



AGENCE DEPARTEMENTALE DE L'HABITAT ET DU LOGEMENT

Conseil d'Administration

Séance du 3 juillet 2024

DELIBERATION N°2024/28

Extrait de la réunion du 03 juillet 2024 à 9h00, organisée à L'ADHL à Nîmes.

2è convocation sans obligation de Quorum

CHARTRE D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS LOCATIFS – DANS LE PARC GERE PAR LA SPL AGATE SUR LES COPROPRIETES DU PLAN DE SAUVEGARDE DE LA GALERIE WAGNER A NIMES

ETAIENT PRESENTS ET ONT PRIS PART AU VOTE :

Pour le Collège des Conseillers Départementaux : 3 votants

M. Christian BASTID, M. Christophe SERRE, M. Rémi NICOLAS

Pour le Collège des membres associés : 1 votant

Mme Sylvie NICOLLE

Pour les représentants des Collectivités Territoriales : Pas de votant

4 PROCURATIONS

Mme BARDUCA-FAUQUET Laurence donne procuration à M. Rémi NICOLAS

M. Vincent BOUGET donne procuration à M. Christian BASTID

Mme Françoise LAURENT PERRIGOT donne procuration à Mme Sylvie NICOLLE

M. Philippe RIBOT donne procuration à M. Christophe SERRE

6 ABSENTS EXCUSES

M. Denis BOUAD, M. Marc LARROQUE, Mme Carole SOLANA, M. Julien PLANTIER, Mme Maryse GIANNACCINI, Mme Amal COUVREUR,

ETAIENT PRESENTS SANS PRENDRE PART AU VOTE :

Paierie Départementale : Cheffe de service comptable Mme Evelyne GIULIANI (Excusée),

M. Nicolas SAUZET adjoint à la cheffe de service comptable.

Personnel de l'Agence Départementale de l'Habitat et du Logement : Mme Magali

MONTICELLI, M. Nicolas JEANNET, M. Jean Paul RIVIERE, Mme Baya DJAHNIT, Mme

Sindy PARGUEL.

DELIBERATION N°2024/28

- Vu** le Code général des collectivités territoriales, et notamment ses articles L.1412-1, L.1412-2, L.2221-2 à L.2221-10, R.2221-1 à R.2221-26, R.2221-53 à R.2221-62,
- Vu** le Code de la construction et de l'habitation, notamment l'article L.312-2-1 autorisant l'intervention des collectivités locales en faveur de l'habitat,
- Vu** la loi n°90-449 du 31 mai 1990 visant la mise en œuvre du droit au logement, dite loi Besson,
- Vu** la délibération n°3 du Conseil départemental en date du 18 novembre 2022, adoptant le schéma départemental des solidarités sociales 2022-2027,
- Vu** la délibération n°4 du Conseil départemental du Gard en séance plénière du vendredi 18 novembre 2022 créant l'Agence départementale de l'habitat et du logement sous la forme d'un établissement public administratif et approuvant ses statuts,
- Vu** les statuts de l'Agence, notamment l'article 3 définissant son objet, ses missions et moyens,
- Vu** la délibération n°1 du 4 janvier 2023 de l'Agence Départementale de l'Habitat et du Logement relative à l'installation du Conseil d'administration de l'agence Départementale de l'Habitat et du Logement et l'élection de son Président,
- Vu** la note de synthèse envoyée aux membres du conseil d'administration,
- Vu** les pièces du dossier,

Considérant que dans le cadre du Plan de Sauvegarde des 4 copropriétés de la galerie Wagner, la ville de Nîmes a confié à la SPL AGATE une mission d'achat ciblé de logements. Une fois ces logements achetés il peut être nécessaire de le remettre à la location.

Considérant qu'afin de gérer ces attributions de logements, la SPL AGATE propose aux partenaires de s'associer à une charte des attributions.

Celle-ci a pour objectif premier d'apporter les orientations et les principes d'attribution de ces logements et fixe notamment les conditions de fonctionnement des commissions d'attribution et l'examen de la recevabilité des candidatures pour l'occupation future des logements. Cela permettra d'apporter une diversité, et donc un équilibre d'occupation, et de favoriser l'égalité des chances des demandeurs tout en assurant le bon usage et la bonne destination des logements.

