BREST METROPOLE HABITAT

RÈGLEMENT GÉNÉRAL D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS EN VIGUEUR AU 24 OCTOBRE 2024

1 - Rappel des principales dispositions réglementaires

L'attribution des logements locatifs sociaux participe à la mise en œuvre du droit au logement, afin de satisfaire les besoins des personnes modestes et des personnes défavorisées.

Les conditions d'attribution des logements construits, améliorés ou acquis et améliorés avec le concours financier de l'Etat ouvrant le droit à l'aide personnalisée au logement et appartenant aux organismes d'habitations à loyer modéré ou gérés par ceux-ci sont déterminées par décret en Conseil d'Etat.

L'attribution des logements locatifs sociaux 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.

La Commission a pour objet :

- L'attribution nominative des logements à des personnes physiques et des personnes morales telles que des associations agréées à l'intermédiation locative et à la gestion sociale,
- L'examen de l'occupation des logements.

2 - Les procédures d'instruction

Jusqu'au passage en commission d'attribution des logements, le service compétent assure un suivi personnalisé des demandeurs, qui comprend l'enregistrement de la demande de logement, la constitution du dossier, son instruction et sa qualification.

2.1 - Enregistrement de la demande de logement

Le service compétent s'assure de la recevabilité de la demande de logement, à savoir le respect des deux critères d'accès au logement social que sont le respect des plafonds de ressources et la régularité du séjour sur le territoire français pour les personnes de nationalité étrangère.

L'enregistrement de la demande de logement social est effectué dans le ficher unique partagé du Finistère à l'aide du formulaire CERFA en vigueur ou directement en ligne sur le site demandelogement29.fr par le demandeur.

Tous les demandeurs reçoivent une attestation d'enregistrement de leur dossier ou figure le numéro d'enregistrement dans le fichier unique partagé du Finistère dans un délai maximal d'un mois à compter du dépôt de ladite demande.

2.2 - Instruction de la demande de logement

Le dossier du demandeur ou du locataire logé par Brest métropole habitat doit comporter les pièces obligatoires et tout ou partie des pièces facultatives demandées selon les dispositions réglementaires en vigueur. Les informations essentielles permettant l'analyse du dossier de demande de logement sont regroupées sur une fiche de synthèse rédigée par les Chargés de Location et comportant des éléments quantitatifs et qualitatifs.

Les dossiers des candidats déjà locataires au sein du patrimoine de Brest métropole habitat sont soumis aux mêmes règles d'enregistrement de leur dossier que les candidats non-locataires. Les demandes des personnes déjà locataires de Brest métropole habitat font l'objet d'une pré-instruction par le service compétent : enregistrement du dossier, qualification de la demande (prioritaire ou « à l'ancienneté », au regard de la tenue du logement, l'existence ou non de troubles de voisinage et ou d'une dette locative). Certains dossiers sont examinés au sein d'un Comité interne à Bmh par le service compétent pour déterminer le degré de priorité voire d'urgence à traiter la demande de mutation.

Dans tous les cas et dans le cadre de l'instruction de la demande, les limites imposées par la Commission Informatique et Libertés doivent être respectées.

2.3 - Renouvellement de la demande

Les dossiers de demande de logements sont renouvelés une fois par an conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2.4 - Les critères de sélection de la demande

En toute attribution doit être recherchée l'adéquation entre le type de logement et le demandeur, les ressources, la composition familiale, le montant du loyer et des charges, des objectifs de mixité sociale et de peuplement visant à favoriser la quiétude et la qualité de vie des locataires dans des ensembles immobiliers, dans le respect des différents objectifs d'attribution à atteindre.

3 - Les principes généraux d'attribution

Le Conseil d'Administration de Brest métropole habitat fixe les orientations et la politique des attributions réalisées par les CALEOL. Ces attributions doivent tenir compte de la diversité de la demande, favoriser l'égalité des chances des demandeurs en intégrant la diversité recherchée socialement et économiquement au sein des communes, quartiers et groupes d'habitation.

Dans ce cadre, les CALEOL ont pour missions de veiller à la mise en œuvre de ces politiques de peuplement visées par la Convention d'Utilité Sociale, par les conférences intercommunales des logements, telle que définie par le Conseil d'Administration.

Les politiques d'attribution agissent en outre conformément aux impératifs législatifs, réglementaires et aux engagements partenariaux.

