

CONSEIL D'ADMINISTRATION

REGISTRE DES DELIBERATIONS

SEANCE DU 28 JUIIN 2021

Président	Jackie GOULET
Etaient Présents	Bernadette BUTY, Marie-Claire CHUPIN, Joëlle DELAGARDE, Anne FAUCOU, Michel GOULU, Béatrice GUILLON, Pascal LETORT, Marie-Thérèse MAHOT, Joël NAU, Nadine SCULO, Gilles TALLUAU, Administrateurs.
Etaient absents excusés	Jean-Pierre BACHOWICZ, représenté par M. Pascal LETORT Gaëtan BEILLARD, représenté par Mme Anne FAUCOU Sophie METAYER, représentée par M. Jackie GOULET Jacqueline TARDIVEL, représentée par M. Gilles TALLUAU Edwige CHOUTEAU Lionel FLEUTRY Sylvie GAREL Sylvain LEFEBVRE Jean-Christophe LOUVET Paul NICOLAS Claude POIRIER

N°2021 – 08 : BILAN DE L'ACTIVITE DE LA COMMISSION D'ATTRIBUTION LOGEMENT ET D'EXAMEN D'OCCUPATION DES LOGEMENTS (CALEOL) AU 31/12/2020

Conformément à l'article R 441 - 9 du CCH sur l'activité de la Commission d'Attribution de Logement et d'Examen d'Occupation des Logements, un bilan doit être produit au Conseil d'Administration au moins une fois par an.

A. BILAN DES DOSSIERS PRESENTES A LA CALEOL EN 2020

Avant de présenter les dossiers en CALEOL, la prospection permet de cibler les choix des candidats et de proposer des biens qui correspondent à leur attente et de réduire les refus ou les absences de réponse.

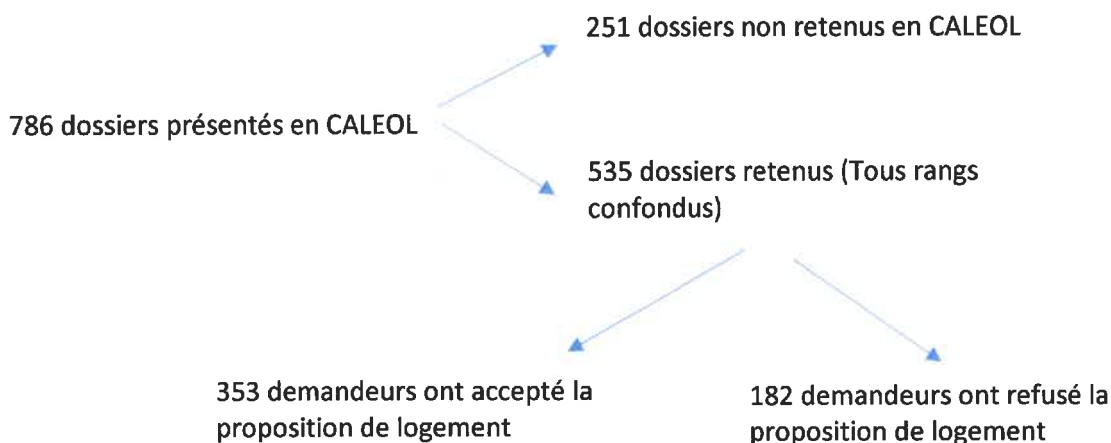
En 2020, **1482 prospections ont été réalisées** auprès des demandeurs (Prospection : un demandeur peut être prospecté plusieurs fois) :

- 625 prospections ont émis un avis favorable pour un bien proposé par Saumur habitat
- 857 prospections n'ont pas retenu le bien proposé par Saumur Habitat.

... / ...

Lors des prospections, les refus des demandeurs représentent 26.6 % pour les caractéristiques du logement, 30.6 % pour la localisation, 7 % pour la taille du logement, 17% logé par ailleurs et 12% pour les charges trop élevées.

▪ **PRESENTATION DES DOSSIERS EN CALEOL :**



Sur les 535 dossiers retenus en CALEOL, 353 ont accepté la proposition (66 %) et 182 demandeurs ont refusé le logement proposé (34%) alors qu'ils étaient intéressés lors de la prospection.

▪ **LES ATTRIBUTIONS DE LOGEMENTS**

1. **Les attributions de logements**

En 2020, la Commission d'Attribution de Logement et d'examen d'occupation des logements s'est réunie 23 fois afin de procéder à l'attribution des logements libérés ou mis en location pour la première fois.