Considérant que cette charte concerne 60 logements, objectif d'acquisition de la SPL AGATE sur le plan de sauvegarde.

La commission d'attribution sera composée :

- D'un représentant de la SPL AGATE, gestionnaire du parc, destinataire et instructeur des demandes,
- D'un représentant de la Ville de Nîmes,
- D'un représentant de Nîmes Métropole,
- D'un représentant de l'Etat,
- D'un représentant du Conseil Départemental,
- D'un représentant de l'Agence Départementale de l'Habitat et du Logement,
- D'un représentant de l'équipe de suivi-animation du Plan de Sauvegarde.

Considérant que cette commission d'attribution aura pour mission :

- L'analyse des dossiers de demande de logement
- D'analyser les actions à mener en direction des réservataires
- D'identifier les actions d'information à initier auprès des nouveaux arrivants
- Déterminer les éventuelles modifications et orientations relatives aux conditions d'attribution des logements
- D'observer et suivre les ménages

DELIBERE

ARTICLE 1 :

Monsieur le Président est autorisé à signer au nom et pour le compte de l'Agence Départementale de l'Habitat et du Logement la charte d'attribution des logements locatifs dans le parc géré par la SPL AGATE sur les copropriétés du plan de sauvegarde de la galerie Wagner à Nîmes.

Résultat du vote : 8 voix POUR

VOTE A L'UNANIMITE, adopté

ARTICLE 3 :

La présente délibération peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa notification, d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Nîmes, 16 avenue Feuchères, CS 88010, 30941 Nîmes cedex 09, qui peut être saisi par l'application informatique "Télérecours Citoyens" accessible par le site internet www.telerecours.fr.

ANNEXES :

CHARTRE D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS LOCATIFS – DANS LE PARC GERE PAR LA SPL AGATE SUR LES COPROPRIETES DU PLAN DE SAUVEGARDE DE LA GALERIE WAGNER A NIMES.

POUR EXTRAIT CERTIFIE CONFORME

LE PRESIDENT,
Christian BASTID



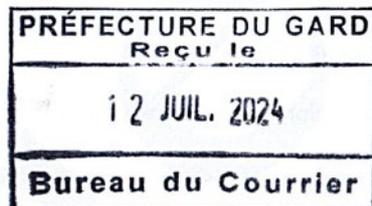
:11 JUIL. 2024

15 JUIL. 2024

Acte rendu exécutoire compte tenu de :

- la publication le : 15 JUIL. 2024
- l'affichage le : 15 JUIL. 2024
- la transmission au représentant de l'Etat le : 15 JUIL. 2024





**CHARTRE D'ATTRIBUTION DES
LOGEMENTS LOCATIFS**

**Dans le parc géré par la SPL AGATE sur les copropriétés de la
galerie Richard Wagner (30 – NIMES)**

Copropriétés de La Garrigado, Li Bécarut, Lou Piboulo et Lou Férigoulier

Charte signée le : .../.../...

La présente charte est établie entre :

La Ville de Nîmes, représentée par M. le Maire ; Jean-Paul FOURNIER

La SPL AGATE, Société Publique Locale de la région nîmoise, représentée par son Président ; Julien PLANTIER

La Direction Départementale des Territoires et de la Mer du Gard, représentée par son directeur ; Sébastien FERRA

L'Établissement Public Foncier d'Occitanie, représenté par sa directrice générale ; Sophie LAFENÊTRE

Le Conseil Départemental du Gard, représenté par sa Présidente ; Françoise LAURENT-PERRIGOT

L'Agence Départementale de l'Habitat et du Logement, représentée par son Directeur ;

La Communauté d'Agglomération Nîmes Métropole, représentée par son Président ; Franck PROUST

L' Association Départementale sur le Logement du Gard, représentée par sa Directrice ; Catherine CALMET

La Caisse d'Allocations Familiales du Gard, représentée par son Président ; Didier PAQUETTE

