

POLITIQUE D'ATTRIBUTION DE LOGEMENTS

Validé en Conseil d'Administration le 24 mai 2023

La politique d'attribution porte sur les orientations d'attribution des logements du patrimoine de MORBIHAN HABITAT.

Elle est complétée par le règlement intérieur des Commissions d'Attribution et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL).

Les dispositions mises en place dans le cadre réglementaire sont prises en compte dans les pratiques d'attribution de MORBIHAN HABITAT.

La mise en œuvre de cette politique d'attribution s'inscrit dans un vaste calendrier de réforme : la systématisation de la cotation de la demande et la gestion en flux des conventions de réservation.

En effet, la loi ELAN est venue généraliser le système de cotation de la demande par le biais d'un plan partenarial de gestion de la demande (PPGD), en cours de déploiement pour Golfe du Morbihan Vannes Agglomération et en projet sur Lorient Agglomération. Elle s'impose aux territoires des Établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) mentionnés à l'alinéa 20 de l'article L.441-1 du CCH. Il s'agit des EPCI tenus de se doter d'un Plan local de l'habitat (PLH) ou ayant la compétence habitat et au moins un Quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV).

Elle pose également un principe de gestion en flux des contingents, c'est-à-dire que les réservations devront porter sur un flux annuel de logements d'un ou plusieurs programmes ou sur l'ensemble du patrimoine de logements locatifs du bailleur.

Article 1 : Les principes d'attribution

Toute attribution ne peut être prononcée qu'au profit d'un ménage dont la demande a été préalablement enregistrée sur le Système National d'Enregistrement (SNE) via IMHOWEB et bénéficiant d'un numéro départemental unique.

L'environnement législatif, réglementaire et contractuel encadrant la pratique des attributions de logement à prendre en compte est le suivant :

A - Le cadre législatif et réglementaire : les articles L441-1 alinéa 1 et R441-1 du CCH et suivants

Peuvent bénéficier d'une attribution de logement social :

- les **personnes physiques** séjournant régulièrement sur le territoire français et dans les conditions de permanences définies par arrêté, à condition que les ressources de l'ensemble des personnes composant le ménage n'excèdent pas les plafonds réglementaires.

Ces articles définissent également les critères généraux auxquels doivent répondre les attributions de logements. Sont pris en compte, notamment :

- la composition du foyer, le niveau de ressources du foyer, les conditions actuelles de logements des demandeurs ;

- l'éloignement des lieux de travail et la proximité des équipements aux besoins du demandeur, l'activité professionnelle pour les assistants maternels ou familiaux agréés.

L'appréciation du niveau de ressources du demandeur doit aussi être prise en compte, le cas échéant le montant de l'APL ou de l'AL auquel le ménage peut prétendre ;

- les **personnes morales** mentionnées à l'article 442-8-1 du CCH pour loger des personnes remplissant les mêmes conditions de ressources et de séjour mentionnées ci-dessus :
 - les organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'intermédiation locative et à la gestion locative sociale en vue de sous-louer ;
 - les organismes déclarés ayant pour objet de sous-louer à titre temporaire à des personnes âgées, à des personnes présentant un handicap ou à des personnes de moins de trente ans ;
 - les centres régionaux des œuvres universitaires et scolaires ayant pour objet de sous-louer à des étudiants ;
 - les personnes morales en vue de sous-louer à des accueillants familiaux, ainsi qu'aux personnes âgées ou aux personnes présentant un handicap ayant conclu un contrat d'accueil avec ces accueillants ;
 - les centres communaux ou intercommunaux d'action sociale, en vue de sous-louer à titre temporaire à des personnes physiques ;
 - les centres communaux ou intercommunaux d'action sociale ou les associations déclarées ayant pour objet de sous-louer des logements meublés, pour une durée n'excédant pas six mois, à des travailleurs dont l'emploi présente un caractère saisonnier ;
 - les EPCI dotés de la compétence d'aide aux personnes âgées.

Ces mêmes articles précisent les critères de priorité d'attribution :

- les personnes désignées comme prioritaires par les commissions de médiation (DALO) prévue à l'article L441-2-3 du CCH ;

En sus des logements attribués à des personnes bénéficiant d'une décision favorable mentionnée à l'article L. 441-2-3, les logements sont attribués prioritairement aux catégories de personnes reprises à l'article L44-1 du CCH, à savoir :

- 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 à ses 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, une ou plusieurs des interdictions suivantes :
 - une interdiction de se rendre dans certains lieux, dans certains endroits ou dans certaines zones définis dans lesquels la victime se trouve ou qu'elle fréquente ;
 - 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 prévue 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 ;
- mineurs émancipés ou majeurs âgés de moins de vingt et un ans pris en charge avant leur majorité par le service de l'aide sociale à l'enfance, dans les conditions prévues à l'article L. 222-5 du code de l'action sociale et des familles, jusqu'à trois ans après le dernier jour de cette prise en charge.

