

REGISTRE DES DELIBERATIONS

SEANCE DU 19 JUIN 2023

Président	Jackie GOULET CLAISSE
Etaient Présents	Chantal BERICH, François BREE, Bernadette BUTY, Joëlle DELAGARDE, Anne FAUCOU, Michel GOULU, Béatrice GUILLON, Joël NAU, Paul NICOLAS, Nadine SCULO, Jacqueline TARDIVEL - Administrateurs.
Etaient absents excusés	Jean-Pierre BACHOWICZ, représenté par Mme Joëlle DELAGARDE Gaëtan BEILLARD, représenté par Mme Anne FAUCOU Sylvie GAREL, représentée par Mme Béatrice GUILLON Gilles TALLUAU, représenté par M. Jackie GOULET CLAISSE Béatrice BERTRAND Arnaud BOUCHET Edwige CHOUTEAU Marie-Claude CORNIL, Antony LEQUEUX Jean-Christophe LOUVET Claude POIRIER

N°2023 – 16 : BILAN DE L'ACTIVITE DE LA COMMISSION D'ATTRIBUTION LOGEMENT ET D'EXAMEN D'OCCUPATION DES LOGEMENTS (CALEOL) AU 31/12/2022

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.

BILAN DES DOSSIERS PRESENTES A LA CALEOL AU 31/12/2022

1. BILAN DES PROSPECTIONS AVANT 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 2022, **1515 prospections ont été réalisées** auprès des demandeurs (Prospection : un demandeur peut être prospecté plusieurs fois) :

- 789 prospects ont émis un avis favorable pour un bien proposé par Saumur habitat
- 726 prospects n'ont pas retenu le bien proposé par Saumur Habitat.

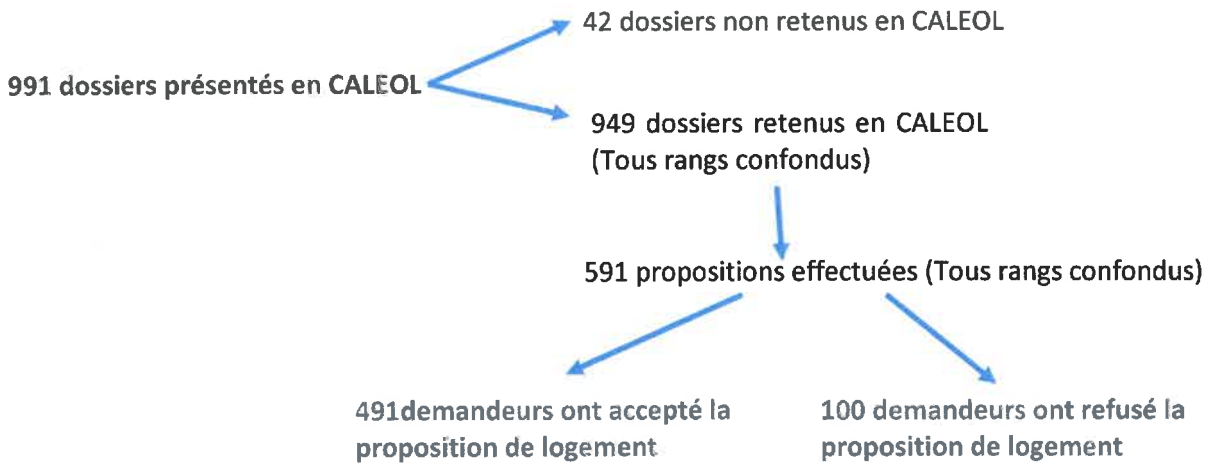
... / ...

... / ...

Lors des prospections, les principaux refus des demandeurs sont les suivants :

- 30.7 % pour les caractéristiques du logement,
- 29 % pour la localisation,
- 11.9 % pour la taille du logement,
- 15.4 % logé par ailleurs,
- 2.4 % pour les charges trop élevées

2. BILAN DES DOSSIERS PRESENTES EN CALEOL :



Sur les 591 dossiers retenus en CALEOL, 491 ont accepté la proposition (83.1 %) et 100 demandeurs ont refusé le logement proposé (16.9%) alors qu'ils étaient intéressés lors de la prospection.