PRÉAMBULE	4
A- LE ROLE ET LES MODALITES DE FONCTIONNEMENT DE LA COMMISSION D'ATTRIBUTION.....	6
B- LES BÉNÉFICIAIRES DES LOGEMENTS	7
C- LES RÈGLES ET PRINCIPES D'ATTRIBUTION	7
D- LA COMMUNICATION AVEC LES DEMANDEURS	8
E- LE SUIVI ET LE CONTROLE DES ATTRIBUTIONS.....	9

PRÉAMBULE

La présente charte d'attribution des logements locatifs portés par la SPL AGATE s'inscrit dans un projet d'ensemble du Nouveau Programme National de Renouveau Urbain (NPNRU) Pissevin - Valdegour par l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU) et plus spécifiquement dans le cadre du Plan de Sauvegarde des Copropriétés de la Galerie Wagner (convention en date du 26 juin 2017) et ses avenants de prorogation n°1 et 2.

Pour mémoire, le Plan de sauvegarde des copropriétés dégradées de la Galerie Wagner a pour objet :

- De réunir les conditions d'une bonne gestion, d'une bonne gouvernance et fonctionnement des instances des copropriétés, et de manière plus générale, de contribuer au redressement des syndicats de copropriétés
- De prescrire, accompagner et financer un programme de travaux ambitieux, permettant dans un premier temps d'assurer la sécurité des bâtiments (travaux d'urgence) puis, à terme, d'améliorer les performances énergétiques et plus globalement d'engager des travaux de réhabilitation et d'embellissement en parties communes et privatives
- D'informer, former et accompagner les occupants dans leurs démarches, relogements, maintien dans le logement...
- Plus globalement, de repositionner les copropriétés dans des logiques locales des marchés immobiliers et de les inscrire comme une véritable opération de requalification immobilière, au sein du quartier Pissevin Valdegour

Le portage immobilier ciblé confié à la SPL AGATE, contribue pleinement à ces objectifs : il concourt à évincer les gros débiteurs mettant en péril l'économie des copropriétés, il participe à la dynamique de vote et réalisation des travaux et in fine, il contribue à mettre sur le marché des biens adaptés, de qualité et à des loyers accessibles.

Initialement fixé à 40 logements lors de la signature de la convention, cet objectif de logements acquis, améliorés et gérés par la SPL AGATE a été porté à 60 logements dans le cadre de l'avenant n° 6 signé le 16/01/2023.

