

L'Attribution des logements

➔ Règlement intérieur des Commissions d'Attribution des Logements

-

➔ Politique d'attribution des logements

Préambule

L'article R.441-9 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) dispose :
«Le Conseil d'Administration ou de surveillance définit les orientations applicables à l'attributions des logements. Il établit le règlement intérieur de la commission, qui fixe les règles d'organisation et de fonctionnement de la commission et précise, notamment, les règles de quorum qui régissent ses délibérations. Ce règlement s'applique, le cas échéant, aux commissions créées en application du I du présent article » (Commissions multiples)

Par délibération de son Conseil d'Administration du 23 juin 2015, Habitat 29 a adopté ce document qui complète et corrige autant que de besoin le Règlement Intérieur (1^{ère} Partie) de ses Commissions d'Attribution des Logements et la Politique d'Attribution (2^{ème} Partie) d'Habitat 29 arrêtés lors des Conseils d'Administration du 26 octobre 2005 et 29 octobre 2010.

Ce document intègre les modifications apportées par les textes les plus récents et notamment :

La loi n° 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable dite loi «DALO » et ses textes d'application,

La Loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion et ses textes d'application.

La Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour un Accès au Logement et un Urbanisme Rénové dite loi « ALUR » et ses textes d'application.

Il prend en compte, au fil de l'expérience, les règles et les bonnes pratiques acquises par Habitat 29 et précisées dans le cadre de la démarche ISO ainsi que les règles de la profession. Il est en adéquation avec la charte déontologique qui régit le fichier commun de la demande locative sociale dans le Finistère.

L'attribution des logements locatifs sociaux 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 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 pratiques arrêtées par Habitat 29 doivent permettre de garantir les règles de transparence et d'égalité de traitement nécessaires au régime des attributions des logements sociaux.

PREMIERE PARTIE : REGLEMENT INTERIEUR DES COMMISSIONS D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS D'HABITAT 29

TITRE PREMIER

PRINCIPES GENERAUX

Création – Objet – Compétence territoriale des commissions d'attribution des logements.

Article 1^{er} – CREATION DES COMMISSIONS D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS

En vertu des dispositions de l'article R. 441-9 du code de la Construction et de l'Habitation (CCH), il a été créé par délibération du Conseil d'Administration d'Habitat 29 du 26 octobre 2005, trois Commissions d'Attribution des Logements (CAL) décentralisées du fait de la dispersion géographique de son parc locatif.

Article 2 – OBJET

Chaque CAL a pour mission d'examiner les demandes de logement qui lui sont présentées par le Chargé de Clientèle d'Habitat 29 et d'attribuer nominativement les logements mis ou remis en location, appartenant ou gérés par Habitat 29 et ayant bénéficié de l'aide de l'Etat ou ouvrant droit à l'Aide Personnalisée au Logement (APL).

Article 3 – COMPETENCE TERRITORIALE

La compétence territoriale de chaque CAL est limitée au territoire sur lequel sont implantés les logements locatifs de l'Agence décentralisée considérée. Chaque CAL dispose des mêmes compétences pour l'attribution des logements des ensembles immobiliers de son ressort.

TITRE SECOND

LES COMMISSIONS D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS

Désignation et mandat – Composition – Révocation
Réunions : Périodicité – Convocations – Ordre du jour – Quorum – Publicité
Décisions d'urgence – Possibilités d'appel
Secrétariat – Compte rendu d'activité
Modification du Règlement Intérieur

Article 4 – DESIGNATION ET MANDAT

Chaque CAL est rattachée au territoire d'une agence.

La Conseil d'Administration «désigne librement six représentants par commission, dont un représentant des locataires».

Chaque membre de la CAL peut être remplacé par un suppléant dont les conditions de nomination, les obligations et le mode de révocation sont identiques à celles du membre qu'il remplace. Le représentant des locataires est remplacé par un autre représentant des locataires au Conseil d'Administration.

La durée du mandat des membres de la CAL est limitée à 3 ans.