Dix programmes neufs ont été livrés en 2020, soit 70 logements :

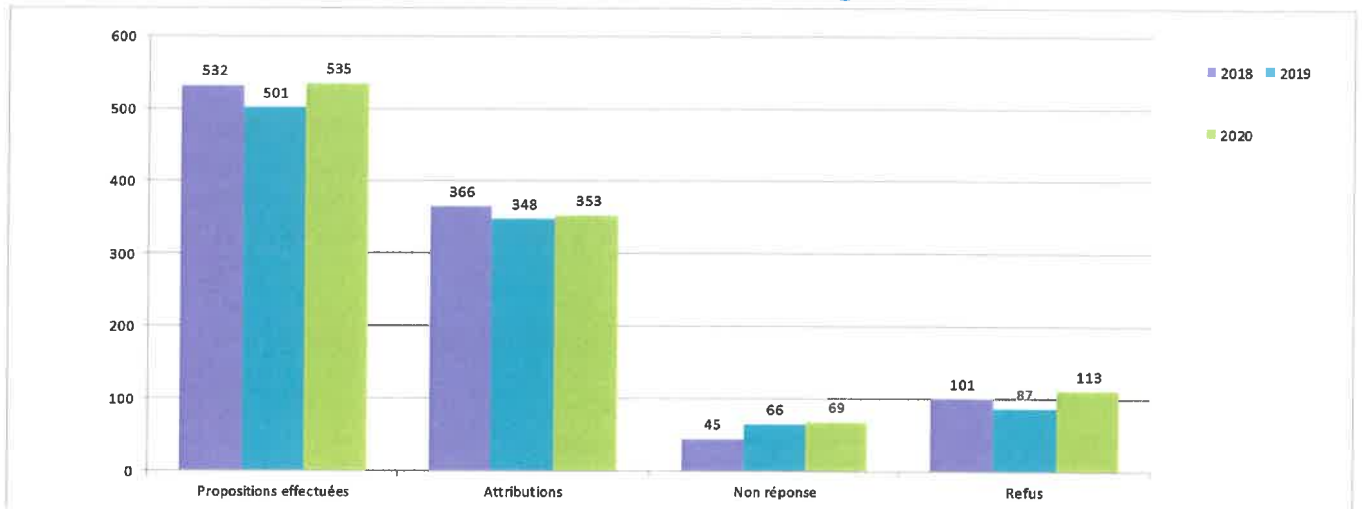
- 5 logements Résidence La Poterne à Saint Hilaire-Saint Florent
- 22 logements Résidence Epona à Saint Hilaire-Saint Florent
- 6 logements La Villa Bleue à Saint Hilaire-Saint Florent,
- 4 logements La Marsonnière à Forges Doué en Anjou
- 21 logements La Jouannerie et 1 logement rue de Neuillé à Vivy
- 2 logements rue de Gaure à Varennes sur Loire
- 5 logements rue des Erables et 1 logement Chemin de Treille à Chacé Bellevigne les Châteaux
- 5 logements Les Plantes à St Cyr en Bourg Bellevigne Les Châteaux

Sur 386 logements présentés, 353 logements ont été définitivement attribués par la CALEOL.

Les attributions se répartissent ainsi :

- **80.2%** sont de nouveaux entrants (71.4% non issus de logements sociaux et 8.8% provenant d'autres bailleurs sociaux) et **19.8%** sont des mutations au sein de Saumur Habitat.
- **27%** en logements individuels et **73%** en logements collectifs

Evolution des réponses des attributaires d'un logement sur 3 ans



En 2020, 535 propositions de logement ont été adressées à des demandeurs. Les proportions d'attributions, de non réponse ou de refus sont relativement comparable sur 3 ans.

Il a fallu réaliser **1.52 proposition** pour louer un logement, taux supérieur à 2019 (1.44).

Le taux de réussite de la CALEOL de **66%** (nombre d'attributions/nombre de propositions) est en légère baisse par rapport à 2019 (69.5%).

Dans le cadre du contexte sanitaire, les visites commerciales proposées lors de la prospection ont été interrompues. Cette disposition explique la baisse du taux de réussite de la CALEOL.