S'ajoute à cette liste, les personnes relevant des situations suivantes :

- les personnes connaissant des difficultés sociales et économiques visées par les conventions préfectorales et intercommunales ;
- les personnes ayant fait une demande de logement social depuis un délai supérieur aux délais anormalement longs, et n'ayant reçu aucune proposition (délai de 2 ans pour le Morbihan).

Les personnes reconnues comme prioritaires par la Direction Départementale de l'Emploi, du Travail et des Solidarités (DDETS) ou par la Commission Logement de Lorient Agglomération, ou tout autre commission à venir de ce type, seront également prises en compte.

Conformément à la loi Egalité et Citoyenneté, au moins 25 % des attributions annuelles, suivies de baux signés, de logements situés en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville, sont consacrés :

- à des demandeurs dont le niveau de ressources par unité de consommation est inférieur à un montant constaté annuellement par arrêté. Ce montant correspond au niveau de ressources le plus élevé du quartile des demandeurs aux ressources les plus faibles parmi les demandeurs d'un logement social situé sur le territoire de l'EPCI, enregistrés dans le système national d'enregistrement ;
- ou à des personnes relogées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain.

Les commissions d'attribution seront vigilantes à garantir la mixité sociale dans les quartiers, comme le prévoient les textes.

B - Les réservations de logements

La loi a prévu un mécanisme obligeant, sous certaines conditions, un bailleur social à « réserver » un contingent de logements à certains bénéficiaires, qui dans le cadre de ce contingent, proposent ensuite des candidats locataires aux bailleurs.

Les commissions d'attribution seront particulièrement attentives au respect des engagements contractés par MORBIHAN HABITAT au travers des conventions de réservation.

MORBIHAN HABITAT s'attachera à la mise en œuvre de la gestion en flux prévue pour le 24 novembre 2023 en respectant les modalités qui seront définies à l'échelle départemental, régional et/ou nationale. La réforme de la gestion en flux s'applique à tous les réservataires à l'exception de ceux assurant les missions relatives à la défense nationale et la sécurité intérieure.

▪ **Les réservations au profit de l'Etat**

30% des logements du patrimoine de MORBIHAN HABITAT lui sont réservés. 25% de ce contingent est mobilisé pour les attributions au profit des personnes prioritaires notamment mal logées ou défavorisées et 5% au profit des agents de l'Etat.

MORBIHAN HABITAT est concerné par des conventions de réservation où le préfet mobilise son contingent sur le flux des attributions.

▪ **Les réservations en contrepartie d'un financement**

En contrepartie d'un financement, en particulier Action Logement Services au titre de la participation des employeurs à l'effort de construction, MORBIHAN HABITAT peut accorder des droits de réservations dans la limite de 30% de son patrimoine.

Article 2 : Les autres principes d'attributions

Les commissions d'attribution seront attentives aux principes suivants, non prévus par les textes législatifs et réglementaires :

▪ **Encourager le parcours résidentiel du locataire**

La mutation vers un autre logement sera privilégiée, dès lors qu'elle répond à un réel besoin du locataire, qu'il soit économique, ou social, et notamment pour permettre de :

- régler une situation de suroccupation ou sous-occupation du logement ;
- offrir un logement disposant des aménagements correspondant à la situation de handicap, au problème de santé ou de vieillissement du demandeur ;
- proposer un logement moins onéreux à un locataire en difficulté de paiement, notamment lorsque ses ressources ont diminué de manière significative ou encore en cas de changement de situation familiale.

Sauf situation sociale particulière, les demandes de mutation interne doivent remplir 5 conditions :

- le logement doit être en bon état d'entretien (une visite conseil sera effectuée en se basant sur l'état des lieux d'entrée mais en tenant compte de la vétusté due à l'usure normale) ;
- être à jour de loyer ;
- le logement doit être assuré,
- les règles du contrat de location doivent être respectées ; le candidat à la mutation ne devra pas avoir fait l'objet de rappel à son obligation d'occuper paisiblement les lieux ;
- avoir un an d'ancienneté d'occupation dans le logement actuel.

Dans le cadre des mutations pour troubles ou impayés, les indicateurs (durée des troubles, nature, plainte déposée, impossibilité d'aménagement amiable...) seront pris en compte après rapport du service compétent (social ou impayé) de MORBIHAN HABITAT.