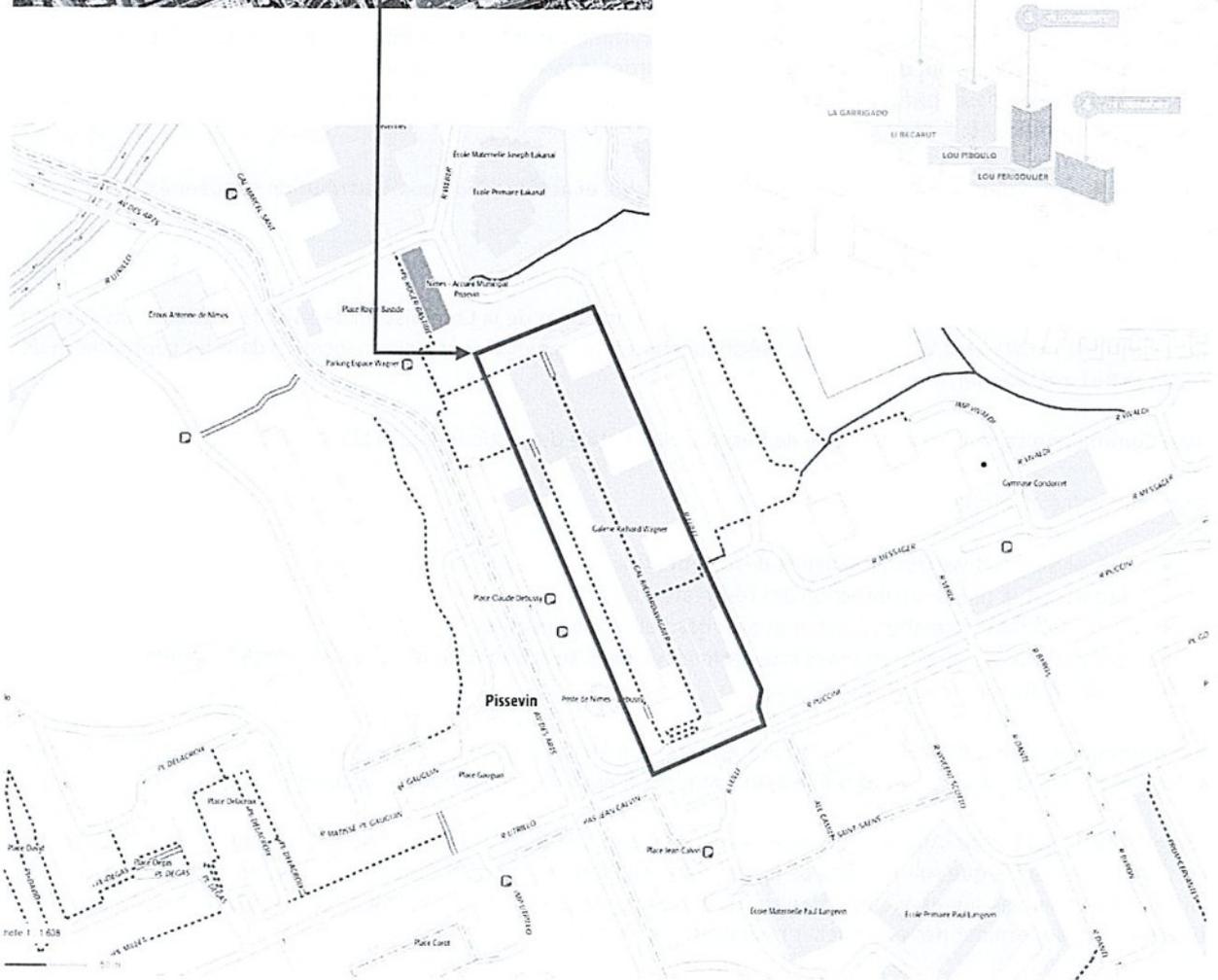
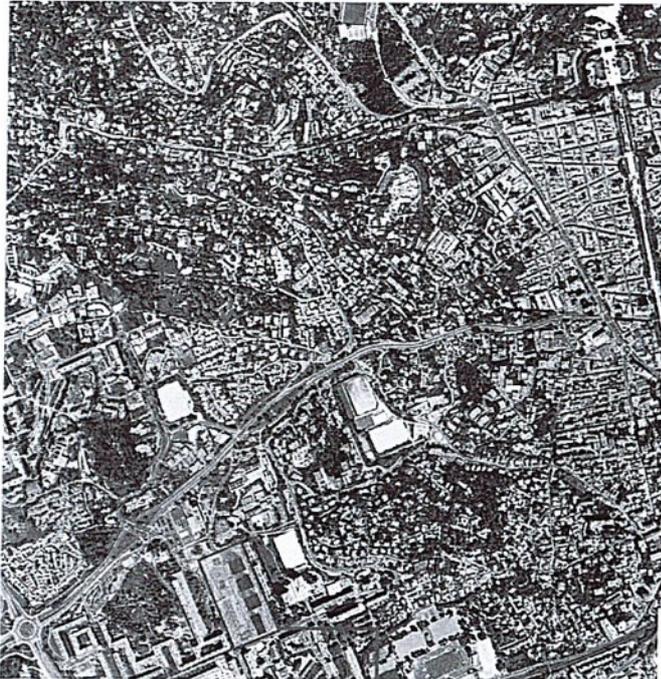
Cette présente charte porte sur les orientations et les principes d'attribution des logements locatifs appartenant à la SPL AGATE et fixe les conditions de fonctionnement des commissions d'attribution et d'examen de l'occupation des logements. Il expose ainsi les principales dispositions ainsi que les modalités de désignation et d'instruction des candidatures.

