



# **Politique générale d'attribution des logements d'Habitat 44**

L'attribution des logements locatifs sociaux participe à la mise en œuvre du droit au logement. Elle vise également à favoriser l'égalité des chances des demandeurs et la mixité sociale des quartiers.

Le cadre législatif et réglementaire du Code de la Construction et de l'Habitation, fixe les objectifs et les conditions dans lesquelles les attributions de logements sociaux doivent se dérouler.

Conformément à l'article R441-9 du Code de la Construction et de l'Habitation, « le Conseil d'administration définit les orientations applicables à l'attribution des logements ». Il établit également un règlement intérieur qui fixe les règles d'organisation et de fonctionnement des commissions d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements (CALEOL).

La déclinaison des orientations d'attribution exprime, un engagement fort d'Habitat 44 à prendre en compte la diversité de la demande sur les territoires, d'y répondre, en favorisant l'égalité des chances des demandeurs, tout en recherchant un équilibre de mixité sociale visant à privilégier le bien vivre ensemble. Elles concourent également à favoriser l'insertion, par l'habitat, des ménages les plus fragiles et privilégient le parcours résidentiel de ses locataires en place.

Ces orientations d'attributions sont applicables à l'ensemble des Commissions d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements, créées par le Conseil d'administration.

## **Les orientations et principes généraux**

---

### **1- Les objectifs généraux**

Les orientations d'attributions nationales, fixées notamment par la Loi Egalité et Citoyenneté, engagent l'ensemble des partenaires, réservataires de logements, à prendre en compte :

- un accueil élargi du public relevant du contingent préfectoral sur l'ensemble du parc, soit :
  - 30% des attributions, dans le cadre des logements réservés à l'Etat,  
et
  - au moins 25% des attributions annuelles, effectuées par l'ensemble des autres réservataires.
- en complément, pour les intercommunalités tenues de se doter d'un programme local de l'habitat ou ayant la compétence habitat et au moins un quartier prioritaire de la ville, il existe des engagements visant à :
  - permettre aux ménages les plus modestes, relevant du 1<sup>er</sup> quartile, d'être accueillis en dehors des quartiers prioritaires de la ville (au moins 25% des attributions),
  - destiner au moins 50% d'attributions de logements, situés dans les quartiers prioritaires de la ville, aux autres ménages (2<sup>ème</sup>, 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> quartile).

Enfin, sur ces mêmes intercommunalités, les CALEOL se saisissent des objectifs locaux fixés, notamment, par les Conférences Intercommunales du Logement, dans le cadre des Conventions Intercommunales d'Attribution, et des outils de cotation de la demande que ces instances doivent mettre en place.

## **2- Les réservataires**

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.

Dans le cadre de leur droit de réservation, ces réservataires sont des partenaires incontournables de la mise en œuvre de la politique d'attribution. Ils sont donc sensibilisés aux enjeux d'attribution retenus par Habitat 44, afin qu'ils puissent y contribuer, par leurs propositions de candidatures.

## **3- Le rôle des CALEOL**

Seule instance compétente pour attribuer nominativement des logements, elles examinent les candidatures en recherchant la meilleure adéquation entre le profil du ménage, les caractéristiques du logement et de l'environnement proposés. Elles restent souveraines dans le choix des candidatures, et ce quel que soit le réservataire à l'origine des propositions.

Lors de l'examen des dossiers, les commissions veillent aux conditions réglementaires d'accès au logement social, à savoir :

- Le respect des plafonds applicables aux ressources des candidats ;
- La conformité des pièces d'identité et titres de séjour ;
- L'enregistrement préalable d'une demande de logement unique.

Pour se prononcer, les CALEOL prennent, également, en compte des éléments complémentaires, tels que :

- La composition familiale ;
- Les conditions de logement actuelles ;
- Les ressources du ménage (taux d'effort) ;
- Les besoins spécifiques de services et/ou d'équipements ;
- La mobilité géographique liée à l'emploi ;
- Le patrimoine du ménage.