Même après avoir rempli toutes ces conditions, la mutation s'effectuera selon les disponibilités et selon les conditions d'attribution réglementaires.

- **les demandeurs logés dans le secteur privé**

Les commissions d'attribution feront attention aux demandes des ménages logés dans le secteur privé et dont le taux d'effort et le reste à vivre sont particulièrement entamés compte tenu du niveau de loyer proposé dans ce secteur.

Article 3 : La mise en œuvre de la politique d'attribution

A - Le traitement de la demande

MORBIHAN HABITAT fixe deux principes pour la gestion de la demande de logement :

- **Transparence dans la gestion de la demande ;**
- **Egalité de traitement des candidats.**

Ce principe se traduit par :

- l'enregistrement de toutes les demandes reçues ;
- l'étude prioritaire des demandes au-delà de certains délais, notamment le délai long vu plus haut ;
- la possibilité d'un entretien par un chargé de clientèle pour instruire la demande (mise à jour des justificatifs, des motifs, des quartiers ou de la typologie demandés, de la composition familiale, etc.), afin de proposer un logement correspondant le mieux possible aux attentes du demandeur.

- **Une instruction équitable pour chaque attribution**

En commission d'attribution, cette instruction équitable se traduit par :

- la présentation homogène, objective et pertinente de la situation des demandeurs ;
- la référence à des critères d'examen établis ;
- la mise en avant des critères de priorité ou des principes d'attributions figurant dans le présent document.

B - Les critères de sélection de la demande

Pour toute attribution, doit être recherchée l'adéquation entre le type de logement et la situation du demandeur, tant au niveau de la composition familiale, des ressources ou de l'état de santé (handicap ou vieillissement).

La sélection visera également à favoriser l'égalité des chances et la mixité sociale, la quiétude et la qualité de vie des locataires dans les ensembles immobiliers, tout en tenant compte des critères de priorité définis ci-dessus dans les « Principes d'attribution ».

Pour chaque logement à louer, 3 candidats seront présentés, sauf dérogation prévue à l'article 7 du règlement intérieur des commissions d'attribution.

C - Les critères de refus de la demande

La CALEOL peut prononcer une décision de « Non-attribution du logement proposé ».

Cette décision de refus s'applique à un moment précis et pour un logement identifié. Ce même candidat pourra donc être positionné et accepté sur un logement mieux adapté à sa situation.

- **Dépassement des plafonds de ressources en vigueur**
- **Non-validité du titre de séjour présenté ou l'absence de titre**
- **Pièces justificatives incomplètes**

L'office ayant informé par écrit le demandeur du caractère incomplet de son dossier en lui accordant un délai permettant au demandeur de fournir les pièces manquantes, il constate le caractère incomplet du dossier et apporte la preuve de la réclamation des pièces manquantes et de leur non-production dans le délai imparti. Les instructeurs des candidatures doivent se conformer aux pièces listées dans l'Arrêté du 22 décembre 2020 relatif au formulaire de demande de logement locatif et aux pièces justificatives à fournir pour l'instruction d'une demande de logement social.

Ce motif peut donc être invoqué par la CALEOL lorsque :

- le candidat n'a pas été en mesure de présenter un dossier complet avec les pièces justificatives ;
- le service instructeur n'est pas parvenu à établir, malgré ses relances écrites et téléphoniques, un contact avec le candidat afin de compléter son dossier.

● **Pièces incohérentes**

Il est nécessaire de pouvoir faire la preuve du caractère douteux, irrégulier ou falsifié des pièces fournies en montrant par exemple l'incohérence entre différents documents. Certaines vérifications pourront s'effectuer à partir des sites internet existants (impôts, info greffe, autoentrepreneur).

● **Désistement du candidat**

Un candidat peut se désister par écrit du logement sur lequel il a été positionné. La visite du logement est une faculté proposée au candidat mais ne constitue pas une étape obligatoire pour lui permettre de se désister.

● **Incapacité du demandeur à faire face aux dépenses du logement proposé et/ou impossibilité de mettre en place un dispositif d'accompagnement adapté**

● **Inadéquation du logement à la situation de la famille** soit pour :

- sous-occupation, si le nombre de pièces du logement souhaité est supérieur de plus de 1 au nombre des personnes composant la famille candidate (Article L. 621-2 du CCH modifié par la Loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017). La définition d'une situation de sous-occupation s'est assouplie par l'élargissement de la définition de la composition familiale aux enfants en droit de visite ou d'hébergement.
- suroccupation si la surface habitable globale du logement demandé est inférieure ou égale à 16 m² pour 2 personnes, augmentée de 9 m² par personne supplémentaire dans la limite de 70 m² (Article R. 822-25 du CCH en référence aux normes d'habitabilité pour l'allocation logement selon le code de la sécurité sociale).
- loyer et charges inadéquats aux capacités financières du ménage (taux d'effort excessif et/ou un reste à vivre insuffisant compte tenu du loyer proposé pour le logement sur lequel ils sont positionnés).
- inadéquation du logement au sens de son accessibilité notamment lorsqu'aucun membre du ménage ne se trouve en situation de handicap ou de mobilité réduite et qu'il serait désigné sur un logement adapté.