Si l'administrateur représentant les locataires ou son représentant vient à cesser d'être locataire d'Habitat 29 avant l'expiration de la durée de son mandat, celui-ci est, de droit, déclaré démissionnaire. Il est alors procédé à son remplacement. La durée du mandat du nouveau membre ainsi nommé ne peut excéder celle de la personne qu'il remplace.

Article 5 – COMPOSITION DES COMMISSIONS D'ATTRIBUTION

Pour chaque CAL, le Conseil d'Administration d'Habitat 29 désigne librement six membres. Parmi ces 6 membres figurent au moins 2 administrateurs dont le représentant élu des locataires au Conseil d'Administration.

Les autres personnes désignées ne sont pas forcément membres du Conseil d'Administration. Elles peuvent être salariées de l'entreprise ou personnes qualifiées appelées à siéger à ce titre.

Ces 6 membres disposent d'une voix délibérative.

A ces 6 membres s'ajoutent :

1 / Le Maire de la commune où sont situés les logements à attribuer ou son représentant. Il dispose d'une voix délibérative pour l'attribution de ces logements.

En cas de partage des voix, la voix du Maire est prépondérante.

En l'absence de celui-ci, c'est le Président de la CAL qui dispose de cette voix prépondérante.

2 / Avec voix consultative :

Un représentant des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'ingénierie sociale, financière et technique (associations agréées agissant en faveur du logement des personnes défavorisées) prévues à l'article L 365-3 du CCH, désigné dans les conditions prévues par décret,

Pour l'attribution des logements situés sur le territoire relevant de leur compétence, des présidents des EPCI compétents en matière de PLH ou leurs représentants,

A sa demande, le Préfet du département du Finistère ou son représentant,

Le président de la CAL peut appeler à siéger, à titre consultatif, un représentant des centres communaux d'action sociale ou un représentant du service chargé de l'action sanitaire et sociale du Département du Finistère.

3 / Pour la présentation des dossiers en CAL :

Le Chargé de Clientèle du secteur du logement à attribuer ou son représentant participe à la CAL. Il est à ce titre chargé de présenter à la CAL les demandes de logement formulées auprès d'Habitat 29.

Article 6 – REVOCATION

En cas de non respect de son obligation de réserve et de discrétion ou en cas de faute grave, tout membre de la CAL peut-être révoqué sur décision du Conseil d'Administration d'Habitat 29.

Article 7 – REUNIONS

Chacune des CAL se réunit environ tous les 15 jours selon un planning semestriel arrêté par le responsable de la Gestion Locative d'Habitat 29.

Ce planning peut-être adapté en cours d'année.

Ce planning est adressé aux membres de chacune des commissions titulaires et suppléants.

Article 8 – CONVOCATIONS ET ORDRE DU JOUR

Les membres de la CAL sont convoqués par courrier ou courriel au moins 8 jours avant la réunion.

En cas d'urgence et d'absence d'opposition d'un des membres, chacune des CAL peut être réunie sans condition de délai.

Les convocations adressées à chacun des membres indiquent avec précision la date et le lieu de la réunion de la CAL. L'ordre du jour est joint à cet envoi.

Sont également invités les Maires des communes sur lesquelles des logements sont à attribuer ainsi que le Préfet du Département.

Article 9 – QUORUM

Chacune des Commissions ne peut valablement délibérer qu'en présence de trois membres ayant voix délibérative, le Maire ou son représentant non compris. La présence d'un administrateur est nécessaire.

Lorsque le Maire de la Commune d'implantation des logements à attribuer ou son représentant ne peut être présent, celui-ci peut présenter des observations écrites qui seront communiquées en séance.

Si le quorum n'est pas atteint, la Commission ne peut valablement délibérer.

Dans ce cas, après concertation entre le Président de la Commission et le responsable de la Gestion Locative ou son représentant, une nouvelle date de séance sera proposée aux membres de la commission dans un délai de 5 jours suivant le constat d'absence de quorum. Les règles de quorum applicables lors de cette nouvelle réunion demeurent les mêmes.

