



**HABITAT44**

# **Politique générale d'attribution des logements**

Conformément à l'article R441-9 du Code de la Construction et de l'Habitation, le Conseil d'administration ou de surveillance définit les orientations applicables à l'attribution des logements dans le respect des dispositions visant à la mise en œuvre du droit au logement, des orientations fixées par la conférence intercommunale, si elle est créée, et du contenu du plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs.

## **Le contexte réglementaire et législatif**

---

L'attribution des logements locatifs sociaux, selon l'article L441 du CCH, participe à la mise en œuvre du droit au logement, afin de satisfaire les besoins des personnes de ressources modestes et des personnes défavorisées.

L'attribution des logements locatifs sociaux doit notamment prendre en compte la diversité de la demande constatée localement ; elle doit favoriser l'égalité des chances des demandeurs et la mixité sociale des villes et des quartiers.

Les commissions veillent au respect des conditions réglementaires d'accès au logement social, à savoir :

- Les ressources des candidats au regard des plafonds de ressources applicables (R441-1 du CCH)
- La conformité des pièces d'identité et titre de séjour (R441-1 du CCH)
- L'enregistrement préalable d'une demande unique départementale (art L441-2-1 du CCH).

### **Le champ d'application (L441-1) :**

Sont soumis aux attributions, les logements construits, améliorés ou acquis et améliorés avec le concours financier de l'Etat. Il s'agit donc des logements conventionnés appartenant aux organismes d'habitations à loyer modéré ou gérés par ceux-ci.

### **Le public prioritaire :**

Les commissions d'attribution procèdent à l'attribution des logements en veillant à la mixité sociale des villes et quartiers selon les critères et au bénéfice, notamment, des demandeurs prioritaires suivants :

- Les personnes en situation de handicap ou les familles ayant à leur charge une personne en situation de handicap,
- Les personnes mal logées, défavorisées ou rencontrant des difficultés particulières de logement pour des raisons d'ordre financier ou tenant à leurs conditions d'existence,
- Les personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition,
- Les personnes mal logées reprenant une activité après une période de chômage de longue durée, Les personnes mariées, vivant maritalement ou liées par un pacte civil de solidarité justifiant de violences au sein du couple ou entre les partenaires, sans que la circonstance que le conjoint ou le partenaire lié par un pacte civil de solidarité bénéficie d'un contrat de location au titre du logement occupé par le couple puisse y faire obstacle. Cette situation est attestée par une décision du juge prise en application de l'article 257 du code civil ou par une ordonnance de protection délivrée par le juge aux affaires familiales.

- Les personnes connaissant des difficultés économiques et sociales visées dans les conventions préfectorales et accords collectifs départementaux.

---

## Les réservations de logement et dispositifs locaux

---

En contrepartie d'un apport de terrain, d'un financement ou d'une garantie financière, l'Etat, les collectivités territoriales, leurs établissements publics, les communes, les collecteurs de la participation des employeurs à l'effort de construction peuvent avoir un droit à réservation sur un certain nombre de logements d'Habitat 44, et ce, lors d'une mise en location initiale ou ultérieure.

Le Préfet dispose d'un contingent de 30% des logements d'Habitat 44 (dont au plus 5% pour des agents civils et militaires de l'Etat) au bénéfice des personnes prioritaires. Les modalités de gestion de ce contingent sont gérées par une convention-cadre signée entre Habitat 44 et l'Etat.

Les commissions d'attribution statuent sur les candidats présentés par ces différents réservataires.

Les commissions d'attribution des logements répondent également aux engagements de relogement pris notamment dans le cadre de projets spécifiques tels que ceux liés aux opérations de renouvellement urbain.

---

## Les orientations spécifiques d'Habitat 44

---

Il est rappelé que l'attribution des logements est de la seule compétence des commissions d'attribution d'Habitat 44. Celles-ci devront, notamment, prendre en compte la demande exprimée localement, qui peut varier selon les territoires.

En préalable au rapprochement de l'offre à la demande de logement, les recherches de candidatures à présenter en commission d'attribution des logements sont induites par les caractéristiques des logements à attribuer. Aussi, l'environnement, la nature du logement (pavillons ou collectifs), la typologie, le financement, l'étage, la présence ou non d'ascenseur, la réservation du logement (Etat, Action logement, collectivité locale...), le prix du loyer, etc... sont autant d'éléments à mettre en adéquation avec la demande de logement.

En complément des critères généraux de priorité définis par le Code de la construction et de l'habitation et des dispositifs locaux, les commissions d'attribution des logements seront particulièrement attentives aux éléments suivants :

- L'ancienneté de la demande
- Le respect des engagements locatifs précédents
- L'adéquation des ressources disponibles au montant du loyer et des charges. Un taux d'effort supérieur à 35% et/ou un reste pour vivre inférieur à 10€ par jour et par personne, seront retenus en points d'alerte.

Par ailleurs, Habitat 44 a souhaité définir des orientations d'attributions spécifiques.

## **1. Favoriser l'équilibre social au sein des programmes d'habitation en prenant en compte l'occupation et la vie sociale actuelles**

Les commissions veilleront à l'équilibre des relations sociales dans les immeubles. Elles favoriseront la mixité sociale et rechercheront un équilibre sociologique en tenant compte notamment de l'occupation existante. Elles seront, notamment, vigilantes à ne pas concentrer les publics fragiles (en termes de revenus, de taille et composition familiales, d'actifs/inactifs,...).