Ainsi elles ont comme références :

- Les priorités d'attribution définies par l'article L441-1 du CCH à destination des publics prioritaires. A cet égard, le Conseil d'Administration de Brest métropole habitat prend acte annuellement des engagements à remplir en matière de réservations de droit attribuées au Préfet ;
- Les engagements de Brest métropole habitat en matière de réservations de droit accordées au profit de collectivités territoriales, de leurs établissements publics, des établissements publics de coopération intercommunale, en contrepartie d'un apport de terrain, d'un financement ou d'une garantie financière ;
- Les engagements de Brest métropole habitat en matière d'objectifs de peuplement tels que définis dans les Conventions Intercommunales d'Attributions ;
- Les engagements de Brest métropole habitat en matière de réservations conventionnelles accordées au profit des employeurs et plus spécifiquement d'Action Logement, organisme collecteur et financeur et du ministère des Armées ;
- Les objectifs définis dans la Convention d'Utilité Sociale ;

- Pour ce qui relève des réservations de droit accordées évoquées précédemment, celles-ci ont évolué vers une gestion intégrale en flux - exceptés pour les logements relevant du ministère des Armées - conformément aux dispositions légales en vigueur ;
- Enfin, les politiques d'attribution de Brest métropole habitat ont pour vocation de veiller au meilleur équilibre possible des données d'occupation sociale des résidences, secteurs, quartiers et communes d'implantation. Cette recherche d'équilibre s'entend notamment, par :
  - les ressources des ménages afin de garantir une diversité de profils économiques ;
  - la diversité des catégories socio-professionnelles des ménages ;
  - une représentation équilibrée des compositions familiales ;
  - la recherche d'une plus grande mixité intergénérationnelle impliquant des stratégies d'attribution en direction des jeunes de moins de 30 ans et des personnes de plus de 65 ans ;
  - une volonté d'intégrer le plus largement les personnes handicapées ou en perte d'autonomie ;
  - des mobilités résidentielles internes à Brest métropole habitat parmi les locataires correspondant à l'évolution de leurs parcours de vie ;
  - un souci constant de pouvoir répondre, dans un objectif de mixité sociale et dans les meilleurs délais, aux demandeurs salariés et autres demandeurs non prioritaires sur le territoire, et ce, dans un contexte où d'autres bailleurs sur le territoire concentrent leur attention sur ces demandeurs.

Pour atteindre ces objectifs, les membres de la CAL et les services de Brest métropole habitat disposent d'un tableau de bord de suivi des attributions, mis à jour mensuellement.

4 - L'examen des dossiers

4.1 - Principe général

Pour chaque logement ayant fait ou appelé à faire l'objet d'un départ des locataires en titre, pour chaque logement vacant et pour tout logement nouvellement mis en service, les CALEOL examinent les dossiers des candidats dans le respect des critères de sélection imposés par la réglementation en vigueur, mais aussi dans le respect des engagements partenariaux et conformément aux orientations d'attribution arrêtées par le Conseil d'Administration.

Pour ce faire, dans le cadre des dispositions de l'article R.441-3 du CCH, il est prévu que, sauf en cas d'insuffisance du nombre des candidats, la CALEOL examine au moins TROIS demandes pour un même logement à attribuer. Il est fait exception à cette obligation quand la CALEOL examine la candidature de personnes désignées par le Préfet en application du 7ème alinéa du II de l'article L.441-2-3 du CCH (Droit Au Logement Opposable).

Les membres de la CALEOL utiliseront notamment les grilles de cotation validées par les EPCI concernés, notamment pour atteindre le taux d'attribution à des publics prioritaires tels que fixé par les différentes Conventions Intercommunales d'Attribution.

4.2 - Attributions d'urgence

De manière dérogatoire, la circulaire du 27 mars 1993 relative aux Commissions d'attribution des organismes de logement social prévoit la possibilité d'accueillir un ménage dans un logement avant l'attribution de ce dernier pour des motifs d'extrême urgence à savoir :

- En cas de violences pouvant mettre en péril la vie d'autrui,
- En cas d'incendie ou tous autres sinistres rendant le logement impropre à sa destination.

Après le constat d'urgence, les services de Brest métropole habitat étudient, dans le cadre de procédures internes adaptées toutes les solutions permettant de reloger la personne ou le ménage concerné par l'urgence. A cette issue, la Direction de Brest métropole habitat prend l'attache du Président de la CALEOL pour présenter la situation et obtenir l'accord de la mise en œuvre de la solution de relogement d'urgence. Le dossier doit ensuite être présenté à la plus proche date de réunion de la CALEOL concernée pour examen de la situation et validation de l'attribution.

4.3 - La désignation des candidats

L'instruction des dossiers présentés en CALEOL est réalisée par le service compétent.

Le choix des candidats positionnés sur les logements est réalisé en fonction des orientations de peuplement arrêtées par le Conseil d'Administration de Brest métropole habitat et respectant les critères d'accès au logement social, à savoir le respect des plafonds de ressources et la régularité du séjour sur le territoire français pour les personnes de nationalité étrangère.

Outre ces critères d'accès, la CALEOL prend ses décisions sur le fondement du document cadre élaboré par la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) adopté en séance du 15 mars 2018.

5 - Décisions de la CALEOL et motivations

Toutes les décisions prises par les CALEOL de BMH se fondent sur des critères objectifs et non discriminatoires dans le respect de ceux évoqués ci-dessous.