Article 10 – PUBLICITE DES REUNIONS

Les délibérations de la Commission ne sont pas publiques. A ce titre, chaque membre doit respecter le secret professionnel et la discrétion. Aucune information communiquée en séance ne peut donc être communiquée à des tiers sous peine de révocation.

ARTICLE 11 - DECISIONS LIEES A L'URGENCE

En cas d'urgence d'attribution, le Président de la Commission ou le responsable de la Gestion Locative après information du Président de la CAL peut, après avis du Maire de la Commune d'implantation du logement à attribuer, prendre la décision d'attribuer un logement en dehors de la séance de la Commission.

Pour constater l'urgence d'attribution, les deux conditions suivantes doivent être remplies :

- existence d'un logement vacant (départ anticipé, décès du locataire, etc.)
- urgence de relogement du candidat se présentant (sinistre, violence conjugale, sans hébergement, etc.).

Cette décision doit impérativement être ratifiée lors de la séance suivante et portée au Procès Verbal de la CAL.

ARTICLE 12 - POSSIBILITES D'APPEL DES DECISIONS

Le candidat dont le dossier de demande de logement a reçu en CAL soit une décision défavorable ou encore de non attribution pour un groupe immobilier précis, peut faire appel de la décision de la CAL si de nouveaux éléments, susceptibles de faire modifier cette décision, sont intervenus depuis la séance.

Dans ce cas, le dossier est réétudié par le Chargé de clientèle d'Habitat 29 et présenté en CAL pour décision. Le candidat peut, à sa demande, être entendu par la Commission.

Cette procédure ne remet toutefois pas en cause l'attribution faite pour le logement pour lequel sa candidature était présentée.

ARTICLE 13 - SECRETARIAT

Le secrétariat de chacune des Commissions est assuré par l'agence territorialement compétente. Le secrétariat intervient à chaque étape de la procédure et assure la rédaction et la communication de l'ensemble des documents relatifs à la Commission d'Attribution des Logements.

ARTICLE 14 - COMPTE-RENDU D'ACTIVITE

Un compte-rendu d'activité est établi chaque année et présenté au Conseil d'Administration.

De même, des informations statistiques en matière d'attribution arrêtées au 31 décembre de l'année écoulée sont transmises chaque année au Préfet du Département conformément à l'article R 441-9 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH).

ARTICLE 15 - MODIFICATION DU REGLEMENT INTERIEUR

Toute modification au présent règlement intérieur est impérativement soumise au Conseil d'Administration pour approbation.

TITRE TROISIEME

LE PRESIDENT DE LA COMMISSION D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS

Désignation - Pouvoirs

ARTICLE 16 - DESIGNATION

Un Président est élu au sein de chaque Commission conformément à l'article 5 du présent règlement.

Le Président est élu parmi les administrateurs désignés en CAL.

Les 6 membres composant la Commission élisent le Président à la majorité absolue.

En cas de partage des voix, c'est le candidat le plus âgé qui est élu.

Le Président est élu pour une période de trois ans.

En cas d'absence, le président est remplacé par l'un des Administrateurs présent ou suppléé. Les règles de son élection pour la séance sont identiques à celles applicables pour l'élection du Président.

ARTICLE 17 - POUVOIRS

Le Président dirige la séance de travail de la Commission.

Il constate que le quorum et les conditions de délibération sont respectés.

En cas d'urgence (Article 11 du présent règlement), le Président peut, après avis du Maire de la Commune d'implantation des logements, procéder à l'attribution d'un logement en dehors de la séance de la Commission. Cette décision est impérativement présentée à la Commission suivante pour ratification et portée au procès verbal de la CAL.

En cas d'absence du Maire et de partage des voix sur une décision d'attribution, il dispose d'une voix prépondérante.

DEUXIEME PARTIE : POLITIQUE D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS D'HABITAT 29

Préambule

« L'attribution des logements locatifs sociaux 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 favorise l'égalité des chances des demandeurs et la mixité sociale des villes et des quartiers.

Les collectivités territoriales concourent, en fonction de leurs compétences, à la réalisation des objectifs mentionnés aux alinéas précédents.

Les bailleurs sociaux attribuent les logements locatifs sociaux dans le cadre des dispositions de la présente section.