Ainsi, cette présente charte doit permettre d'émettre des principes et règles afin de prendre en compte la diversité des demandes pouvant s'exprimer localement, de favoriser l'égalité des chances des demandeurs et de contribuer au bon équilibre d'occupation des copropriétés ainsi qu'au bon usage et destination des logements.

L'ensemble des règles développées ci-après doit s'exercer dans le respect de l'article 1er de la loi 89-462 du 6 juillet 1989 qui dispose qu'aucune personne ne peut se voir refuser la location d'un logement en raison de son origine, son patronyme, son apparence physique, son sexe, sa situation de famille, son état de santé, son handicap, ses mœurs, son orientation sexuelle, ses opinions politiques, ses activités syndicales ou son appartenance ou sa non appartenance vraie ou supposée à une ethnie, une nation, une race ou une religion déterminée.

La charte s'inscrit également dans le respect de l'Article 225-1 du Code Pénal concernant les discriminations opérées envers les demandeurs concernant l'accès au logement, et notamment toutes distinctions concernant l'identité de genre, la vulnérabilité résultant d'une situation économique, la grossesse, la perte d'autonomie et les caractéristiques génétiques.

Plan de localisation des copropriétés Richard Wagner



A- LE ROLE ET LES MODALITES DE FONCTIONNEMENT DE LA COMMISSION D'ATTRIBUTION

1- La composition de la commission

La commission d'attribution, dont le rôle est développé ci-après, est composée :

- D'un représentant de la SPL AGATE, gestionnaire du parc, destinataire et instructeur des demandes,
- D'un représentant de la Ville de Nîmes,
- D'un représentant de Nîmes Métropole,
- D'un représentant de l'Etat,
- D'un représentant du Conseil Départemental,
- D'un représentant de l'Agence Départementale de l'Habitat et du Logement,
- D'un représentant de l'équipe de suivi-animation du Plan de Sauvegarde.

Les syndicats des copropriétés sont destinataires, à titre informatif, de la présente charte.

L'équipe du suivi-animation du PDS se chargera de présenter les nouveaux locataires auprès des syndic et conseils syndicaux.

La première commission d'attribution se réunira physiquement avec l'ensemble des partenaires et sera présidée par un élu de la Ville de Nîmes. La première décision consistera en l'adoption de la présente charte.

Une commission se tiendra annuellement afin d'exposer le bilan de l'année écoulée en matière de mise en location et d'attribution du parc appartenant à la SPL Agate.

Des commissions se tiendront tout au long de l'année au rythme variant selon la mise en location ou la disponibilité des logements et l'enregistrement des demandes. Elles prendront la forme d'échange des fiches descriptives des logements proposés (typologies, descriptif technique, montant des loyers et charges, etc.) et des ménages demandeurs (compositions, revenus, profils, etc.)

La SPL AGATE, en qualité de gestionnaire, dirige la commission et acte les décisions d'attribution statuées en commission

2- Rôle et fonctionnement de la commission

La présente charte constitue le document cadre du fonctionnement de la Commission de suivi des attributions mise en place par la SPL AGATE et la Ville de Nîmes, spécifiquement pour les logements mis en location dans les copropriétés de la Galerie Richard Wagner.

Cette Commission se réunira autant que de besoin, à l'initiative du gestionnaire, la SPL AGATE.

La Commission d'attribution a pour objet :

- L'analyse des dossiers de demande de logement
- Les actions à mener en direction des réservataires
- Les actions d'information à initier auprès des nouveaux arrivants
- Les éventuelles modifications et orientations relatives aux conditions d'attribution des logements
- L'observation et le suivi des ménages

Les commissions de fin d'année présenteront les rapports annuels synthétisant le nombre de ménages demandeurs, les logements attribués et le suivi des ménages ayant fait l'objet d'une attribution de logement.

L'objectif principal est de s'assurer que tous les demandeurs, en toute transparence, ont un égal accès à l'attribution d'un logement, quelle que soit l'origine de la demande. La Commission d'attribution doit également être un espace de partage et d'échanges sur les évolutions qui ressortent des analyses faites sur les candidatures proposées, acceptées et refusées pour déterminer des éventuelles modifications.

