la mise en place de mesures d'accompagnement, notamment en mobilisant des partenaires et des structures adaptées (*cf.* partenariats avec les associations L'ETAPE, ANEF FERRER, Les Résidences Soleil, La Parenthèse, SOS Solidarité, GROUPE SOS, etc).

Le recours à l'intermédiation locative illustre également cette ambition.

Sans se substituer aux professionnels de l'action sociale, il s'agira à moyen terme pour Harmonie Habitat de se structurer encore davantage pour accompagner les ménages les plus fragiles et pour développer le lien social dans les quartiers.

b) Loger les jeunes ménages dans toute leur diversité

Harmonie Habitat accorde une place fondamentale à l'accueil des jeunes ménages et, plus largement, des étudiants et des jeunes actifs, et ce quel que soit leur secteur d'activité professionnel, leur statut professionnel (salarié, artisan, apprenti, libéral, travailleur indépendant, commerçant, fonctionnaire, etc.), leur type de contrat (CDI, CDD, intérim, formations rémunérées, etc.) ou encore leur niveau de revenus (sous réserve qu'ils respectent les critères d'éligibilité au logement social).

Dans cette perspective, une fois les critères réglementaires de priorité respectés, les dossiers des jeunes ménages et des jeunes actifs souhaitant construire leur projet de vie sur le territoire de Loire Atlantique pourront être retenus prioritairement pour présentation en CALEOL.

c) Proposer des solutions de logement aux séniors et aux retraités

Harmonie Habitat est un acteur de proximité qui porte une attention toute particulière aux séniors et aux retraités.

Dans cette perspective, une fois les critères réglementaires de priorité respectés, les dossiers de ces demandeurs seniors ou retraités pourront être retenus prioritairement pour présentation en CALEOL.

d) Valoriser les parcours résidentiels

La mobilité résidentielle est un axe majeur de la politique d'attribution d'Harmonie Habitat, qui souhaite dédier, conformément aux engagements pris dans le cadre de sa Convention d'Utilité Sociale, **15% de ses attributions annuelles aux demandes de mutation émanant de ses locataires.**

Le candidat devra *a minima* respecter les conditions suivantes :

- Un délai minimal d'occupation au sein d'un logement d'Harmonie Habitat de 18 mois (sauf cas particulier présentant un caractère prioritaire comme un logement sinistré devenu inhabitable du fait d'évènements externes – un incendie, une inondation – par exemple) ;
- Le respect des règles de vie collective : la demande de mutation ne sera pas prioritaire dans le cas d'incivilités commises par le demandeur (troubles, tapage, mépris des règles de bon voisinage, etc) ou en cas de comportement violent du locataire (menaces, insultes, coups et blessures, comportement dangereux, jet d'objet, etc) envers d'autres locataires, du personnel de l'organisme ou des tiers externes (police, fournisseurs d'énergie, etc) ;
- Une régularité de paiement des loyers ou une situation d'impayé liée à une inadéquation entre le loyer du logement actuel et les ressources du ménage.

Harmonie Habitat est par ailleurs partie prenante du dispositif commun aux bailleurs implantés sur le territoire de Nantes Métropole visant à mieux répondre à certaines demandes de mutations dans des délais raisonnables, avec une offre adaptée large. Aussi Harmonie Habitat a-t-elle signé la **charte de mutation « Parcours résidentiel Interbailleurs »** qui vise à **reloger prioritairement les locataires en situation de mutation pour des raisons de santé et/ou des raisons d'âge, pour des raisons économiques ou encore de sous-occupation.**

Avec l'appui de l'ADIL, Harmonie Habitat comme l'ensemble des organismes Hlm du Département 44 s'engagent ainsi à assurer la priorité des ménages cités ci-avant pour l'attribution de logements et organiser la recherche de logements.