L'Etat veille au respect des règles d'attribution de logements sociaux. »

(article L 441 du Code de la Construction et de l'Habitation).

Le Conseil d'Administration d'Habitat 29 définit, dans le respect de la réglementation applicable, les orientations en matière d'attribution des logements afin de permettre à chacun d'accéder au droit à un logement adapté à ses besoins dans le respect de la mixité sociale des villes et des quartiers.

Les orientations ci-dessous définies sont communes à chacune des Commissions d'Attribution des Logements (CAL) d'Habitat 29. Chacune des CAL est seule compétente pour attribuer les logements sur le secteur géographique qui est le sien.

Pour autant, les évolutions législatives et réglementaires en matière d'attribution des logements locatifs sociaux ont fortement rétréci le degré de liberté des organismes pour fixer leur politique d'attribution. Des textes majeurs sont intervenus modifiant le régime des attributions, précisant les demandeurs prioritaires et imposant au bailleur de nouvelles contraintes de fonctionnement.

Par ailleurs, la mise en œuvre de la politique d'attribution d'Habitat 29 se fait dans un contexte partenarial étroit avec les communes concernées : partage et prise en compte de la politique d'attribution, participation des Maires aux Commissions d'Attribution des Logements, conventions de réservation, informations et consultations régulières sur les demandes, les attributions, la diversité de l'occupation sociale, les logements vacants, les travaux, etc.

Les principes et la politique d'attribution ci-après définis doivent ainsi permettre à Habitat 29 de remplir sa mission au bénéfice des personnes et familles de ressources modestes et défavorisées en assurant :

- La transparence et l'égalité des conditions de traitement par l'enregistrement de la demande et l'accusé réception de celle-ci,
- La solidarité en faveur de populations spécifiques : personnes âgées, handicapées, cumulant les difficultés économiques et sociales, jeunes, etc.
- Une instruction équitable de chaque dossier : enregistrement, motivation et notification des refus d'attribution (décision défavorable ou non attribution de la CAL), possibilité d'un recours en Commission d'Attribution des Logements,
- Le respect des engagements contractuels : Droit de réservation préfectoral, désignation du Préfet dans le cadre de la loi relative au Droit Au Logement Opposable (DALO), PDALHPD, conventions de réservations diverses,
- La rigueur de gestion nécessaire au bon fonctionnement d'Habitat 29 et à la mission sociale qui est la sienne.

Trois Commissions d'Attribution des Logements (CAL) existent à Habitat 29, une par agence.

Les règles de fonctionnement des CAL sont précisées dans un règlement intérieur (voir ci-dessus « Première partie : règlement intérieur »).

Le régime des attributions de logements a fait l'objet d'une certification ISO 9001. Des procédures et instructions rédigées dans le cadre de la certification précisent le mode de traitement de la demande de logement et des attributions par les commissions et notamment :

- Les modalités de traitement de la demande (enregistrement, instruction)
- Les modalités d'examen des dossiers par la CAL (présentation, décisions possibles, information du demandeur, etc.).

Habitat 29 est attentif à l'information du demandeur à tout moment de la procédure d'attribution.

Les décisions prises en CAL lui sont donc notifiées ou expliquées :

- Non attribution : explication orale (écrite au besoin) au demandeur et partenaires si besoin pour lui préciser les informations complémentaires sollicitées par la CAL,
- Avis défavorable : systématiquement motivé et notifié au demandeur par écrit,
- Proposition d'attribution : Notification écrite de la proposition.

Plus que de simples principes de fonctionnement, les thèmes listés ci-dessous constituent les lignes directrices de l'action d'Habitat 29 en matière de politique d'attribution. Ils garantissent l'encadrement nécessaire à la mise en œuvre du droit au logement, dans le respect de la mixité sociale des villes et des quartiers et de la diversité des besoins des candidats à un logement social.

A / Rappel des textes applicables en matière d'attribution des logements.

