

Politique d'attribution et de peuplement de Fougères Habitat

Préambule

Conformément à l'article 441-9 du CCH, le Conseil d'Administration définit les orientations applicables à l'attribution des logements.

La gestion de la demande et des attributions de logements sociaux sont au cœur des missions de Fougères Habitat. La procédure d'attribution d'un logement social s'inscrit dans un cadre précis, établi par le Code de la Construction et de l'Habitation (CCH).

Sont concernés, tous les logements construits, améliorés, acquis et améliorés avec le concours financier de l'Etat.

Le CCH précise que l'attribution des logements locatifs sociaux participent à la mise en œuvre du droit au logement, afin de satisfaire les besoins des personnes de ressources modestes et des personnes défavorisées. Elle doit notamment prendre en compte la diversité de la demande constatée localement.

La politique d'attribution définie dans le présent document a pour objectif de répondre à la demande de logement, tout en maîtrisant l'équilibre de peuplement de chaque résidence du patrimoine de Fougères Habitat.

Les dispositions légales et opérationnelles visent à garantir la transparence et l'équité dans le processus d'instruction des demandes et d'attribution des logements, par la définition de règles objectives et leurs modalités d'application.

Ces orientations sont rendues publiques, selon des modalités incluant leur mise en ligne.

1 / L'INSTRUCTION DES DEMANDES - un accompagnement du demandeur

Chaque demandeur peut saisir, vérifier et modifier sa demande de logement en se connectant sur le site de Fougères Habitat.

Dès l'enregistrement de la demande, un interlocuteur est identifié pour gérer et suivre le dossier. Celui-ci assure une relation personnalisée et privilégiée avec le demandeur.

Le service de gestion locative en charge de l'accueil des demandeurs de logement, instruit les dossiers en se fondant sur les références fixées par la loi.

Chaque demandeur peut saisir, vérifier et modifier sa demande de logement en se connectant sur le site de Fougères Habitat ou en se connectant via ses accès en ligne (via le site : <https://www.demandelogement35.fr/>

Dès l'enregistrement de la demande, un interlocuteur est identifié pour gérer et suivre le dossier. Celui-ci assure une relation personnalisée et privilégiée avec le demandeur.

Seuls les demandeurs bénéficiant d'un numéro unique départemental et dont le dossier est complet peuvent voir leur demande présentée, puis validée en commission d'attribution des logements.

La liste des pièces indispensables à l'instruction du dossier est consultable sur le site Internet de Fougères Habitat.

Un entretien téléphonique ou physique est proposé aux demandeurs afin de répondre efficacement et de manière personnalisée aux questions sur les modalités de leur demande de logement.

La chargée clientèle s'appuie de manière exclusive sur le fichier départemental des demandes de logement social d'Ille et Vilaine (IMHOWEB) pour engager le repérage et l'instruction des demandes de logement.

Les conditions d'éligibilité au logement social

Pour accéder à un logement social, deux conditions sont à respecter :

- Avoir des ressources inférieures aux plafonds d'attribution des logements sociaux,
- Pour les personnes physiques de nationalité étrangère, justifier d'un titre de séjour valable sur le territoire français.

Les associations ayant pour objet la sous-location peuvent également être attributaire d'un logement social.

Un décret fixe au 1er janvier de chaque année les plafonds de ressources à ne pas dépasser pour prétendre à l'attribution d'un logement social.

Les revenus du demandeur sont considérés au regard de ces plafonds sur les revenus fiscaux de référence de l'année N-2.

Les critères généraux d'analyse des demandes.

L'instruction des demandes de logement social par la commission d'attribution consiste à les évaluer au regard des différents critères :

- La composition du ménage,
- Le niveau de ses ressources au regard du plafond fixé par la loi,
- Les conditions de logement actuels,
- Le patrimoine du ménage,
- L'éloignement du lieu du travail,
- La proximité des équipements répondant aux besoins des demandeurs,
- L'activité professionnelle pour les assistants maternelles ou familiaux agréés.

2 / LA DESIGNATION DES CANDIDATS et la mixité sociale

Les publics prioritaires fixés par l'article L441-1 du Code de la Construction et de l'Habitation :

En sus des logements attribués à des personnes bénéficiant d'une décision favorable d'une commission de médiation DALO (Droit Au Logement Opposable), les logements sociaux sont attribués prioritairement aux catégories de 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 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 en application du titre XIV du livre 1er du même code.

