

POLITIQUE D'ATTRIBUTION ET D'OCCUPATION SOCIALE DU PATRIMOINE CONVENTIONNÉ



ARTICLE 1 - PRÉAMBULE

Conformément à l'article R. 441-9 du Code de la construction et de l'habitation (CCH), le Conseil d'Administration de TERRES D'ARMOR HABITAT définit la politique d'attribution qui constitue le cadre de travail des commissions d'attribution de logement et d'examen de l'occupation des logements (CALEOL).

Les grands objectifs qui guident cette politique tiennent compte du cadre réglementaire, des engagements avec les partenaires sur les territoires d'intervention, de l'évolution de la demande et de l'occupation sociale. Depuis l'enregistrement de la demande jusqu'à la tenue des CALEOL, la procédure d'attribution d'un logement social fait l'objet d'un encadrement réglementaire précis et détaillé.

Les récentes évolutions législatives et réglementaires en matière d'attribution de logements locatifs sociaux impactent la politique d'attribution.

Les orientations définies dans le présent document garantissent l'encadrement nécessaire à la mise en œuvre du droit au logement, le principe de la mixité sociale et l'égalité des chances des demandeurs.

Elles constituent un cadre de travail pour la commission d'attribution d'une part et pour les services de l'office en charge de la préparation et de la présentation des situations d'autre part.

ARTICLE 2 - BENEFICIAIRES

Conformément à l'article L. 441-2-1 du CCH, la commission d'attribution ne peut statuer que sur les dossiers des candidats ayant fait l'objet d'un enregistrement dans le Fichier Commun de la Demande étant précisé que l'accès au logement locatif social est réservé aux bénéficiaires suivants :

- Les personnes physiques de nationalité française ou admises à séjourner régulièrement sur le territoire français, et dont l'ensemble des personnes vivant au foyer justifie de ressources inférieures aux plafonds réglementaires.
- Les personnes morales, définies aux articles L. 442-8-1 (location à des organismes, CROUS ou associations, ou CCAS en vue de la sous-location) et L. 442-8-3 du CCH (« bail glissant »).
- Les étudiants, les personnes de moins de trente ans ou les personnes titulaires d'un contrat d'apprentissage ou de professionnalisation qui séjournent régulièrement sur le territoire français

ARTICLE 3 - CRITERES D'ATTRIBUTION

1. Cadre réglementaire

La politique d'attribution doit répondre aux objectifs définis par la réglementation et notamment aux dispositions suivantes :

Article L. 441 du CCH contenant le cadre général des attributions avec notamment :

- la mise en œuvre du droit au logement afin de satisfaire les besoins des personnes de ressources modestes et des personnes défavorisées.
- la prise en compte de la diversité de la demande constatée localement afin de favoriser l'égalité des chances des demandeurs ainsi que la mixité sociale des villes et des quartiers, en permettant l'accès à l'ensemble des secteurs d'un territoire de toutes les catégories de publics éligibles au parc social, en facilitant l'accès



des personnes handicapés et en favorisant l'accès des ménages dont les revenus sont les plus faibles aux secteurs situés en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville .

L'Article L. 441-1 du CCH qui :

- précise les critères à prendre en compte pour procéder aux attributions :
 - patrimoine, composition du ménage, niveau de ressources , conditions de logement actuelles du ménage, éloignement du lieu de travail, proximité des équipements répondant aux besoins des demandeurs et la mobilité liée à l'emploi,
 - activité professionnelle des membres du ménage lorsqu'il s'agit d'assistant(e)s maternel(le)s agréé(e)s.
- définit les critères de priorité visant les personnes suivantes :
 - personnes en situation de handicap, au sens de l'article L. 114 du code de l'action sociale et des familles, ou familles ayant à leur charge une personne en situation de handicap ;
 - personnes sortant d'un appartement de coordination thérapeutique mentionné au 9° de l'article L. 312-1 du même code ;
 - personnes mal logées ou défavorisées et personnes rencontrant des difficultés particulières de logement pour des raisons d'ordre financier ou tenant à leurs conditions d'existence ou confrontées à un cumul de difficultés financières et de difficultés d'insertion sociale ;
 - personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition
 - personnes reprenant une activité après une période de chômage de longue durée ;
 - personnes exposées à des situations d'habitat indigne ;
 - 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, et personnes menacées de mariage forcé. Ces situations sont attestées par une ordonnance de protection délivrée par le juge aux affaires familiales en application du titre XIV du livre Ier du même code ;
 - personnes victimes de viol ou d'agression sexuelle à leur domicile ou abords, lorsque l'autorité judiciaire a imposé à la personne suspectée, poursuivie ou condamnée et pouvant être à l'origine d'un danger encouru par la victime de l'infraction, l'interdiction de se rendre dans certains lieux, endroits ou dans certaines zones fréquentées par la victime ou qu'il existe une interdiction ou une réglementation des contacts avec la victime ;
 - personnes engagées dans le parcours de sortie de la prostitution et d'insertion sociale et professionnelle prévu à l'article L. 121-9 du code de l'action sociale et des familles ;
 - personnes victimes de l'une des infractions de traite des êtres humains ou de proxénétisme prévues aux articles 225-4-1 à 225-4-6 et 225-5 à 225-10 du code pénal ;
 - personnes ayant à leur charge un enfant mineur et logées dans des locaux manifestement suroccupés ou ne présentant pas le caractère d'un logement décent ;
 - personnes dépourvues de logement, y compris celles qui sont hébergées par des tiers ;
 - personnes menacées d'expulsion sans relogement.