Les textes régissant les attributions de logements locatifs sociaux sont nombreux. Les principaux sont les suivants :

- Les lois et leurs textes d'application en découlant :
 - Loi Besson du 31 mai 1990 visant à « la mise en œuvre du droit au logement »,
 - Loi d'orientation sur la Ville du 13 juillet 1991 généralisant, en autres, les Commissions d'Attribution des logements au sein des Organismes HLM,
 - Loi d'orientation relative à la lutte contre les exclusions du 29 juillet 1998 réformant l'enregistrement de la demande de logement, les procédures d'attributions, etc.
 - Loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000
 - Loi de programmation pour la cohésion sociale du 18 janvier 2005 élargissant la composition des Commissions d'Attribution de Logements,
 - Loi instituant le droit au logement opposable du 5 mars 2007 reconnaissant l'opposabilité du droit en désignant l'Etat comme garant ainsi que le droit de recours amiable et contentieux
 - Loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009 instituant notamment le formulaire unique de la demande de logement, le système commun d'enregistrement de la demande de logement et précisant le fonctionnement des commissions de médiation.
 - Loi pour un Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) apportant des modifications sur l'enregistrement et le traitement de la demande de logement locative sociale.
- Le Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), notamment le livre IV traitant des questions d'attribution.
- Les accords nationaux et notamment la convention cadre signée le 3 avril 2002 entre l'Union Sociale pour l'Habitat et l'Etat précisant les conditions d'accès au logement des réfugiés statutaires en incapacité de fournir un avis d'imposition.
- Les accords locaux, le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'hébergement des Plus Défavorisés (PDALHPD) ainsi que le droit de réservation préfectoral.
- Les conventions de réservations et notamment celles signées en partenariat avec « Action Logement » afin de permettre l'accès au logement des salariés et publics prioritaires.

B / Les relations d'Habitat 29 avec ses partenaires.

1 / Le rôle du Chargé de Clientèle d'Habitat 29

Le Chargé de Clientèle d'Habitat 29 a pour mission d'exercer la gestion locative sur un patrimoine déterminé. Il est, à ce titre, chargé de la prospection et du recueil de la demande de logement, de son enregistrement, de l'instruction du dossier de demande et de sa présentation en Commission d'Attribution des Logements.

Pour ce faire, il dispose de procédures et instructions écrites élaborées dans le cadre de la démarche de certification de la gestion locative d'Habitat 29. Ces procédures et instructions sont régulièrement contrôlées et améliorées comme l'exige la certification.

2 / Le demandeur

Le demandeur de logement auprès d'Habitat 29 bénéficie de procédures d'accueil elles aussi définies dans le cadre de la démarche de certification.

Un enregistrement de la demande de logement est effectué suite au dépôt du dossier. Cet enregistrement se fait par l'utilisation d'IMHOWEB, logiciel informatique dédié au fichier commun de la demande locative sociale dans le Finistère.

Le numéro unique départemental est communiqué au demandeur dans le délai d'un mois suivant le dépôt de son dossier. Ce numéro lui permet de pouvoir se renseigner régulièrement sur l'état d'avancement de son dossier, de préciser sa demande mais aussi de pouvoir agir en cas d'absence de proposition d'un logement dans un délai « anormalement long », action auprès de la commission de médiation dont les coordonnées lui sont rappelées.

Tout au long de son parcours, le demandeur bénéficie d'un contact étroit avec le Chargé de Clientèle. Suite au dépôt de sa demande de logement, un échange particulier avec le Chargé de Clientèle (téléphonique ou physique au bureau ou au domicile du demandeur) permettra de bien définir sa demande afin de l'orienter vers un logement correspondant à ses besoins, attentes et capacités financières. Afin d'éviter tout arbitraire dans le traitement de la demande de logement, les modalités d'instruction font l'objet de procédures écrites dans le cadre de la démarche ISO.

3 / Le Maire de la Commune d'implantation des logements à attribuer

Du fait de son partenariat étroit avec Habitat 29 et de la connaissance des spécificités de sa commune (logement, peuplement), le Maire est le partenaire privilégié d'Habitat 29.

Dans le cadre des attributions, les services sociaux communaux sont sollicités autant que de besoin.