3. BILAN DES ATTRIBUTIONS DE LOGEMENTS

a. Les attributions de logements

En 2022, la Commission d'Attribution de Logement et d'examen d'occupation des logements s'est réunie 26 fois afin de procéder à l'attribution des logements libérés ou mis en location pour la première fois. 41 logements ont été livrés en 2022 :

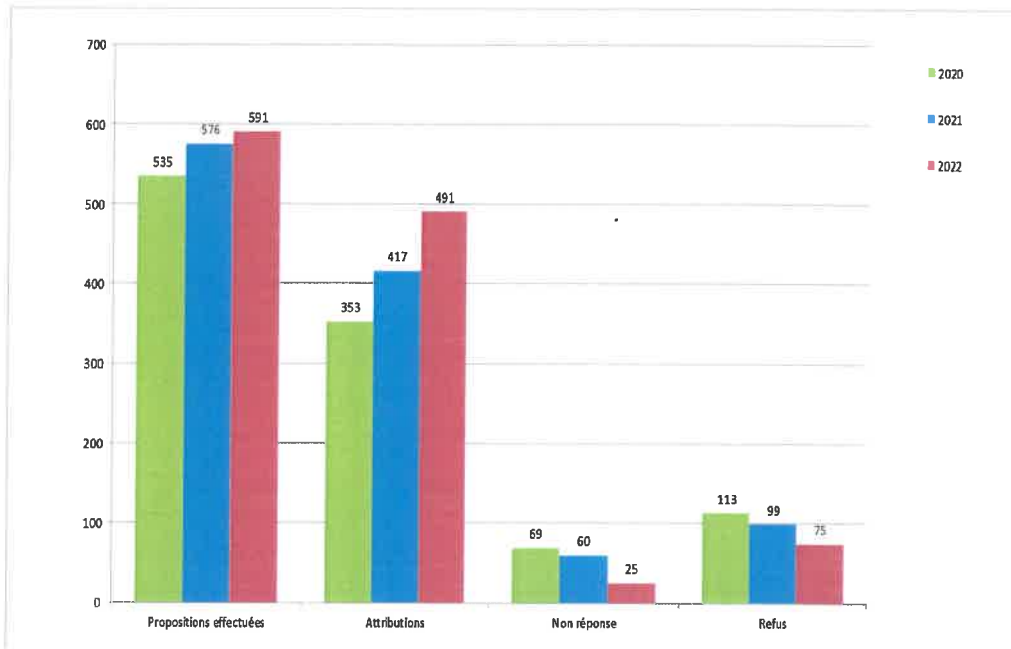
- 12 logements Collectif **L'Îlot du Moulin** à Gennes Val de Loire - Gennes
- 2 logements Individuel **Résidence Bleu de Noé** à Distré
- 3 logements individuel **Rue Docteur ASSIER** à Longué
- 7 logements individuels **Clos Davy** à Doué en Anjou – Saint Georges sur Layon
- 12 logements collectifs **Résidence Abbé Penot** à Saumur
- 4 logements individuels **La Chanvrière** à Villebernier
- 1 logement collectif **Jehan Alain** à Saumur

Sur 446 logements présentés, 434 logements ont été définitivement attribués par la CALEOL dont 55 logements étudiants en colocation (équivalent à 117 chambres).

Les attributions se répartissent ainsi :

- **75.8%** sont de nouveaux entrants (70.7% de demandes externes et 5.1% provenant d'autres bailleurs sociaux) et **24.2%** sont des mutations au sein de Saumur Habitat.
- **16.7%** en logements individuels et **83.3%** en logements collectifs