Afin de contribuer à diversifier l'occupation de son patrimoine et de favoriser la mixité sociale dans des Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville (QPV) de la Métropole nantaise, Harmonie Habitat a par ailleurs recours, comme l'ensemble des organismes Hlm du territoire, à la **location choisie**, qui permet de rendre les demandeurs acteurs de leur demande.

La location choisie, également dite « active », s'adresse en priorité aux ménages cibles de la CIL (ménages en lien avec l'emploi – actifs et retraités – ayant des ressources supérieures à 60 % des plafonds PLUS) et aux ménages des 3^e et 4^e quartiles.

Elle concerne 1/3 logements libérés dans les quartiers suivants : Breil, Nantes Nord, Bellevue, Bottière-Pin Sec, Plaisance (Orvault), Château (Rezé), Preux et la Changetterie (Saint-Herblain).

Un outil est dédié à l'expérimentation de la location active : Bienvéo.

Ce mode de commercialisation des logements est sans influence sur la procédure d'attribution par la CALEOL, qui reste souveraine pour toute décision d'attribution nominative d'un logement social.

2.3 LES DECISIONS PRISES PAR LA CALEOL

La **CALEOL** constitue l'unique instance compétente pour attribuer nominativement les logements dans le respect des textes législatifs et réglementaires en vigueur.

Elle est également seule apte à émettre un avis sur la compatibilité du comportement locatif d'un ménage avec la jouissance paisible des lieux.

Elle **veille dans ses décisions à ne pas concentrer les publics fragiles au sein d'un même ensemble immobilier** et est vigilante afin que soient réunies, dans la mesure du possible, les conditions d'un fonctionnement socio-résidentiel diversifié et apaisé. **Il revient ainsi à la Caleol de prendre les décisions permettant de ne pas concentrer, autant que faire ce peut, les publics fragiles au sein d'un même ensemble immobilier** et/ou de réunir les conditions d'un fonctionnement socio-résidentiel apaisé et accepté par l'ensemble des habitants.

Conformément à l'article R 441-3 du CCH, la CALEOL examine au moins trois demandes pour un même logement à attribuer, sauf en cas d'insuffisance de candidats (est alors établi un PV de carence par le réservataire du logement). Les chargés de clientèle présentent chaque dossier en Caleol.

Il est fait exception à cette obligation quand elles examinent les candidatures de personnes désignées par le préfet en application du septième alinéa du II de l'article L. 441-2-3 ou les candidatures présentées pour l'attribution de logements ayant bénéficié de la subvention mentionnée à l'article D. 331-25-1 du CCH.

L'**ancienneté de la demande** est prise en compte par la CALEOL pour arbitrer entre des candidatures présentant des caractéristiques similaires ou un niveau de priorité équivalent.

Pour chaque candidat, la CALEOL prend l'une des décisions suivantes :

- a) Attribution : le dossier du candidat est accepté et retenu pour bénéficier du logement.
- b) Attribution par classement : le dossier du candidat est accepté mais non retenu prioritairement suite à l'ordre de sélection défini entre les trois candidatures (le candidat reste dans ce cas dans l'attente d'une nouvelle proposition de logement, à moins que l'un des candidats positionnés avant lui se désiste de la proposition).
- c) Attribution du logement proposé à un candidat sous condition suspensive, lorsqu'une pièce justificative, relevant de la liste limitative mentionnée à l'article R. 441-2-4-1 du CCH, est manquante au moment de l'examen de la demande par la CALEOL ; ce type de décision emporte l'obligation pour le bailleur de signer un bail avec l'attributaire sur le logement objet de l'attribution si la fourniture de la pièce dans le délai fixé par la décision d'attribution ne remet pas en cause le respect des conditions d'accès à un logement social du candidat.