Il dispose d'une double information du Chargé de Clientèle :

- en amont de la Commission d'Attribution des Logements, le Maire est systématiquement informé de tous les départs de locataires sur sa commune puis bénéficie d'un échange sur la demande en cours sur sa commune, les dossiers des demandeurs à présenter en Commission, etc. Cet échange doit permettre la prise en considération des problématiques de la Commune et de la connaissance des dossiers par l'équipe municipale. Il permet également au Chargé de Clientèle d'Habitat 29 de présenter les dossiers reçus et d'informer le Maire sur les obligations réglementaires pesant sur Habitat 29 (priorités d'attributions notamment).
- en aval de la Commission d'Attribution des Logements en communiquant au Maire la liste des attributions réalisées chaque mois sur sa commune suite aux propositions faites par la Commission d'Attribution des logements afin de lui permettre une connaissance précise de l'occupation du patrimoine.

4 / L'Etat

L'Etat est le garant de la mise en œuvre du droit au logement dans le Département.

A ce titre, Habitat 29 s'engage à communiquer les éléments nécessaires aux différents partenaires afin de permettre de remplir les objectifs fixés par l'Etat. La Commission de Médiation étant saisie des demandes relatives au droit au logement opposable, Habitat 29 communique, conformément à la loi, les données concernant les demandeurs connus auprès d'Habitat 29 afin de faciliter la prise de décision de la Commission de médiation.

5 / Les services sociaux du Conseil général

Le Conseil Général est responsable de la Solidarité dans le Département.

Un partenariat étroit est institué entre le Conseil Général, Services sociaux du Département et notamment Conseiller Logement et Habitat 29. Ce partenariat doit permettre l'accès des plus démunis au logement. A cet effet, les mesures d'accompagnement (Accompagnement Social Lié au Logement – ASLL -, baux glissants et sous locations) sont mises en œuvre.

6 / Les Associations d'intermédiation locative agréées.

Des conventions sont signées avec ces associations afin de permettre l'accès au logement des plus démunis.

Des outils gradués sont mis en œuvre afin de garantir l'accueil et le maintien dans le logement des plus fragiles dans des conditions adaptées à leur problématique et satisfaisantes pour le voisinage.

7 / Réservataires divers

Des conventions de réservations sont signées entre Habitat 29 et les réservataires visés au Code de la construction et de l'Habitation (CCH). Ces réservataires essentiellement liés à « Action logement » (1% logement) sont en relation étroite avec le Chargé de Clientèle d'Habitat 29 afin de garantir la mise en place de leur contingent sur le patrimoine d'Habitat 29 et la prise en compte des demandeurs bénéficiant de ces réservations (salariés et autres prioritaires).

C / Attributions : lignes directrices

1 / Le maintien de la mixité sociale des villes et des quartiers

Le moment de l'attribution doit être le « moment clé » pour s'assurer de l'équilibre social de l'immeuble et de l'ensemble immobilier et ainsi contribuer à maintenir la mixité sociale du quartier.

Les risques de marginalisation de certaines populations et le risque de marquage social du quartier doivent impérativement être pris en compte.

Les ensembles d'habitat social ayant naturellement vocation à accueillir une population fragilisée, Habitat 29 doit s'efforcer de maintenir ceux-ci à l'image de la ville : divers dans leur peuplement, harmonieux dans la multitude de leur mode de vie. Habitat 29 doit veiller à l'image et au bon fonctionnement de ces ensembles immobiliers.

<i>Etre un acteur du fonctionnement et de l'équilibre social des quartiers et des villes et des lotissements ruraux</i>
--

2 / Le parcours résidentiel du locataire

L'obtention d'un premier logement Hlm constitue souvent pour les individus la première étape d'un parcours résidentiel.