Il est entendu que toute évolution de la réglementation s'intégrera de plein droit dans la politique d'attribution, en venant compléter ou modifier les dispositions ci-dessus, sans qu'il soit besoin d'une décision formelle de l'organisme.

2. Cadre conventionnel

a. Accords locaux

La politique d'attribution doit se conformer aux orientations et éventuels engagements pouvant s'appliquer au patrimoine ainsi qu'à la clientèle en fonction de sa localisation résultant des instances et documents suivants :

- plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD)
- programme local de l'habitat (PLH)
- convention d'utilité sociale (CUS)
- accord collectif départemental ou intercommunal (ACD ou ACI)
- conférence intercommunale sur le Logement (CIL)
- convention intercommunale d'attribution (CIA).
- plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs (PPGDID)

b. Contingents

Pour une partie du patrimoine et conformément aux dispositions du CCH (articles L. 441-1 et R. 441-5), la politique d'attribution est tributaire des contingents de logements réservés en contrepartie des aides et concours apportés à la réalisation des opérations. Les bénéficiaires de ces réservations sont notamment :

- l'Etat (« contingent préfectoral »), en vertu des obligations contenues dans la convention signée avec le Préfet.
- les collectivités territoriales (communes, établissements publics),
- Action Logement Service.

Les réservations prévues par les conventions signées entre Terres d'Armor Habitat et les bénéficiaires portent sur un flux annuel de logements exprimé en pourcentage du patrimoine locatif social de l'organisme bailleur, à l'exception de celles faites au profit des services relevant de la Défense Nationale ou de la Sécurité Intérieure qui portent sur des logements identifiés dans des programmes.

Pour le patrimoine ainsi contingenté, les réservataires concernés proposent des candidats qui peuvent éventuellement être refusés par la commission d'attribution.


3. Critères particuliers

a. Solvabilité

Les règles d'attribution imposent l'analyse de la solvabilité du ménage du demandeur en tenant compte de l'ensemble des ressources du ménage, y compris les diverses aides et allocations.

A défaut de solvabilité suffisante, il pourra être proposé au candidat à la location des solutions sous l'une ou plusieurs des formes suivantes :

- aide du Fonds de solidarité logement,
- avance et / ou garantie LOCA-PASS,
- caution de personnes physiques (étudiants non boursier).



En tout état de cause, l'insuffisance des ressources par rapport au loyer du logement ne peut pas à elle seule constituer un motif de NON ATTRIBUTION pour l'ensemble du patrimoine de l'organisme. Aussi, dans le cas d'une demande portant sur un logement précis et à défaut d'une solvabilité suffisante, il pourra être proposé au candidat un autre logement plus en rapport avec ses capacités contributives.

b. Mixité sociale

La politique d'attribution doit contribuer à favoriser la mixité au sein des opérations : mixité socio-économique, des nationalités, des générations. A cette fin, elle se doit de rechercher une répartition équilibrée des publics.

c. Politique incitative de mutation

La politique d'attribution doit favoriser les mutations, dans la perspective :

- d'accueillir des ménages fragiles dans certaines opérations au fonctionnement social satisfaisant, à faible taux de rotation et présentant de la sous-occupation accentuée ;
- de dédensifier l'occupation de certaines opérations fragiles ;
- de favoriser les parcours résidentiels des " locataires sans problématiques particulières " qui risquent de quitter le parc s'ils n'obtiennent pas satisfaction.

Autant que possible, il sera présenté, pour chaque logement à attribuer, une demande émanant d'un public prioritaire, une demande parmi les plus anciennes et une demande de mutation.