Pour un bon partage de l'information, les rapports d'attribution seront transmis à l'équipe en charge du suivi du Plan de Sauvegarde, dans le respect de l'anonymat des demandeurs.

La Commission d'attribution veillera à ce que les éventuels services associés à l'accompagnement social des ménages bénéficiant d'une attribution de logement soient correctement renseignés de la prise d'effet des baux et des conditions d'emménagement.

B- LES BÉNÉFICIAIRES DES LOGEMENTS

Les personnes bénéficiaires des logements mis en location sont **les personnes physiques** (Article R. 441-1 du CCH) : Les personnes physiques séjournant régulièrement sur le territoire français et dont les ressources n'excèdent pas les plafonds fixés par la convention de l'ANAH objet de l'avenant n°5 à la concession signé le 27 avril 2021.

C- LES RÈGLES ET PRINCIPES D'ATTRIBUTION

3- Les règles d'éligibilité applicables à l'ensemble des demandeurs

Les demandeurs doivent respecter a minima les conditions suivantes pour que leur demande de logement soit étudiée par la Commission d'attribution :

- Dans le cas de logements non conventionnés : pas d'application de plafonds de revenus des locataires ;
- Dans le cas des logements conventionnés ANAH : Respecter les plafonds de revenus définis par l'ANAH selon les catégories de logements (LOC 1, 2 ou 3) ;
- Dans les deux cas :
 - Occuper le logement à titre de résidence principale, au titre de la Loi n°89-462 du 6/07/1989 ;
 - Disposer d'une taille de ménage conforme à la typologie de logement (afin de prévenir les sous ou sur-occupation, conformément à l'Article R-822-25 du CCH) ;
 - Séjourner de manière régulière sur le territoire ;
 - Être à jour de sa déclaration fiscale.

Toutefois, la commission d'attribution se réserve le droit d'adapter les modalités décrites ci-dessus après étude au cas par cas, au regard de la situation des demandeurs de logement.

4- Les critères de priorité d'attribution des logements

Sous réserve de remplir les conditions d'éligibilité préalables, la Commission d'Attribution a énoncé les critères de priorités suivants :

- **PRIORITÉ N° 1** : Familles présentes dans les copropriétés ou logements privés voisins et dont le logement fait l'objet d'une acquisition par la SPL Agate en vue de réaliser des travaux de réfection / amélioration : principe de relogement définitif permettant d'assurer le portage de lots voisins ;
- **PRIORITÉ N° 2** : Familles nécessitant un relogement dans le cadre du projet NPNRU de la Ville de Nîmes ou dans le cadre de l'ORCOD-IN ou dans le cas de familles relevant d'une décision favorable des commissions de médiation DALO ;

- **PRIORITÉ N° 3** : Tout autre signalement de famille en difficulté qui pourrait correspondre aux règles d'éligibilités applicables à la présente charte.

Les partenaires de la présente charte seront sollicités par ordre de priorité et auront 10 jours ouvrés pour présenter un candidat en commission d'attribution.

Si un seul candidat est présenté par les partenaires, et sous réserve qu'il respecte les conditions d'attribution, la validation se fera automatiquement et un porter à connaissance aux partenaires sera réalisé.

Si une offre connaît plusieurs candidatures, la SPL proposera un classement des candidats demandeurs aux partenaires afin de valider ce classement. Les partenaires disposeront de 10 jours ouvrés pour se prononcer.

Suite à l'énoncé de ces conditions et de ces priorités, la Commission d'attribution veillera tout particulièrement à :

- Ne pas agréer de dossiers de candidatures ne comportant pas l'ensemble des pièces justificatives en règle demandées conformément à la présente charte, ou refuser toute attribution à des candidats présentant de fausses déclarations manifestes et/ou ne disposant pas de pièces d'identité ou titre de séjour en règle,
- Demander un complément d'informations et contacter le ménage afin de permettre de mieux appréhender les critères de priorités d'attribution,
- Favoriser les mutations internes si elles sont motivées par une sous ou sur occupation ou par un handicap physique ou un problème de voisinage subi à la condition que le logement actuel soit en état d'entretien et les loyers à jour de paiement (sauf mutation permettant de résoudre la dette de loyer).
- Apprécier le reste à vivre et le taux d'effort du ménage, sur la base des dernières ressources connues.