La mobilité au sein du patrimoine doit permettre à Habitat 29 de fidéliser les locataires désireux de s'engager dans ce parcours parfois vécu comme vecteur de promotion sociale et d'adapter le logement aux besoins des locataires : passage d'un logement de petite taille à un plus grand du fait de l'évolution de la cellule familiale, d'un logement au loyer trop élevé pour les ressources du ménage à un logement au loyer adapté, d'un logement collectif à un logement individuel, d'un patrimoine rural à

un patrimoine de centre bourg proche des services, d'un logement ancien à un logement neuf, d'un logement à étage à un plain pied ou adapté au vieillissement, au handicap,

Par la variété de son parc, Habitat 29 doit jouer un rôle irremplaçable en offrant cette possibilité aux familles d'accomplir, quand elles le désirent ou le nécessitent, un changement de logement correspondant à leurs attentes ou besoins.

Les mutations internes ont cependant un coût non négligeable en terme de travaux de remise en état des logements ainsi libérés et de charge de travail des services. C'est donc en conciliant rigueur de gestion et mission sociale qu'Habitat 29 doit étudier les demandes de mutations et répondre aux besoins de mobilité résidentielle des locataires

En conciliant rigueur de gestion et mission sociale, Habitat 29 doit répondre aux besoins de mobilité résidentielle des populations logées dans son patrimoine pour permettre :

- de fidéliser les locataires en répondant à leurs désirs de promotion, d'image, de confort, ou de besoin de rapprochement des services, d'adaptation du logement, etc.

- de leur offrir la possibilité d'un véritable parcours résidentiel à l'intérieur du parc.

3 / L'accueil des populations spécifiques

L'accueil des populations spécifiques n'est jamais un exercice facile pour le bailleur attaché à la notion d'équilibre : difficile à atteindre, rapidement remis en cause.

Pourtant, l'accueil des ces populations est conforme à notre engagement en tant qu'acteur majeur de la cohésion sociale, garant du lien social et de la diversité dans les quartiers.

Les personnes âgées ou handicapées

L'accueil des personnes handicapées est déjà traité par le CCH qui leur reconnaît un caractère prioritaire dans l'attribution. Les logements construits ou aménagés en vue de leur occupation par des personnes handicapées sont attribués en priorité à ces personnes ou aux personnes les hébergeant (article L441-1 du CCH). Habitat 29 doit veiller au strict respect de ce texte.

Pour les personnes âgées, telles que définies dans la charte d'engagement de service « Bien vieillir à Habitat 29 », Habitat 29 s'est engagé à dédier une partie de son parc existant, environ 400 logements à terme, à leur bénéfice. Ces logements doivent répondre à un cahier des charges précis portant sur l'accessibilité et la proximité des services.

De même, le patrimoine neuf construit aujourd'hui intègre dès que cela est possible des logements adaptés au vieillissement (ou handicap).

Habitat 29 attribuera de façon prioritaire mais non exclusive les logements adaptés aux personnes âgées pour permettre le maintien à domicile ou l'accès à un logement adapté à leurs besoins.

Les jeunes

Le logement des jeunes, actifs ou non, étudiants doit être facilité.

Pour les étudiants, Habitat 29 dispose sur Morlaix d'une résidence de 58 logements qui leur est dédiée. Un gardien en assure la gestion.

Le problème de l'accès des jeunes au logement est souvent lié à un manque de solvabilité pour le paiement du dépôt de garantie et des loyers.

Depuis la loi de mobilisation pour le logement et de lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009, les garanties apportées par la caution personnelle ne peuvent plus être engagées par le bailleur sauf au bénéfice des étudiants non boursiers de l'enseignement supérieur.

Afin de faciliter l'accès de ce public au logement, Habitat 29 est attentif à l'adaptation du logement aux capacités financières du demandeur et a développé le recours à «l'avance locapass» en partenariat étroit avec les organismes de « France Action ». Cette pratique permet une avance, sans intérêt, du dépôt de garantie.

Dans le cadre de partenariats votés par le Conseil d'Administration d'Habitat 29,

Aux Sapeurs-pompiers Volontaires (SPV)

Une convention cadre de soutien à la politique de développement du volontariat chez les sapeurs-pompiers a été signée le 21 juillet 2015 entre le Ministère de l'Intérieur et celui du Logement et de l'Habitat Durable.