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



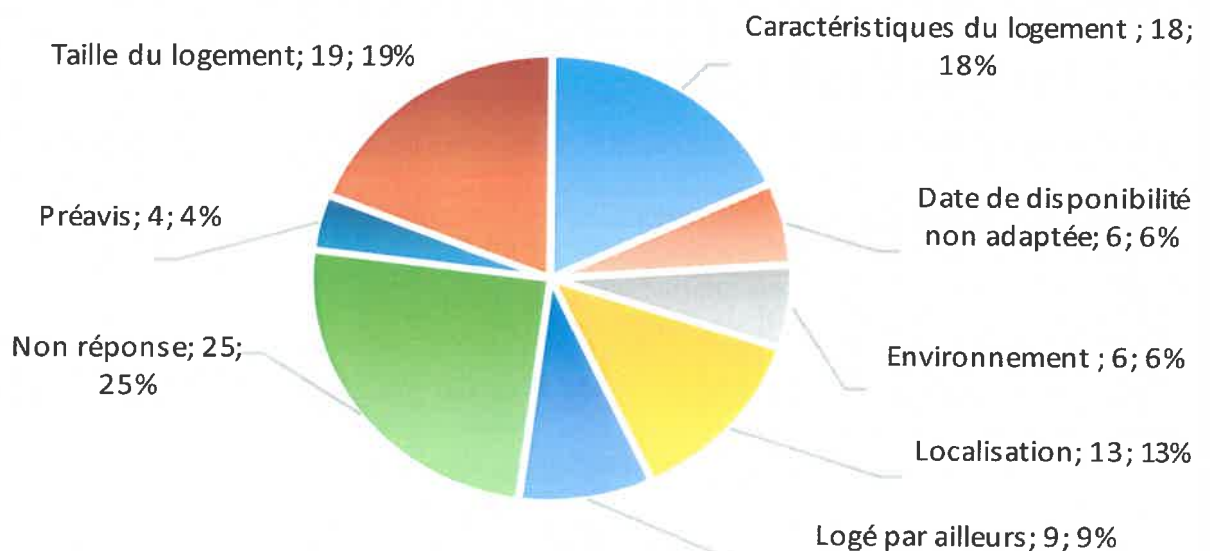
En 2022, sur les 591 propositions de logement adressées aux demandeurs, 491 attributions ont été acceptées, 25 demandeurs n'ont pas répondu à la proposition et 75 ont refusé l'attribution.

L'action de prospection permet de réduire le nombre de refus et de non réponse (25% en 2022 contre 38% de refus en 2021).

Il a fallu réaliser **1.36 proposition** pour louer un logement, taux inférieur à 2021 (1.38).

Le taux de réussite de la CALEOL de **83.1%** (nombre d'attributions/nombre de propositions) est en hausse par rapport à 2021 (72%).

b. Les motifs de refus des demandeurs



Sur l'année 2022, 100 demandeurs ont refusé la proposition de logement faite par la CALEOL (19.9%), dont **25** demandeurs n'ont pas donné suite au courrier de proposition de logement (25.5%).

c. Les attributions annuelles par commune

Communes	Types en collectif					Total	Types en individuel					Total	Total par commune	%
	T1	T2	T3	T4	T5 +		T1	T2	T3	T4	T5 +			
ALLONNES						0			2	1		3	3	0,6%
BAGNEUX		5	10	4		19		1	4	5	1	11	30	6,1%
BELLEVIGNE-LES-CHATEAUX		2	1			3				3	1	4	7	1,4%
BRAIN SUR ALLONNES						0				2		2	2	0,4%
DISTRE						0			2			2	2	0,4%
DOUE EN ANJOU						0			7	1		8	8	1,6%
EPIEDS						0			2			2	2	0,4%
GENNES VAL DE LOIRE		12	2			14						0	14	2,9%
LONGUE - JUMELLES	2	1	2			5			2			2	7	1,4%
MONTREUIL BELLAY		1		1		2						0	2	0,4%
SAUMUR	3	44	173	101	18	339	5	6	8	8	8	35	374	76,2%
SAINT HILAIRE - SAINT FLORENT	4	4	4	7	1	20			1	4		5	25	5,1%
SAINT LAMBERT DES LEVEES		2	2	1	1	6		1	2			3	9	1,8%
VARENNES SUR LOIRE						0			2	1		3	3	0,6%
VERNANTES			1			1			1			1	2	0,4%
VILLEBERNIER						0					1	1	1	0,2%
	9	71	195	114	20	409	5	8	33	25	11	82	491	

En 2022 :

- 76.2% des attributions de logements ont été réalisées sur Saumur
- 13% sur les communes associées de Bagneux, St Hilaire St Florent et St Lambert des Levées
- 10.8 % sur les autres communes de l'agglomération.

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

La convention relative aux modalités de gestion du Contingent Préfectorale 2021-2024, vise à organiser les modalités d'exercice du droit de réservation du patrimoine locatif social accordé au Préfet au profit des personnes prioritaires, mal logées ou défavorisées, dans le département de Maine-et-Loire.

▪ Quatre niveaux de publics prioritaires :

Sont concernés les ménages dont le revenu fiscal de référence permet l'accès au logement PLAI.

1- CP1 : DALO (Droit Au Logement Opposable)

2- CP2 :

- BPI (Bénéficiaires de la Protection Internationale)
- SH (Les sortants d'hébergement)
- VV (Victimes de violence)
- PSS (Parcours et situations spécifiques : sortie d'incarcération, ASE, sans solution de logements, en situation de handicap, ...)