Le taux d'effort est défini en pourcentage, sur la base de la charge nette du logement (soit le montant du loyer + charges majorées d'une estimation du coût si chauffage individuel et diminuée de l'APL ou l'AL) et du total des ressources disponibles (déduction faite des pensions versées). Une progression attendue des revenus pourra être prise en compte pour relativiser cette exigence. Une obtention de garantie personne morale (FSL, Visale...) au paiement des loyers, pourra être nécessaire.

Le reste à vivre sera apprécié en tenant compte de la taille et de la composition du ménage et des ressources disponibles, après déduction faite du montant du loyer et charges APL prise en compte. Il sera au minimum de : 10 € par jour par unité de consommation par personne.

Pour comparer les niveaux de vie de ménages de taille ou de composition différente, le revenu disponible sera divisé par le nombre d'unités de consommation (UC). Celles-ci sont calculées de la façon suivante :

- 1 UC pour le premier adulte du ménage,
- 0,5 UC pour les autres personnes de 14 ans ou plus,
- 0,3 UC pour les enfants de moins de 14 ans.

En tout état de cause, chaque dossier de candidature devra faire l'objet d'un examen personnalisé.

5- Les pièces nécessaires à la constitution d'un dossier de demande de logement

La constitution des dossiers de demande de logement, pour qu'ils puissent être soumis à la commission d'attribution, comprendra les pièces relatives à :

- L'état civil des occupants du logement
- La justification des ressources de l'ensemble du foyer
- Les conditions d'occupation du logement par le demandeur
- Les éventuels justificatifs motivant le caractère d'urgence de la demande en logement

D- LA COMMUNICATION AVEC LES DEMANDEURS

La SPL AGATE s'engage, aux côtés de l'ensemble des acteurs du Plan de Sauvegarde des copropriétés Richard Wagner à informer et communiquer auprès des demandeurs à chaque étape de la demande :

- En amont de la demande, en transmettant, au besoin et sur demande la présente charte d'attribution à toutes personnes souhaitant effectuer une demande en logement,
- Durant l'analyse des demandes, en accusant réception (voir voie postale ou mail) auprès des demandeurs de la complétude ou non de son dossier de demande et, le cas échéant, en transmettant les demandes éventuelles de pièces complémentaires,
- Suite à la Commission d'Attribution, en informant de la décision de la Commission, qu'elle soit positive ou négative et en explicitant clairement les motifs.

E- LE SUIVI ET LE CONTROLE DES ATTRIBUTIONS

La SPL AGATE s'engage à produire annuellement un bilan annuel des attributions des logements en mentionnant notamment :

- Le nombre et le type de logements (taille, loyer) disponibles ayant été proposés à la location,
- Les attributions réalisées selon les types de logement (taille, loyer) et le profil des ménages bénéficiaires (composition familiale, ressources, emplois, etc.)
- Le suivi des attributions antérieures : les éventuels déménagements ou mutations, l'ancienneté d'installation, les éventuelles difficultés en matière de gestion locative (impayés, etc.)

La SPL AGATE pourra, au regard du bilan d'activité de l'année écoulée, formuler des propositions de modifications ou proposer à la Commission d'amender la présente charte.

Fait à

Le.....

En 8 exemplaires originaux

<p>Pour la commune de Nîmes, Monsieur le Maire,</p>	<p>Pour la Communauté d'Agglomération Nîmes Métropole, Monsieur le Président,</p>	<p>Pour la SPL Agate, Monsieur le Président,</p>
<p>Pour la Direction Départementale des Territoires et de la Mer du Gard, Monsieur le Directeur,</p>	<p>Pour l'Agence Départementale de l'Habitat et du Logement, Monsieur le Président,</p>	<p>Pour l'Etablissement Public Foncier d'Occitanie, Madame la Directrice Générale,</p>
<p>Pour la Caisse d'Allocations Familiales du Gard, Monsieur le Président,</p>	<p>Pour l'Association Départementale d'Information sur le Logement du Gard, Madame la Directrice,</p>	