- d) Non-attribution : le dossier du candidat est refusé sur un logement donné, la décision de la CALEOL devant être motivée, par exemple en raison de l'existence d'une dette de loyer qui rend nécessaire la mise en place d'un plan d'apurement, de la production de faux documents, de l'inadéquation des ressources par rapport au loyer proposé ou encore des objectifs poursuivis dans le cadre de la politique de peuplement de la société pour la résidence concernée par l'attribution.
- e) Irrecevabilité : la demande est jugée irrecevable (le candidat ne remplit pas les conditions pour accéder à un logement social, c'est-à-dire qu'il présente une pièce d'identité ou un titre de séjour non conforme ou que ses ressources excèdent les plafonds définis réglementairement).

Dans les zones géographiques définies par décret en Conseil d'Etat se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements (zones « tendues »), la CALEOL a désormais également pour mission d'**examiner, tous les trois ans à compter de la date de signature du contrat de location, les conditions d'occupation du logement.**

Cinq cas ont été définis : la sur-occupation d'un logement ; la sous-occupation d'un logement ; un logement quitté par l'occupant présentant un handicap, lorsqu'il s'agit d'un logement adapté ; la reconnaissance d'un handicap ou d'une perte d'autonomie nécessitant l'attribution d'un logement adapté ; le dépassement du plafond de ressources.

La CALEOL « constate » alors la situation présentée par les équipes d'Harmonie Habitat. Elle définit les caractéristiques d'un logement adapté aux besoins du locataire. Elle peut le cas échéant conseiller l'accession sociale dans le cadre d'un parcours résidentiel.

Pour mémoire, la décision d'un bailleur social d'attribuer ou de refuser d'attribuer un logement locatif social constitue une décision administrative. La décision d'attribution prise par la CALEOL appartient à la catégorie des "actes créateurs de droits" au profit de leur destinataire, ici pour le demandeur qui bénéficie de l'attribution d'un logement locatif social. Un acte administratif obtenu par fraude ne crée jamais de droits et peut être abrogé ou retiré à tout moment. Par conséquent, Harmonie Habitat peut, en cas de situation de fraude identifiée, soit retirer la décision d'attribution dès lors que le bail n'est pas encore signé, soit engager une procédure de résiliation de bail et d'expulsion si la personne est entrée dans les lieux.

Il est enfin rappelé que l'absence de lien avec la commune sur lequel est implanté le logement ne peut en aucun cas constituer à lui seul le motif de non attribution d'un logement adapté aux besoins et capacités d'un ménage.

2.4 LUTTE CONTRE LES TRAITEMENTS DISCRIMINATOIRES

La CALEOL s'abstient de toutes observations, orales ou écrites, et de toutes décisions qui constituent une discrimination au sens du premier alinéa de l'article 225-1 du code pénal, aux termes duquel :

« Constitue une discrimination toute distinction opérée entre les personnes physiques sur le fondement de leur origine, de leur sexe, de leur situation de famille, de leur grossesse, de leur apparence physique, de la particulière vulnérabilité résultant de leur situation économique, apparente ou connue de son auteur, de leur patronyme, de leur lieu de résidence, de leur état de santé, de leur perte d'autonomie, de leur handicap, de leurs caractéristiques génétiques, de leurs mœurs, de leur orientation sexuelle, de leur identité de genre, de leur âge, de leurs

opinions politiques, de leurs activités syndicales, de leur capacité à s'exprimer dans une langue autre que le français, de leur appartenance ou de leur non-appartenance, vraie ou supposée, à une ethnie, une Nation, une prétendue race ou une religion déterminée ».

3. L'ACCOMPAGNEMENT « VERS » ET « DANS » LE LOGEMENT

Pour les familles en grande précarité économique, socialement ou psychologiquement fragiles, et afin de garantir la jouissance paisible des lieux, la CALEOL peut solliciter la mise en place d'actions d'accompagnement social par les acteurs de l'accompagnement social et de l'insertion utiles à l'accès et au maintien des ménages dans leur logement.

Sans se substituer aux acteurs de l'action sociale, Harmonie Habitat souhaite structurer à moyen terme cette compétence d'accompagnement au sein de ses équipes.