Les Commissions d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements se sont vues attribuer une nouvelle compétence. Elles doivent, désormais, procéder à un examen triennal de l'occupation, dans les zones géographiques tendues, définies par décret. Sont concernés les ménages, disposant d'un contrat de location de plus de trois ans, qui relèvent de certaines situations fixées par la réglementation, à savoir :

- La sous occupation du logement ;
- La sur occupation du logement ;
- La reconnaissance d'un handicap ou une perte d'autonomie nécessitant l'attribution d'un logement adapté aux personnes présentant un handicap ;
- Un logement quitté par l'occupant présentant un handicap, lorsqu'il s'agit d'un logement adapté ;
- Le dépassement de plafond des ressources applicables au logement

La CALEOL rend un avis et définit les caractéristiques du logement dont le locataire a besoin.

#### **4- 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 de priorité et au bénéfice, notamment, des demandeurs prioritaires, listés à l'article L441-1 du CCH :

- Les personnes reconnues prioritaires au titre du droit au logement opposable (DALO) ;
- Les personnes en situation de handicap (...) ou les familles ayant à leur charge une personne en situation de handicap ;
- Les personnes sortant d'un appartement de coordination thérapeutique (...) ;
- Les personnes mal logées ou défavorisées et les personnes 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 reprenant une activité après une période de chômage de longue durée ;
- Les personnes exposées à des situations d'habitat indigne ;
- Les personnes mariées, vivant maritalement ou liées par un pacte civil de solidarité justifiant de violences au sein du couple ou entre les partenaires (...), et les personnes menacées de mariage forcé (...). Les personnes victimes de viol ou d'agression sexuelle à leur domicile ou à ses abords (...) ;
- Les personnes engagées dans le parcours de sortie de la prostitution et d'insertion sociale et professionnelle (...) ;
- Les personnes victimes de l'une des infractions de traite des êtres humains ou de proxénétisme (...) ;
- Les personnes ayant à leur charge un enfant mineur et logées dans des locaux manifestement sur occupés ou ne présentant pas le caractère de logement décent ;
- Les personnes dépourvues de logement, y compris celles qui sont hébergées par des tiers ;
- Les personnes menacées d'expulsion sans relogement.

Le Préfet dispose d'un contingent de 30% des logements d'Habitat 44, au bénéfice des personnes prioritaires. Les modalités de gestion de ce contingent, qui intègre, à minima, le profil des personnes ci-dessus mentionnées, sont formalisées par une convention-cadre signée entre Habitat 44 et l'Etat.

## Les orientations spécifiques d'Habitat 44

---

Il est rappelé que l'attribution des logements est de la seule compétence des Commissions d'attribution et d'examen de l'occupation des logements 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 et d'examen de l'occupation 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 et d'examen de l'occupation des logements seront particulièrement attentives aux éléments suivants :

- L'adaptation du logement aux besoins du ménage (la notion de sous occupation pourra être appréciée en fonction de la pression de la demande sur le territoire et/ou des besoins spécifiques des demandeurs - personnes en situation de handicap ou âgées-) ;
- L'adéquation des ressources disponibles au montant du loyer et des charges. Concernant la solvabilité du ménage, un taux d'effort supérieur à 35% sera retenu en point d'alerte. Le reste à vivre, mentionné à titre indicatif, pourra également éclairer la décision à prendre par la Commission ;
- Le respect des engagements locatifs précédents ;
- La proximité des équipements et services nécessaires aux besoins du demandeur ;
- La mobilité ou le rapprochement professionnel ;
- L'ancienneté de la demande. Les CALEOL l'apprécieront, notamment, au regard de candidatures présentant des caractéristiques similaires et/ou un niveau de priorité équivalent.

Habitat 44 a identifié trois axes d'attributions spécifiques. L'un concerne l'accueil des nouveaux locataires au regard des équilibres sociaux déjà existants au sein du parc. L'autre est à destination des publics les plus en difficultés. Enfin, le troisième s'attache à favoriser le parcours résidentiels de ses locataires.

### **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 vigilantes à ne pas concentrer les publics fragiles (en termes de revenus, de taille et composition familiales, d'actifs/inactifs, ...).

En 2015, Habitat 44 avait identifié, 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. Une mise à jour de l'ensemble des programmes a été réalisée, en 2019, afin de prendre en compte les nouveaux enjeux d'attribution.