3- CP3 : pour les ménages en situation d'expulsion, logements impropres, associations chargées de l'insertion, surendettement, ...

4- CP4 : Les personnes qui ne sont pas contingentées au titre des priorités 1, 2 et 3 hébergées chez des tiers, logement sur-occupé, ...

▪ **Modalités de calcul de l'objectif annuel :**

- **Un objectif annuel d'attribution collectif** concernant les 8 bailleurs du département pour les publics sortants d'hébergement et les bénéficiaires de la protection internationale (BPI).

Pour déterminer l'objectif, une fourchette basse et haute est calculée entre le nombre de relogement répondant à ce critère de l'année N-1 auquel s'ajoute la moitié du nombre de demandeurs en file active dans le Fichier de la Demande Locative Sociale 49 (Imhoweb) répondant à ce critère au 1er janvier de l'année N.

Pour 2022, l'objectif collectif est le suivant :

- **Sortants d'hébergement entre 263 et 329 attributions à réaliser**
- **BPI : entre 178 et 244 attributions**

- **Un objectif annuel d'attribution par bailleur** de 25% sur le nombre total des attributions effectives, calculé sur la base d'un flux annuel.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul du flux annuel, les logements nécessaires dans l'année, aux mutations de locataires du parc social du bailleur, au relogement dans le cadre d'opérations ANRU ou dans le cadre d'une opération de vente. Le niveau de cet objectif est défini par le flux observé à l'année N.

Pour 2022, l'objectif individuel au titre du contingent préfectoral est de 93 attributions pour la priorité 3.

Au 31.12.2022, Saumur Habitat a réalisé **230 relogements prioritaires** répartis comme suit :

Ménages prioritaires	Priorité 1	Priorité 2				Priorité 3	Priorité 4	TOTAL 2022
		BPI	SH	VV	PSS			
Objectifs d'attributions 2021 pour les 8 bailleurs	DALO 100%	Entre 130 et 215 attributions	Entre 197 et 263 attributions	100%	Pas d'objectif	93 attributions	Labélisation automatique (uniquement les CP4 externes)	
Nombre d'attributions Réalisées par SH	4	18	15	14	1	17	161	230

L'assiette d'attribution pour Saumur Habitat au 31.12.2022 est de 330 attributions (448 attributions annuelles – les ventes, mutations et ANRU). Saumur Habitat a réalisé **230 attributions prioritaires** représentant **69,70% de l'objectif à atteindre**. Le taux théorique de l'objectif réservataire est de 42,5% soit 140 attributions.

e. 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 2022, 57 demandes en délai anormalement long (18 mois) ont été satisfaites contre 59 en 2021.

Elles concernent 37 appartements et 20 maisons.

Au 31.12.2022, il restait 52 demandes en délai anormalement long en collectif.

En 2022, 59 demandes pour des logements collectifs en Délai Anormalement Long ont été prospectées, dont 11 pour des demandes n'ayant jamais eu de proposition.

Les motifs de refus aux prospections ont été les suivants : localisation/quartier ou communes logé par ailleurs, Caractéristiques du logement (Individuel ou Collectif) ou charges trop élevées.

f. 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, des objectifs d'attributions ont été fixés pour favoriser les rééquilibrages territoriaux à travers un **objectif de mixité sociale défini par les ressources** (quartiles).

Pour l'année 2022, les objectifs sont :

- 27% des attributions HORS QPV pour les ménages ayant des ressources du 1er quartile.
- 50% des attributions en QPV pour les ménages ayant des ressources des quartiles 2,3 et 4

Bilan 2022 des demandes satisfaites aux ménages des quartiles sur le Q1 hors QPV et sur les Q 2,3,4 en QPV

(*Seuil de revenus imposables du 1^{er} quartile année 2022 : 8 960 €)

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 en fonction progression NPNRU2)
Saumur Habitat	34%	65%	57%	58%
Ensemble des bailleurs de l'EPCI y compris SH	26%	75%	54%	59%

Conformément à la Loi LEC, la Communauté d'Agglomération Saumur Val de LOIRE a atteint ses objectifs d'attribution auprès des ménages du 1^{er} quartile hors QPV (taux règlementaire 25% d'attributions) et les ménages relevant des quartiles 2,3 et 4.

g. Les attributions de logements dans le cadre des réservataires

- Attributions réservataire Action Logement Service :
Saumur Habitat a attribué 42 logements à des candidats dont les entreprises cotisent à Action Logement Service comprenant 21 attributions labélisées Contingent Préfectoral.
- Attributions réservataire Ministère de la Défense :
Saumur Habitat a attribué 4 logements à des militaires dépendant du Ministère de le Défense.