4. LE ROLE DES RESERVATAIRES

L'État, les collectivités territoriales, leurs établissements publics, les chambres de commerce et d'industrie, les sociétés mentionnées aux dispositions des articles L313-19 (Action Logement Service) et L313-20 (Action Logement Immobilier) du CCH, en contrepartie d'un apport de terrain, d'un financement ou d'une garantie financière, ont un droit à réservation sur les logements d'Harmonie Habitat du fait des conventions conclues à cet effet avec l'organisme.

A ce titre, ils sélectionnent et proposent à la CALEOL des dossiers de candidats lors de la relocation ou de la mise en service d'un de ces logements, dossiers sur lesquels la CALEOL statue.

L'exercice de ce droit de réservation sur leur contingent contribue donc de manière essentielle à l'atteinte des objectifs d'équilibre d'occupation du parc d'Harmonie Habitat, qui s'appréhende à différentes échelles : l'agglomération, la commune, le quartier, voire la cage d'escalier.

Ces partenaires sont donc invités à partager les axes prioritaires précédemment définis dans les propositions de candidats qu'ils transmettent à Harmonie Habitat.

Harmonie Habitat rappelle par ailleurs les évolutions apportées par la loi Egalité et Citoyenneté, en particulier :

- La redéfinition de l'obligation faite à Action Logement « d'attribuer » au moins 25% des logements réservés à des publics prioritaires ;
- La nouvelle obligation faite aux collectivités territoriales de consacrer au moins 25% des attributions effectuées sur leurs logements réservés aux publics prioritaires ;
- Un encadrement du processus de sélection des dossiers en amont de la CALEOL et une obligation faite aux réservataires (comme aux bailleurs) de rendre publiques les conditions dans lesquelles ils procèdent à la désignation des candidats dont les demandes sont examinées par la CALEOL.

5. LE RECOURS CONTRE UNE DECISION DE LA CALEOL

Les recours contre des décisions d'attribution ou de non attribution relèvent du tribunal administratif.

6. LA TRANSPARENCE DES ATTRIBUTIONS

Afin de garantir la transparence de l'ensemble du processus d'attribution, le règlement intérieur de la CALEOL, qui définit les conditions dans lesquelles sont désignés les candidats et les modalités de fonctionnement de la CALEOL, est un document public mis à la disposition de l'ensemble des demandeurs de logement et de toute autre personne qui en ferait la demande.

La politique d'attribution de l'organisme est également accessible sur le site internet d'Harmonie Habitat.

7. L'ÉVALUATION DE LA MISE EN ŒUVRE DE LA POLITIQUE D'ATTRIBUTION

La CALEOL rend compte annuellement au Conseil d'Administration de l'organisme de son activité s'agissant des demandes étudiées, des attributions décidées et des attributions suivies de baux signés.

Elle veille en particulier au suivi et à l'atteinte des objectifs quantitatifs d'attributions suivies de baux signés, hors QPV, à des demandeurs du premier quartile de pauvreté ou relogés dans le cadre des projets de renouvellement urbain (25% minimum) et, dans les QPV, des objectifs quantitatifs d'attributions à des demandeurs autres que ceux qui font partie du quartile les plus pauvres (50% minimum).

La loi 3DS a par ailleurs introduit une nouvelle obligation de transmettre **un bilan quantitatif des attributions au 31 juin et au 31 décembre de chaque année**, imposant ainsi aux organismes Hlm de piloter avec une grande vigilance la temporalité des attributions aux demandeurs relevant du 1^{er} quartile.

8. L'APPLICATION DANS LE TEMPS DE LA POLITIQUE D'ATTRIBUTION

Si la politique d'attribution a vocation à s'inscrire dans la durée et à être ainsi dotée d'une certaine permanence, elle est en revanche susceptible d'être révisée à tout moment par le Conseil d'Administration d'Harmonie Habitat ou de faire l'objet d'ajustements pour tenir compte de toute évolution qui serait jugée nécessaire au regard des difficultés rencontrées, des équilibres économiques de l'organisme et des évolutions législatives et réglementaires.