Conformément à l'article R. 441-4 du CCH, les logements aménagés pour des personnes handicapées peuvent être, à défaut de candidat, attribués en priorité à des personnes âgées dont l'état le justifie ou à des ménages hébergeant de telles personnes.

Il est rappelé qu'aucune personne ne peut se voir refuser la location d'un logement pour un motif discriminatoire. Pour rappel, le refus pour cause de handicap, quel que soit le type de handicap, physique, sensoriel, mental, cognitif et psychique, constitue une discrimination.

- **Motifs liés au comportement**

Une décision de non-attribution peut être prononcée par référence à l'obligation pour tout locataire « d'user raisonnablement de la chose louée » (article 1728 du code civil) ou d'user paisiblement des locaux loués (article 7 de la loi du 6 juillet 1989). Ce motif pourra être utilisé en présence de candidats ayant entraîné : des troubles de jouissance avec résiliation de bail et/ou d'une condamnation pénale et/ou de récépissés de dépôts de plaintes pour menaces de mort ou agressions physiques d'un représentant de MORBIHAN HABITAT accompagnés d'une interruption totale ou temporaire de travail. L'instruction du dossier de candidature devra tenir compte de la situation actuelle du candidat et de l'évolution de son comportement.

- **Être propriétaire d'un logement adapté à ses besoins et capacités** peut constituer un motif de non-attribution (Article L. 441-2-2 du CCH).

Le fait pour l'un des membres du ménage candidat à l'attribution d'un logement social d'être propriétaire d'un logement adapté à ses besoins et capacités ou susceptible de générer des revenus suffisants pour accéder à un logement du parc privé peut constituer un motif de non-attribution d'un logement social. En cas d'une mobilité professionnelle éloignée ou d'un besoin de décohabitation : les membres de la commission apprécieront la situation du ménage candidat dans sa globalité avant de statuer.

Une non-attribution peut également être prononcée à l'encontre des anciens locataires de MORBIHAN HABITAT, auteurs de troubles, endettés ou ayant remis un logement fortement dégradé lors d'une précédente location, dont le compte est non soldé ou la mauvaise foi avérée.

D – Constatation de l'irrecevabilité de la demande

Aucune candidature ne peut être examinée ni aucune attribution de logement prononcée par la commission d'attribution si celle-ci n'est pas pourvue d'un numéro unique d'enregistrement de la demande (Article L. 441-2-1 du CCH).

Les motifs ci-dessous peuvent donner lieu à une décision de rejet pour irrecevabilité par la CALEOL :

- L'absence de titre de séjour correspondant à l'un des titres de séjour ou documents prévus par l'arrêté du 29 mai 2019 pris pour l'application de l'article R. 441-1 (1°) du code de la construction et de l'habitation pour les personnes physiques de nationalité étrangère ou l'absence de séjour régulier sur le territoire français au sens des articles L. 121-1 ou L. 122-1 du Code de l'entrée et du séjour des étrangers et du droit d'asile ;

- Des ressources excédant les plafonds réglementaires du logement financé

La CALEOL peut être amenée à constater et à prononcer la décision « Irrecevabilité de la demande ». Cette décision s'applique aux candidatures dont les conditions législatives et réglementaires d'accès à un logement social ne sont pas remplies. Elle s'inscrit dans le cadre de l'Article R. 441-2-8 du CCH listant les motifs de radiation d'une demande.

E - Les conséquences du refus d'une proposition par un demandeur

Un demandeur peut refuser une proposition sans que cela n'affecte la recherche d'une autre offre mieux adaptée.

MORBIHAN HABITAT pose, cependant, deux limites :

- à l'occasion d'un nouveau passage en commission d'attribution, celle-ci sera informée du refus du candidat sur une offre précédente. Les autres candidats positionnés sur le logement à attribuer, et qui n'auraient pas encore reçu de proposition pourraient, à situation équivalente, être priorités.
- perte du caractère prioritaire ou urgent d'une demande de la demande en cas de refus par le demandeur, sauf situation particulière.

PROJET