2. Bilan annuel des attributions par commune

Communes	Types					Total	Types					Total	Total par commune	%
	T1	T2	T3	T4	T5		T1	T2	T3	T4	T5			
ALLONNES						0	0	0	2			2	2	0,6%
BAGNEUX			7	2		9		3	2	4	2	11	20	5,7%
BELLEVIGNE-LES-CHATEAUX		1	1			2			11	5		16	18	5,1%
BRAIN SUR ALLONNES						0			2			2	2	0,6%
DOUE EN ANJOU						0			4			4	4	1,1%
EPIEDS						0			2	1		3	3	0,8%
SAUMUR	10	43	83	53	9	198	3	1	8	4	3	19	217	61,5%
SAINT HILAIRE - SAINT FLORENT	1	16	15	4	1	37			6	3		9	46	13,0%
SAINT LAMBERT DES LEVEES			5	2		7		3	1	1		5	12	3,4%
VARENNE SUR LOIRE			1			1			2	2		4	5	1,4%
VERNANTES			2			2				1		1	3	0,8%
VERRIE						0				1		1	1	0,3%
VIVY						0			17	1	2	20	20	5,7%
	11	60	114	61	10	256	3	7	57	23	7	97	353	

En 2020, 61.5% des attributions de logements ont été réalisées sur Saumur et 22.1% sur les communes de Bagneux, St Hilaire St Florent et St Lambert des Levées.

3. Les attributions de logements dans le cadre du Contingent Préfectoral

En 2020, aucun objectif d'attribution des publics prioritaires n'a été précisé à l'ensemble des bailleurs du département. L'année 2020 était une année charnière pour permettre aux bailleurs de travailler avec l'Etat sur la révision du contingent préfectoral 2021-2024, plus précisément sur les modalités de calcul de l'objectif annuel global ainsi que sur l'identification des publics les plus prioritaires et la fixation d'un objectif annuel pour ces publics les plus prioritaires.

Au 31.12.2020, Saumur Habitat a réalisé **118 relogements prioritaires** répartis comme suit:

Ménages prioritaires	P1 DALO	P1 Logement spécifique	P1 Réfugiés	P1 Sortants d'hébergement	P1 Violences familiales	P2	P3	TOTAL 2020	TOTAL 2019
Nombre d'attributions	2	1	16	15	8	51	25	118	114

4. Les attributions de logements dans le cadre du Délai Anormalement Long (DAL)

Le principe retenu par l'ensemble des bailleurs du Maine et Loire est de traiter les demandes externes en délai anormalement long (18 mois), qui n'ont fait l'objet d'aucune proposition, ni d'aucune prospection. Sont exclues les demandes centrées sur un logement individuel, dans les trois agglomérations.

En 2020, le nombre d'attribution des demandes en délai anormalement long faites auprès de Saumur Habitat a augmenté. En effet, 59 demandes ont été satisfaites contre 41 en 2019.

Au 31.12.2020, il reste 17 demandes initiales en collectif qui n'ont pas eu de proposition. 11 demandes ont été prospectées et refusées pour les raisons suivantes : localisation/quartier ou communes, relogé par ailleurs ou caractéristiques du logement inadapté.

5. Les attributions en QPV et hors QPV (loi LEC)

Dans le cadre de la CIET de Saumur Val De Loire signée le 30/11/2017, les objectifs sont les suivants :

- Taux de **30%** des attributions **hors QPV** est retenu pour le 1^{er} quartile à l'échelle du pôle Saumurois avec une mise en œuvre progressive sur 10 ans
- Taux de **50%** des attributions **en QPV** pour les quartiles Q2, Q3 et Q4 sur 5 ans en fonction de la progression du Programme de Rénovation Urbaine.

Ces engagements définis dans les orientations d'attributions adoptés par la CIET ont été confirmés dans la Convention d'Utilité Sociale.

Bilan 2020 des taux d'attributions aux ménages des quartiles sur le Q1 hors QPV et sur les Q 2,3,4 en QPV

Bailleurs attributaires	HORS QPV		QPV	
	Ménages relevant du 1 ^{er} quartile* (objectif CIET : 30% à 10 ans)	Ménages relevant des quartiles Q2 Q3 Q4	Ménages relevant du 1 ^{er} quartile*	Ménages relevant des Quartiles Q2 Q3 Q4 (objectif CIET : 50% à 5 ans)
Saumur Habitat	20%	80%	48%	52%
Ensemble des bailleurs de l'EPCI y compris Saumur Habitat	22%	78%	45%	55%

*Seuil de revenus imposables du 1^{er} quartile année 2020 : 8400 €

Globalement, les résultats sont au-dessus des objectifs pour le QPV et légèrement en-dessous pour les attributions hors QPV.