- 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 -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 hébergées par des tiers.
- Personnes menacées d'expulsion sans relogement.

Les ménages à bas revenus :

La loi Egalité Citoyenneté prévoit un objectif d'attributions annuelles de logements suivies de baux signés, fixé à 25 % en direction des demandeurs dont le niveau de ressources est inférieur à un montant constaté annuellement par arrêté préfectoral.

Le seuil des ressources des demandeurs de logement social du premier quartile correspond au niveau de ressources le plus élevé du quartile des demandeurs aux ressources les plus faibles parmi les demandeurs d'un logement social.

Les contingents :

La mobilisation de l'ensemble des contingents et contribution de tous les réservataires aux priorités d'attribution (L'Etat à hauteur de 30 %, les collectivités locales à hauteur de 20 % au titre de la garantie d'emprunt et Action Logement selon les contributions financières apportées au bailleur).

Pour 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.

L'exercice de ce droit de réservation sur leur contingent contribue donc de manière essentielle à la réalisation des axes prioritaires de la présente politique d'orientation et à l'atteinte de ces objectifs.

Ces partenaires sont donc invités à partager les pratiques et axes prioritaires définis par le présent document dans les propositions d'attribution qu'ils formulent : par exemple, la présentation de candidatures multiples sur un même logement, le respect des typologies ou catégories de financement les mieux adaptées à la demande.

Les réservations de logement et notamment la gestion en flux des droits de réservation des logements, doivent permettre de faciliter cette mixité : chaque réservataire ayant en effet un public cible distinct (travailleurs salariés pour Action Logement, publics prioritaires pour la Préfecture).

La diversité des réservataires sur le parc de Fougères Habitat contribue et contribuera à l'atteinte de cet objectif.

3 / L'ATTRIBUTION – une décision objective et transparente

Pour chaque logement à attribuer, 3 candidatures au moins doivent être présentées sauf en cas d'insuffisance de candidatures ou de demande reconnue prioritaire par la Commission de Médiation au titre du DALO ou la Commission RSP (Relogement Social Prioritaire).

Lorsque le réservataire ne présente pas 3 dossiers, il doit notifier par écrit à la Commission l'insuffisance du nombre de candidats à proposer conformément aux dispositions de l'article R441-3 du Code de la construction et de l'Habitation.

La CALEOL décide de :

- L'attribution nominative du logement.

La CALEOL se réunit toutes les 2 semaines et un règlement intérieur, consultable sur le site internet de Fougères Habitat, en fixe les règles d'organisation et de fonctionnement.

Les décisions sont prises à la majorité.

La décision est communiquée au candidat attributaire, dans les 48 heures suivant la commission.

En complément du courrier, les chargées de clientèle et le conseiller en économie sociale et familiale (CESF) peuvent contacter directement le candidat par téléphone ou par mail.

- Le rang donné à chaque candidature.

Ce classement permet de proposer le logement rapidement au candidat classé deuxième, si le demandeur classé premier refuse le logement, et ainsi de suite.

Il permet également au service gestion locative de repérer les demandeurs ayant déjà été classés deuxième et troisième, afin que dans la mesure du possible, ils puissent être présentés dans le cadre de futures attributions.

- La non attribution ou le rejet.

S'il s'agit d'une décision de refus du dossier du demandeur, elle est motivée et notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception (LRAR) à celui-ci (Art L441-2-2 CCH).

Irrecevabilité : la décision de rejet pour irrecevabilité est prononcée lorsque le candidat ne remplit pas les conditions de séjour ou de ressources pour l'accès au logement social. La décision est motivée et notifiée par LRAR ou tout autre moyen permettant d'attester de la remise.

Les motifs ci-dessous s'imposent aux CALEOL et ne lui laissent aucune possibilité d'appréciation :

- L'absence de titre de séjour en cours de validité correspondant à l'un des titres de séjour ou documents prévus par l'arrêté du 20 avril 2022 pris pour l'application de l'article R441-1 (1°) du code de la construction et de l'habitation pour les personnes physiques de nationalité étrangère.
- Des ressources excédant les limites réglementaires du financement du logement proposé (sauf dérogations prévues par le CCH).
- Être propriétaire d'un logement adapté à ses besoins et capacités peut constituer un motif de refus (Article L441-2-2 du CCH).