Dans ce cadre, Habitat 29 s'engage à faciliter l'accès au logement des SPV, en veillant à la mixité sociale des villes et des quartiers, dans le respect des critères de priorité et au bénéfice, notamment, des demandeurs prioritaires visés par le Code de la Construction et de l'Habitation et le Plan Départemental d'Accès au Logement et à l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD).

A dossier équivalent et en l'absence de candidature prioritaire, la préférence d'accès au logement est accordée au demandeur SPV nécessitant un logement à proximité d'un centre de secours et lui permettant de poursuivre son activité citoyenne.

Faciliter l'accès au logement de populations spécifiques en développant un habitat adapté et en apportant le service nécessaire.

4 / Le public prioritaire

Le public inscrit comme prioritaire au titre du PDALHPD, du droit de réservation préfectoral, du DALO après désignation par le Préfet du Département est traité de façon prioritaire par Habitat 29 :

- Par le respect des contingents d'attributions aux personnes relevant du PDALHPD (personnes cumulant des difficultés économiques et sociale avec éventuellement des difficultés d'habiter).
- Par le relogement en priorité comme défini par le décret n°2010-398 du 22 avril 2010 des personnes de bonne foi et dont le relogement présente un caractère d'urgence au titre de la loi relative au logement opposable.

A cet effet, Habitat 29 a développé avec les services sociaux du département ou communaux des relations permettant l'identification des ménages concernés et leur orientation vers les Commissions Locales de Lutte contre les Exclusions (CLLE) seules à même de décider de la mise en place des mesures d'Accompagnement Social Liée au Logement (ASLL).

De même, des conventions ont été signées avec les 3 principales associations d'insertion agréées dans le Département. Ces conventions permettent d'orienter les demandeurs en difficultés sociales vers des « baux glissants » ou sous-locations. Ce dispositif est détaillé ci-dessous.

5 / L'accompagnement des familles en difficultés

Habitat 29 a signé en fin d'année 2009 des conventions avec les principales associations du Département afin de permettre l'accompagnement des familles en difficultés dans leur parcours logement.

Un système d'accompagnement par le biais de « baux glissant » ou « sous location » permet la mise à disposition d'un logement à une famille tout en assurant son accompagnement social, accompagnement nécessaire à la bonne appropriation du logement.

Le « bail glissant » est destiné aux ménages rencontrant des difficultés d'ordre administratif passagères. Mis en place pour une durée de 6 mois, il peut être reconduit une seule fois sur décision de la CAL pour une période identique.

La « sous location » est destinée aux ménages rencontrant des difficultés sociales plus importantes sans pour autant que leur comportement dans le logement ne soit jugé à risque pour les autres locataires de l'immeuble. La sous location n'est pas limitée dans le temps, le logement étant mis à la disposition de l'association qui, dès lors qu'elle l'estimera opportun, pourra accompagner le ménage vers un logement en bail autonome.

Permettre aux ménages « fragilisés » d'accéder à un logement en assurant l'accompagnement nécessaire à leur maintien dans les lieux.

6 / Le logement des ménages cumulant les difficultés économiques et sociales lourdes

Habitat 29 est propriétaire et gestionnaire de 82 logements (valeur avril 2015) adaptés aux personnes cumulant les difficultés économiques et sociales lourdes (logements PLAI-A).

Ces logements font l'objet d'une procédure d'attribution particulière dans laquelle intervient la Conseillère Logements Adaptés d'Habitat 29.

En relation étroite avec les services sociaux du Département et le Chargé de Clientèle d'Habitat 29, elle a en charge d'entériner les candidatures pour le logement adapté après concertation et validation de la demande par les services sociaux du Département gestionnaire du PDALHPD.

Les familles occupant ce type de logement font l'objet d'un suivi particulier exercé par la Conseillère Logements Adaptés. Il doit permettre la meilleure appropriation possible du logement dans le respect des règles d'occupation du droit commun.

Cet accompagnement doit permettre au ménage ainsi logé d'acquérir les capacités à occuper un logement de façon ordinaire et de débiter un parcours résidentiel classique.

Accompagner les ménages en difficultés économiques et sociales dans un habitat adapté et favoriser leur intégration dans le parc classique.