6. Evolution des attributions par type de logement

Type du bien	2017		2018		2019		2020	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
T1	10	2,5%	9	2,5%	14	3,8%	14	3,8%
T2	68	16,8%	62	16,9%	73	19,9%	67	18,3%
T3	178	44,1%	164	44,8%	131	35,8%	171	46,7%
T4	122	30,2%	92	25,1%	97	26,5%	84	23,0%
T5 et +	26	6,4%	39	10,7%	33	9,0%	17	4,6%
Total	404		366		348		353	

L'évolution des attributions par typologie est dépendante des logements libérés et livrés dans l'année. En 2020, la majorité des attributions concerne des logements de type 3.

7. Evolution des ressources des attributions initiales et mutations

Echelle des plafonds	2018		2019		Evolution 2019/2018	2020		Evolution 2020/2019
	Nbre	%	Nbre	%		Nbre	%	
Inférieur à 60 %	262	80%	268	82%	2,2%	280	81,9%	4,3%
<i>Dont inférieur à 20%</i>	145	44%	146	45%	0,7%	140	40,9%	-4,3%
entre 60 et 100%	66	20%	59	18%	-11,9%	60	17,5%	1,7%
Supérieur à 100%	0	0%	0	0%	-	2	0,6%	100,0%
Total	328		327			342		

Sont exclues les 11 attributions faites à des Associations et aux locataires ayant un statut de réfugié, car elles ne sont pas concernées par le critère « ressources ».

Pour les 342 attributions (initiales et mutation), l'échelle des plafonds entre 0 et 20% a diminué de 4.3% alors que celle entre 0 et 60% a progressé de 4.3% par rapport à 2019.

81.9% des attributions (initiales et mutation) ont des ressources entre 0 et 60% dont 41% sont inférieures à 20%.

8. Le délai moyen d'attribution d'un logement (1)

En 2020, le délai moyen d'attribution pour obtenir un logement sur l'ensemble du patrimoine est de **10.7 mois**, supérieur à 2019 (8.5 mois). Lorsque la demande porte sur un appartement, le délai moyen est de **9.4 mois** (7.1 mois en 2019) et pour une maison individuelle de **14.2 mois** (13.8 mois en 2019).

Le délai moyen d'attribution est en augmentation en 2020. Le marché locatif se tend en raison de la pénurie de logements de petites typologie 2 et 3.

(1) Calcul du délai moyen d'attribution :

C'est le nombre de jours calculés entre le dépôt de la demande de logement du demandeur et la date de prise d'effet du contrat de location du locataire.

9. Activité de la Résidence étudiante Rabelais

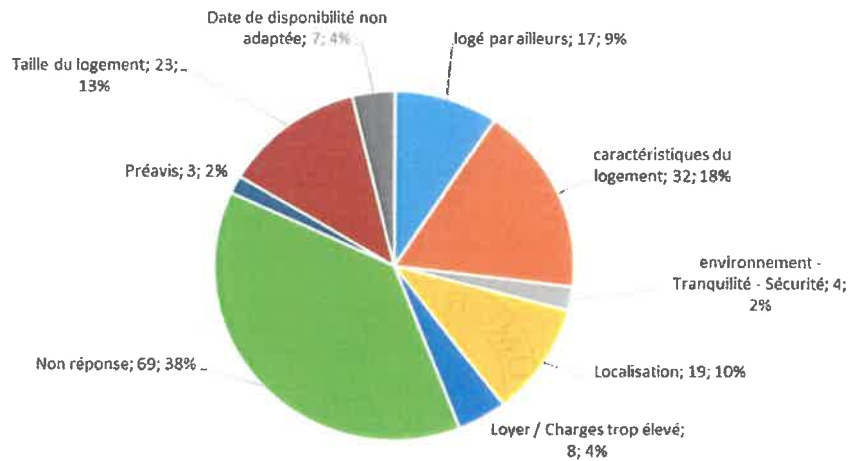
En 2020, 54 dossiers ont été validés en Commission d'Attribution de logements sur 166 entrants. Ce chiffre s'explique par l'obligation pour l'Office d'enregistrer un seul demandeur étudiant par logement proposé en multi-locations.

Mois	2018		2019		2020	
	Nbre de chambres occupées	Taux d'occupation	Nbre de chambres occupées	Taux d'occupation	Nbre de chambres occupées	Taux d'occupation
Janvier	148	93%	157	98%	147	92%
Février	139	87%	141	88%	133	83%
Mars	94	59%	122	76%	119	74%
Avril	86	54%	105	66%	86	54%
Mai	73	46%	85	53%	85	53%
Juin	37	23%	45	28%	65	41%
Juillet	21	13%	32	20%	34	21%
Août	23	14%	28	18%	35	22%
Septembre	160	100%	157	98%	154	96%
Octobre	160	100%	156	98%	156	98%
Novembre	159	99%	151	94%	154	96%
Décembre	156	98%	148	93%	148	93%
Taux moyen d'occupation		65%		69%		69%

Le taux d'occupation est resté stable en 2020, malgré le confinement et les cours organisés « en distanciel » qui auraient pu entraîner des départs massifs dès le mois d'avril.