ARTICLE 3 - DECISIONS DES CALEOL

Les CALEOL doivent examiner au moins trois demandes pour un même logement à attribuer sauf :

- en cas d'insuffisance du nombre de candidats, il convient de préciser dans le procès-verbal des CALEOL, le nombre de dossiers transmis par le réservataire pour l'attribution de son logement, et de conserver le document justifiant de l'absence de trois candidatures.
- pour les candidats désignés par le Préfet dans le cadre du DALO, il peut être fait exception à l'obligation de présenter trois candidatures ainsi que pour les candidatures présentées pour l'attribution de logements ayant bénéficié de la subvention spécifique (CCH art. R 331-25-1). La préfecture peut présenter une seule candidature (CCH art. R. 441-3).

Les CALEOL attribuent nominativement chaque logement. Les décisions sont consignées dans un procès-verbal.

Si la réglementation ne prévoit d'obligation de notification écrite motivée que pour la décision de rejet pour irrecevabilité, toutes les décisions des CALEOL sont notifiées par écrit à chaque demandeur :

Les CALEOL peuvent prendre plusieurs décisions détaillées ci-après.

1) Décision d'attribution

Suite à la décision des CALEOL, la décision d'attribution est notifiée. La notification permet le déclenchement du délai de réflexion de 10 jours prévu par l'article R. 441-10 du CCH.

La notification de la décision d'attribution précise la description précise du logement proposé et le cas échéant le fait que le logement soit proposé au titre du DALO. Le demandeur est informé des conséquences de son éventuel refus de l'offre notamment lorsque le logement est proposé au titre du DALO,



La signature du bail donne lieu à radiation de la demande.

2) Décision d'attribution par classement

La décision d'attribution comprend les informations suivantes :

- Indication du rang,
- Description précise du logement proposé et le cas échéant précision que le logement lui est proposé au titre du DALO. Information des conséquences de son éventuel refus de l'offre notamment lorsque le logement est proposé au titre du DALO,
- Information du demandeur sur les conséquences du classement :
 - si le premier candidat désigné pour l'attribution ne donne pas suite à l'offre de logement, au jour de son refus express ou à l'expiration du délai de réflexion réglementaire de 10 jours, une notification du bailleur déclenche le délai de réflexion du candidat placé au rang suivant et ainsi de suite, dans l'ordre de désignation prononcé par la CALEOL,
 - si l'un des candidats placés devant lui signe le bail, la décision d'attribution par classement vaut décision de non-attribution sans nouveau passage en CALEOL.

3) Décision d'attribution sous condition suspensive

Cette décision est réservée au cas où l'une des pièces justificatives figurant à l'arrêté du 22 décembre 2020 relatif au nouveau formulaire de demande de logement locatif social et aux pièces justificatives fournies pour l'instruction de la demande de logement locatif social est manquante,

Elle doit être notifiée pour que le demandeur puisse respecter le délai fixé par la CAL pour produire les éléments manquants : description précise du logement proposé et le cas échéant le fait que le logement est proposé au titre du DALO. Information des conséquences de l'éventuel refus de l'offre notamment lorsque le logement est proposé au titre du DALO,

La décision d'attribution sous condition suspensive doit être motivée : précision de la pièce à fournir et du délai imparti pour la produire. Information qu'à réception par l'organisme du justificatif demandé, le demandeur disposera d'un délai de 10 jours pour se prononcer sur l'offre,

Si la condition suspensive est remplie : décision d'attribution sans nouveau passage en CALEOL,

Si la Condition suspensive n'est pas remplie : décision de non-attribution, sans nouveau passage en CALEOL.

4) Décision de non-attribution

Il s'agit d'une décision de non d'attribution d'un logement donné, à un candidat donné, à un moment donné. Elle doit être motivée.

5) Décision d'irrecevabilité

La décision d'irrecevabilité constitue un rejet de la demande, et vise un ménage non éligible au parc social,

Cette décision est motivée par un ou plusieurs des critères suivants :

- dépassement des plafonds de ressources,
- irrégularité du séjour,
- propriétaire d'un logement adapté à ses besoins et ses capacités ou d'un logement susceptible de générer des revenus suffisants pour accéder à un logement privé,



- présentation de pièces falsifiées ou d'informations erronées à condition de pouvoir en apporter la preuve irréfutable

La décision d'irrecevabilité est notifiée par lettre recommandée au demandeur.

Suite à cette décision, le bailleur procède à la radiation de la demande du Fichier Commun de la demande un mois après cette notification.