Pour chaque candidat présenté, les CALEOL prennent l'une des décisions suivantes :

A. **Attribution du logement en classant les candidats par ordre de priorité** constituant des rangs, l'attribution du logement étant prononcée au profit du candidat suivant en cas de refus de l'offre faite dans les conditions de l'article R.441-10 du CCH par le ou les candidats classés devant lui ;

B. **Attribution du logement à un candidat sous condition suspensive**, lorsqu'une pièce justificative, relevant de la liste limitative mentionnée à l'article R.441-2-4-1 du CCH, est manquante au moment de l'examen de la demande par la CALEOL. Dans ce cas, l'attribution sous condition suspensive oblige Bmh à signer le bail avec le candidat attributaire sur le logement objet de l'attribution si la fourniture de la pièce dans le délai fixé par la décision d'attribution ne remet pas en cause le respect des conditions d'accès à un logement social du candidat ;

C. **Non-attribution** au candidat du logement proposé. Cette décision doit être précisément motivée et communiquée par écrit au candidat objet de ladite décision. La demande du candidat est réglementairement recevable mais elle n'est pas adaptée au logement présenté. Dans ce cadre la motivation vise à expliquer au candidat les arguments objectifs ayant mené à la non-attribution ;

D. **Rejet de la demande** lié à l'irrecevabilité de la demande. Cette décision se fonde soit sur le non-respect des conditions de ressources du candidat, soit sur l'irrégularité du séjour sur le territoire français dans le cas d'un candidat de nationalité étrangère. Outre ces motifs, la CALEOL a l'obligation de rejeter la demande si le candidat est pleinement propriétaire de son logement. Dans tous les cas, le rejet doit être motivé et notifié au candidat concerné par écrit conformément aux dispositions de l'article L.441-2-2 al.1ier du CCH. Cette décision entraîne la radiation de la demande de logement 1 mois après la notification.

6 - Examen de l'occupation des logements

Depuis le 1er janvier 2019, les organismes de logement social doivent, en vertu de l'article L .441-2 IV du CCH, procéder à l'examen des conditions d'occupation des logements par la CALEOL dans les conditions de l'article L.441-5-2 du CCH. A cette occasion, il est également procédé à l'examen de l'adaptation du logement occupé aux ressources du ménage. Cet examen est rendu obligatoire dans toutes les zones de déséquilibre dont la liste est arrêtée dans le décret d'application. Tous les locataires de ces secteurs doivent faire l'objet d'un examen tous les 3 ans à compter de la date de signature de leur bail.

7 - Dispositions particulières à Brest métropole habitat

Les situations nécessitant une évaluation par la CASAL (Commission d'Accompagnement Social et d'Accès au Logement) ou nécessitant une mesure d'accompagnement liée au logement (dite ASLL) sont qualifiées par la Commission d'attribution des logements.

Afin de permettre un bon fonctionnement du dispositif logement des personnes défavorisées de la métropole brestoise, Brest métropole habitat proposera un logement aux ménages en provenance du dispositif de la Commission d'Accompagnement Social et d'Accès au Logement (CASAL) de logements d'insertion, dans un délai de 6 mois maximum après passage en Commission.

Sont exclusivement concernés par cette décision de relogement prioritaire, les ménages logés dans le cadre du dispositif de la Commission d'Accompagnement Social et d'Accès au Logement (CASAL) et pour lesquels un rapport social aura été rédigé par un des partenaires de ce dispositif préalablement à l'examen du dossier par la Commission d'Attribution des Logements.

Le refus de deux propositions de logement entraine le déclassement à l'ancienneté des dossiers ayant obtenu une décision urgente ou prioritaire.

8 - Autres dispositifs d'attribution

8.1 - Les associations agréées

Les logements HLM peuvent être attribués à des associations déclarées ayant pour objet de sous-louer ces logements, à titre temporaire, à des personnes en difficulté et d'exercer les actions nécessaires à leur réinsertion. Ils peuvent également être attribués à des associations déclarées ayant pour objet de les sous-louer à titre temporaire à des personnes isolées ou en ménage de moins de trente ans révolus.

Les logements HLM peuvent être attribués à des associations ayant signé des conventions de mise à disposition de logements d'insertion et assurant le suivi de personnes en difficulté, de jeunes, ou d'étudiants, qui ont sollicité Brest métropole habitat pour la mise à disposition de logements comme support d'une insertion.

Les attributions doivent être faites en fonction des besoins exprimés par ces associations, dans la limite des quotas convenus dans le cadre de conventions établies conjointement entre chaque association et Brest métropole habitat.

8.2 - Les contingents de réservation

Les logements sociaux financés par différents partenaires font l'objet de conventions de réservation qui donnent au réservataire un droit de désignation des candidats lors de la libération d'un logement relevant de son contingent. C'est dans ce cadre que seront examinées les candidatures proposées par les différents réservataires du patrimoine de Brest métropole habitat, notamment Action Logement, l'Etat (contingents préfectoral et fonctionnaires), les collectivités locales et le ministère des Armées.