B. LES MOTIFS DE REFUS

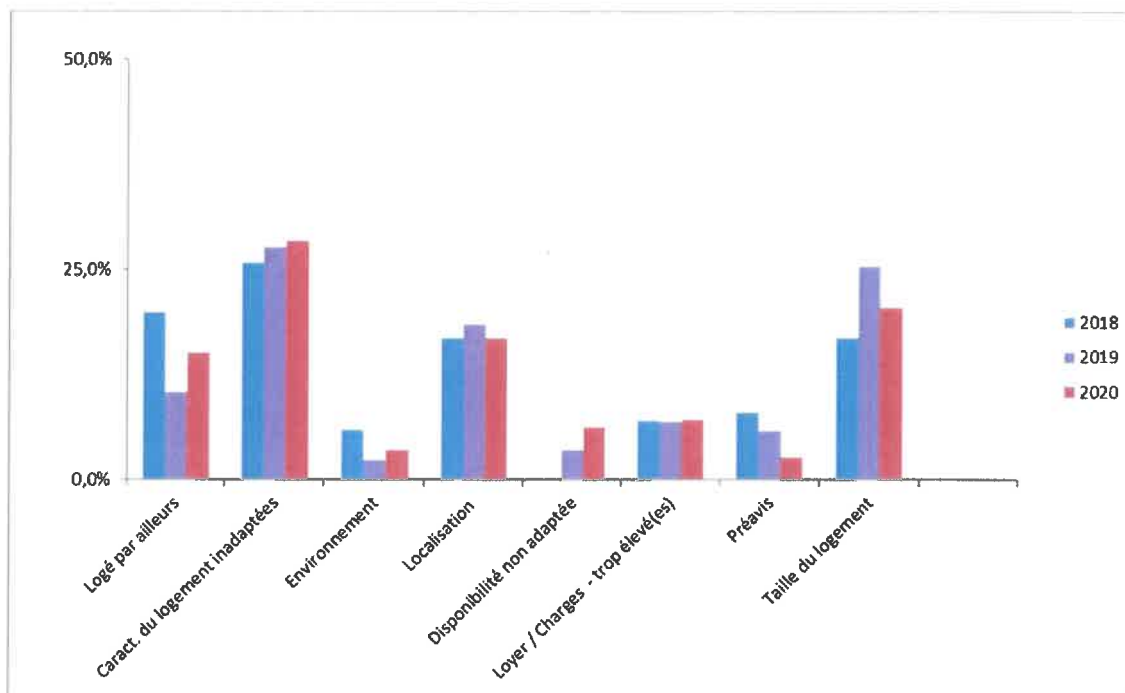
1. Les motifs de refus des demandeurs



Sur l'année 2020, 182 demandeurs ont refusé la proposition de logement faite par la CALEOL (34%), dont 69 n'ont pas donné suite à notre courrier de proposition (38%).

Le nombre de non réponse est resté stable en 2020. Malgré les prospections réalisées, ce nombre reste élevé. En effet, les demandeurs restent exigeants sur la qualité du produit recherché (ascenseur, terrasse, exposition, proximité des services).

2. L'évolution des motifs de refus des demandeurs entre 2018 et 2020



Entre 2018 et 2020, les principaux motifs de refus restent globalement identiques et se concentrent essentiellement sur les caractéristiques, la localisation et la taille du logement.

Accusé de réception en préfecture
049-27490026-20210628-CA-2021-08-DE
Date de réception en préfecture : 02/07/2021
Date de réception préfecture : 02/07/2021

APRES ECHANGE, LE CONSEIL D'ADMINISTRATION PREND ACTE DU BILAN DE LA COMMISSION D'ATTRIBUTION LOGEMENT ET D'EXAMEN D'OCCUPATION DES LOGEMENTS (CALEOL) AU 31/12/2020

Pour extrait conforme,
SAUMUR, le 28 juin 2021



LE DIRECTEUR GENERAL
Philippe PLAT

Délibération consultable dans le registre des délibérations tenu à la disposition du public à compter de la date de réception en Préfecture