Le bailleur procède à la radiation de la demande sur le fichier d'enregistrement Imhoweb un mois après cette notification.

- Attribution sous condition suspensive : cette décision s'applique lorsque l'une des pièces d'instruction est manquante. Cette décision, ainsi que le délai imparti, sont notifiés au candidat. Si la condition suspensive est levée, l'attribution se fait automatiquement. Dans le cas contraire, la décision est une non-attribution.

Dans le 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.

En cas d'incomplétude ou d'incohérence, la CALEOL pourra rendre une décision de non-attribution ou d'attribution sous condition suspensive.

La commission peut reporter l'examen d'un dossier dans l'attente d'un complément d'informations ou de la mise en place de mesures d'accompagnement spécifiques.

Le dossier sera examiné dès le retour effectué par le candidat.

Le demandeur dispose de 10 jours pour répondre à la proposition de logement qui lui est faite.

Les décisions sont consignées dans un procès-verbal de décisions.

Adéquation de l'offre à la demande

- La compatibilité du logement proposé avec la composition du ménage, dans l'objectif d'éviter les situations de logements sous-occupés ou suroccupés.
- La typologie du logement en adéquation avec les capacités financières du ménage, sachant qu'avec l'attribution d'un logement plus petit le candidat pourrait être accepté.
- Pour cause de catégorie de financement non adaptée, sachant qu'avec un financement plus avantageux le candidat pourrait être accepté.
- Pour logement familial inadapté au profil du candidat qui relève davantage d'une structure d'hébergement. L'utilisation de ce dernier motif sera conditionnée par l'établissement d'une évaluation sociale préalable.
- Pour cause d'inadaptation du logement au sens de son accessibilité :
 - qu'il s'agisse d'un candidat en situation de handicap désigné sur un logement non adapté ou non accessible.
 - qu'il s'agisse d'un candidat ne se trouvant pas en situation de handicap ou de mobilité réduite et qui serait désigné sur un logement adapté.

Conformément à l'article R441-4 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.

- Pour localisation du logement considérée trop éloignée du/des lieux de travail des personnes composant le foyer. L'utilisation de ce motif de refus sera possible au titre des situations ci-dessus et dans la perspective d'une possible attribution d'un autre logement mieux adapté à la situation du ménage.
- Pour incapacité du demandeur à faire face aux dépenses du logement proposé et/ou impossibilité de mettre en place un dispositif d'accompagnement adapté.
- Le patrimoine du ménage : le bien immobilier dont serait détenteur un demandeur, ne doit pas être adapté à sa composition familiale et ne doit pas lui permettre, en cas de revente, de pouvoir de reloger dans un logement adapté du parc locatif privé (cette appréciation se fait au cas par cas par la CALEOL de Fougères Habitat).
- Le taux d'effort net est calculé selon les règles de l'arrêté du 10 mars 2011 et correspond au rapport entre la somme des dépenses liées au logement (loyer + charges) et les ressources du foyer (revenus + aide au logement). Le taux d'effort ne devrait pas dépasser le seuil de 35 %.

En cas de dépassement de ce taux, la Commission appréciera la situation du demandeur au regard du reste à vivre au cas par cas.

Le reste à vivre est calculé sur la base des ressources mensuelles – (loyer + charges) + APL/ nombre d'occupants. La Commission veillera à ce que le reste à vivre soit supérieur à 10 € par jour par unité de consommation.

- Lorsque ce taux est dépassé et/ou le reste à vivre est inférieur à 10 € par jour et par unité de consommation, la commissions examine la pertinence de la proposition, et peut prononcer une décision de non-attribution.

Dans l'hypothèse où le candidat communique des informations relatives à l'existence d'une dette, elles constituent un élément d'appréciation de sa situation dans le cadre d'une analyse globale.

Après analyse des candidatures selon les calculs ci-dessus, si Fougères Habitat estime qu'elles présentent une trop grande fragilité, elle cherche à mettre en place un dispositif d'aide à l'accès ou propose une orientation vers un accompagnement social.