Cette analyse 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'habitation.

➤ 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 et d'examen de l'occupation des logements, la catégorie 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 à besoins spécifiques**

➤ Améliorer l'accueil des personnes âgées ou en situation de handicap

En complément des programmes ou logements orientés seniors, les CALEOL 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.

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 60 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.

Enfin, Habitat 44 poursuivra son partenariat avec des associations spécialisées dans l'accompagnement de ménages en souffrance psychique afin de les aider à s'approprier un logement et un environnement.

➤ Renforcer la prise en compte du logement des jeunes

Le public des jeunes (étudiants, apprentis, etc...) est souvent en grande difficulté de logement, notamment, sur les secteurs en forte tension. Il s'agit pour Habitat 44 d'examiner 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.

La préparation à l'autonomie et à l'accompagnement des jeunes en sortie de structure au moment de la majorité (par ex : dans le cadre de l'aide sociale à l'enfance) sont des actions qui participent à la prévention de la précarité des jeunes concernés. L'accès au logement reste un objectif, pour lequel Habitat 44 peut apporter sa contribution, en lien avec les acteurs institutionnels du secteur tel que, notamment, le Département.

- Participer au développement de solutions à destination des personnes victimes de violences infra-familiales

Avec l'aide de partenaires reconnus pour l'accompagnement de ce public, Habitat 44 s'engage à poursuivre la recherche de solutions d'habitat permettant, soit de mettre les personnes en sécurité immédiate, soit de les accompagner dans leur parcours de reconstruction.

- Sécuriser l'accueil de ménages dont les situations ou les parcours sont reconnus fragiles à leur entrée dans les lieux

Il s'agit de la mise à disposition de logements auprès de partenaires ou d'associations qui œuvrent, notamment, pour le droit au logement de publics en difficultés financières et/ou sociales.

Les logements peuvent, notamment, être attribués :

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

Ces partenaires pourront, également, être mobilisés, par Habitat 44, afin de sécuriser l'insertion et/ou la gestion d'un logement.

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

Habitat 44 s'inscrit 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...).

Afin de favoriser, lorsque c'est possible, la prise en compte, par les réservataires, des demandes de mutation de ses locataires, Habitat 44 s'engage à partager, avec eux, ses enjeux de mobilité interne.

Les demandes de mutations des locataires respectant leurs obligations (assurance, 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 des logements et d'examen de l'occupation des logements lorsqu'elles seront motivées par :

- Des problèmes de santé (handicap/perte d'autonomie) nécessitant un logement plus accessible ou adapté ;
- La libération d'un logement adapté (handicap/mobilité réduite) dont le locataire en place n'a plus nécessité ;
- Une inadéquation taille du logement/composition familiale du locataire ;
- Des difficultés financières incitant à la recherche d'un logement moins cher ;
- La libération d'un logement destiné à la vente ou concerné par de la démolition, de la réhabilitation ou des travaux lourds nécessitant le relogement définitif ou temporaire des habitants ;
- Le souhait d'un parcours résidentiel (ex : du logement collectif vers un logement individuel, une mobilité d'un quartier prioritaire vers un quartier non prioritaire ou vers un programme neuf) ;
- La nécessité d'assurer la sécurité des personnes et le relogement suite à une situation d'urgence.

Les demandes de mutation des locataires dont la situation relève des nouvelles prérogatives de la CALEOL seront examinées prioritairement.

Dans le cadre de parcours résidentiel plus qualitatifs, une offre de logements individuels, notamment en secteur tendu, ou au sein de programmes neufs (en fonction des disponibilités liées aux réservations) pourra être examinée.

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 et d'examen de l'occupation des logements continueront d'être attentives à la présentation des dossiers des locataires déjà logés au sein d'un parc social.

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 sur occupation/sous occupation, permet d'élargir l'offre de logements en mutualisant l'ensemble des patrimoines 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 la cadre des dispositions spécifiques des chartes conclues avec les associations représentatives des locataires.

## EVALUATION

---

Un bilan des attributions est présenté annuellement au Conseil d'administration. Il rend compte de l'activité des CALEOL et de la satisfaction de la demande de logement au regard des besoins et des objectifs sur les territoires.