h. Evolution des attributions par type de logement

Type du bien	2020		2021		2022	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
T1	14	4,0%	9	2,2%	14	2,9%
T2	67	19,0%	51	12,2%	79	16,1%
T3	171	48,4%	193	46,3%	228	46,4%
T4	84	23,8%	134	32,1%	139	28,3%
T5 et +	17	4,8%	30	7,2%	31	6,3%
Total	353		417		491	

L'évolution des attributions par typologie est dépendante des logements libérés et livrés dans l'année. En 2022, la majorité des attributions concerne des logements de type 3.

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

En 2022, le délai moyen d'attribution pour obtenir un logement sur l'ensemble du patrimoine est de **10.5 mois**, en baisse par rapport à 2021 (10.8 mois). Lorsque la demande porte sur un appartement, le délai moyen est de **9.3 mois** (9.5 mois en 2021) et pour une maison individuelle de **16.1 mois** (16.7 mois en 2021).

Le délai moyen d'attribution baisse légèrement en 2022.

(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.

4. REFORMES DE LA PROCEDURE D'ATTRIBUTION EN 2023

La loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN) a mis en place deux réformes importantes pour la procédure d'attribution de logements sociaux : la gestion en flux et la cotation visant à améliorer le fonctionnement du système d'attribution pour remplir les grands objectifs de la politique du logement.

a. La Gestion des attributions de logement des réservataires en flux

Dans le cadre de la Loi 3DS du 21/02/2022 et conformément à l'article 5 du décret du 20/02/2020 de la Loi ELAN, le groupe Action Logement Service doit s'engager dans l'organisation d'une mesure phare de la réforme des attributions, celle relative au passage de la gestion en flux des réservations.

La gestion en flux des réservations se substitue donc à la gestion en stock permettant de rendre plus efficace et plus fluide la mise en relation entre l'offre et la demande et, surtout faciliter l'atteinte des objectifs de relogement des publics prioritaires que les bailleurs et les réservataires doivent réaliser.

La date butoir pour la mise en œuvre de la réforme est le **24 novembre 2023**.

- Mars 2023 : signature d'un accord-cadre entre Action Logement Service et l'Union Sociale de l'Habitat définissant les modalités et conditions de passage à la gestion en flux.
- Mars 2023 : signature de la convention d'inventaire et de conversion du contingent de logements entre ALS et Saumur Habitat. L'objectif est de convertir les droits de suite en droit unique et de définir ainsi un stock de placement sous forme de droit unique.
- Septembre 2023 : signature de la convention de passage à la gestion en flux sur la base de la trame commune reprenant le contenu de l'accord-cadre.

b. La cotation de la demande

La cotation de la demande est fixée par le Plan Partenarial de Gestion de la Demande de logement social et d'Information des demandeurs du territoire (PPGDI). Le système de cotation relève de la responsabilité des EPCI garantes de la mise en œuvre de la politique locale de l'habitat sur leur territoire. Elles sont ainsi chef de file de la réforme des attributions.

Le système de cotation doit être transparent pour le demandeur qui est informé des critères de cotation, des modalités de pondération et de la cotation de sa demande (qui peut prendre une valeur chiffrée ou « note »).

Le demandeur doit également être en mesure d'apprécier le positionnement de sa demande ainsi que le délai d'attente moyen constaté par rapport aux demandes analogues. Il s'agit pour le demandeur d'être informé de la meilleure note, de la plus faible et de la médiane, ainsi que du délai d'attente moyen constaté l'année précédente en fonction de la typologie de logement demandée (T1, T2, T3... et PLAI/PLUS/PLS) sur chaque EPCI où le demandeur a fait une demande.

Il doit être informé du caractère prioritaire ou non de sa demande, sous réserve de vérification de sa situation lors de l'instruction.

Enfin, Le Plan Partenarial de la Gestion de la Demande doit adapter le système de cotation pour les refus successifs d'une attribution d'un logement adapté aux besoins et aux capacités du demandeur (par exemple : dé priorisation temporaire ou retrait de points pour une durée raisonnable).
Le système de cotation doit être testé afin de mesurer son impact à l'atteinte des objectifs légaux et locaux en matière d'attributions.

La cotation doit être engagée au **31 décembre 2023**.

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 31/12/2022

Pour extrait conforme,
SAUMUR, le 19 juin 2023



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