4/ LA RECHERCHE DE LA MIXITE SOCIALE

La diversité, qu'elle soit sociale, générationnelle ou professionnelle, constitue l'un des objectifs fondamentaux de la commission d'attribution.

Fougères Habitat ouvre le droit à toute personne d'accéder à un logement social, dans le respect d'un cadre strict et précis établi par les dispositions du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH).

Tous les logements conventionnés sont soumis aux attributions réglementées. L'article 441 du CCH, précise que l'attribution des logements doit prendre en compte la diversité de la demande constatée localement et doit favoriser l'égalité des chances des demandeurs et la mixité sociale des villes et des quartiers.

La mixité sociale est vectrice de cohésion sociale à l'échelle d'un territoire et participe à la recherche du « bien vivre ensemble ».

- Assurer une gestion personnalisée et réactive des attributions en prenant en compte les spécificités et les besoins du territoire.

Fougères Habitat travaille étroitement avec les collectivités locales, les travailleurs sociaux, et les associations du territoire pour l'accueil et l'accompagnement des situations complexes.

ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE DE MUTATION

L'examen d'une demande de mutation s'envisage sous certaines conditions : le logement occupé doit être en bon état d'entretien, validé par une visite conseil selon les critères de la grille de vétusté ; les locataires et occupants du logement ne doivent pas être à l'origine de troubles de voisinage ou avoir des dettes de loyers sans plan d'apurement ou sollicitation d'aides.

Dans le cadre des demandes de mutations effectuées par les locataires du parc, la CALEOL souhaite répondre aux besoins des locataires tels que :

- Inadéquation de la taille du logement par rapport à la composition familiale déclarée lors de l'attribution + les naissances intervenues (exclues les hébergements).
- Problème de santé avéré : offre de mutation vers un étage inférieur d'un même groupe de préférence ou groupe avec ascenseur (peut concerner les locataires ou personne à charge déclarée).
- Problèmes financiers des locataires de bonne foi (mutation vers un logement moins onéreux).
- Offrir un parcours résidentiel (pavillon, logement neuf mis en service).

POLITIQUE DE PEUPEMENT et livraisons neuves

Les membres de la CALEOL de Fougères Habitat ont un regard particulier sur les livraisons neuves.

Les élus sont systématiquement invités à participer aux commissions d'attribution des logements. Ainsi, ils participent pleinement à la mise en œuvre d'une politique de peuplement sur leur territoire.

L'instruction de la demande consiste à évaluer la situation selon des critères généraux :

- La composition familiale : elle doit être en adéquation avec la typologie de logement pour respecter les conditions d'occupation.
Fougères Habitat s'attache à ne pas créer de situation de sur ou sous-occupation dès l'attribution.
- Le niveau de ressources : il doit être en adéquation avec les plafonds actualisés annuellement (des dérogations sont possibles mais elles restent encadrées réglementairement et limitativement énumérées).
- L'offre de logements adaptés aux besoins spécifiques liés à l'âge ou au handicap afin de favoriser le maintien à domicile (logement accessible PMR, à proximité avec les services).

Les entretiens avec les chargées de clientèle proposés par Fougères Habitat permettent de définir les besoins du ménage.

Elles entretiennent des contacts réguliers avec les communes et les partenaires réservataires de logement pour repérer d'éventuels candidats relevant de leur périmètre de réservation et pouvant être mobilisés sur le logement à attribuer.

Le service gestion locative opère une première analyse qui aboutit à identifier les dossiers de demande qui sont complets, qui recherchent la localité d'implantation du logement et qui sont en adéquation avec ce logement, notamment au regard des critères généraux.

Un dialogue qualitatif est instauré entre le service gestion locative, les communes et les réservataires de logements pour réaliser un travail permettant le maintien des équilibres sociaux à l'échelle, des groupes d'immeubles, résidences et cages d'escaliers.

Conformément aux dispositions de l'article R.441-9 du CCH, un rapport annuel de l'activité de la Commission est présenté au Conseil d'Administration.

A travers ses attributions qui répondent à des critères objectifs réglementaires, mais aussi par sa stratégie de peuplement, Fougères Habitat agit sur :

- * Le parcours résidentiel des locataires
- * L'équilibre de peuplement au sein des résidences
- * Le mieux vivre ensemble
- * La préservation de la tranquillité et du lien social
- * La prise en compte des besoins des publics spécifiques.