Habitat 44 a réalisé, dans le cadre de son Plan Stratégique du Patrimoine, une analyse de l'occupation sociale de son parc à partir, notamment, de données socio-économiques. Celle-ci a permis de dégager trois catégories de patrimoine permettant d'orienter les attributions :

### ➤ **Les programmes permettant un accueil supplémentaire de ménages fragiles**

Habitat 44 s'attachera à mettre en œuvre l'ensemble des modalités d'accompagnement permettant la sécurisation et l'insertion du ménage au sein du groupe d'habitations.

### ➤ **Les programmes dont le fonctionnement social est satisfaisant.**

Habitat 44 veillera à préserver les équilibres en matière d'occupation sociale.

### ➤ **Les programmes dont le fonctionnement social est problématique.**

Habitat 44 s'attachera, au travers, notamment, des attributions effectuées, à améliorer la situation actuelle. Il essaiera d'orienter sa recherche de candidatures vers des profils permettant un rééquilibrage de l'occupation. Dans le même temps, des solutions seront recherchées pour orienter et accompagner par un relogement, si nécessaire, les situations problématiques existantes.

Les services d'Habitat 44 porteront à connaissance des commissions d'attribution la catégorisation du groupe dans le cadre de cette analyse de l'occupation sociale ainsi que leur appréciation qualitative du fonctionnement social du programme ou de la cage d'escalier concernée par l'attribution d'un logement.

## **2. Poursuivre l'accueil des populations spécifiques**

En complément des programmes ou logements orientés seniors, les commissions d'attribution s'attacheront à prioriser l'accueil des personnes âgées et/ou handicapées et/ou à mobilité réduite pour toute attribution d'un logement accessible et/ou adapté, de son parc, aux besoins spécifiques de ces ménages.

Afin de favoriser l'accompagnement du vieillissement des locataires visant notamment au maintien à domicile le plus longtemps possible, les dossiers des demandeurs âgés de 70 ans et plus seront retenus prioritairement sur des logements de rez de chaussée (lorsqu'ils ne sont pas desservis par ascenseur) ou de 1<sup>er</sup> étage au maximum.

Au côté de ce public, celui des jeunes (étudiants, apprentis, etc...) retient également l'attention d'Habitat 44. Seront examinées avec une attention particulière, les situations signalées par les organismes d'habitat jeunes ou les demandes formulées par les enfants des locataires d'Habitat 44, souhaitant décohabiter de chez leurs parents.

## **3. Renforcer la politique de fidélisation et de satisfaction des locataires**

Avec un objectif qui vise 20% de mutations par an, Habitat 44 s'inscrit clairement dans un engagement d'accompagnement du parcours résidentiel de ses locataires. Il souhaite pouvoir répondre aux besoins des ménages tout au long de leur parcours de vie de locataire (changement de composition familiale, de situation professionnelle...).

Les demandes de mutations des locataires respectant leurs obligations (paiement régulier du loyer, entretien du logement et respect des règles de vie collective), feront l'objet d'un examen prioritaire par les commissions d'attribution lorsqu'elles seront motivées par :

- Des problèmes de santé nécessitant un logement plus accessible ou adapté,
- Des difficultés financières incitant à la recherche d'un logement moins cher,
- Une inadéquation taille du logement/composition familiale du locataire,
- La libération d'un logement adapté (handicap/mobilité réduite) dont le locataire en place n'a plus nécessité,
- Un délai anormalement long et n'ayant jamais eu de proposition,
- Le souhait d'un parcours résidentiel (ex : du logement collectif vers un logement individuel)

Au-delà de la mutation au sein de son propre patrimoine, Habitat 44 souhaite contribuer à la mobilité résidentielle « sociale » des locataires provenant du patrimoine des autres bailleurs sociaux. Aussi, les commissions d'attribution des logements continueront d'être attentives à la présentation des dossiers des locataires déjà logés au sein d'un parc social afin notamment de pouvoir afficher un taux de satisfaction de ce public aux alentours de 10% de ses attributions annuelles.

Habitat 44 participe à un partenariat de mutations interbailleurs permettant de proposer des situations difficiles à satisfaire au sein de son propre patrimoine. Ce dispositif orienté exclusivement sur des problématiques de santé, d'ordre économique ou de sous-occupation, permet d'élargir l'offre de logements au patrimoine des bailleurs partenaires.

Enfin, lors de démolition, réhabilitation ou de travaux lourds nécessitant le relogement définitif ou temporaire des habitants, les situations des locataires de ces immeubles ou logements, seront examinées avec une attention particulière et dans le cadre des dispositions spécifiques des chartes conclues avec les associations représentatives des locataires.

#### **4. Développer le partenariat avec les associations**

Habitat 44 souhaite continuer à développer son réseau partenarial. Il s'agit de la mise à disposition de logements auprès des associations qui œuvrent notamment pour le droit au logement de publics en difficultés.

Les logements peuvent être attribués :

- En sous location en vue d'un bail glissant
- En bail direct avec un suivi d'accompagnement pérenne de l'association

Les orientations d'attributions ainsi définies par le Conseil d'administration pourront être complétées ou modifiées par d'éventuelles nouvelles dispositions en cours d'élaboration localement (conférences intercommunales du logement et plans partenariaux de la gestion de la demande) ainsi que, sur le plan national, par la future Loi Egalité et Citoyenneté.