

LE MAGAZINE **DES ÉLUS** ET PARTENAIRES DE FINISTÈRE HABITAT

SEPT. 2024

n° 3

LE DÉCODEUR

LES
ATTRIBUTIONS
BILAN 2023

FOUESNANT
LA CONNAISSANCE
DU TERRAIN

DOSSIER

L'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS : UNE DÉMARCHÉ PARTENARIALE

WWW.FINISTEREHABITAT.FR



ÉDITO



Didier GUILLON,
Vice-Président du Conseil
départemental de Finistère,
Président de Finistère Habitat.

30/11 À PLEYBEN

Un événement sur le logement social, dédié aux élus du Finistère

Le Département et Finistère Habitat proposeront, comme l'an passé, un événement dédié à l'actualité du logement social dans le Finistère. Cet événement se déroulera à **Pleyben, le samedi 30 novembre 2024**, dans la matinée. Si vous êtes intéressés, n'hésitez pas à vous inscrire dès à présent, à l'aide du QR-code ci-dessous. Vous recevrez une invitation ultérieurement.



DÉPARTEMENT
Finistère
Penn-ar-Bed



RÉPONDRE ENSEMBLE AUX ATTENTES

Avoir un toit est indispensable pour vivre, disposer d'un logement correspondant à ses besoins et à ceux de sa famille est important, être bien dans son «chez soi» est une aspiration légitime. Notre département étant marqué par des tensions croissantes sur le marché locatif, le logement social, accessible à tous, est de plus en plus recherché par les Finistériens. D'année en année, le nombre de demandes augmente considérablement.

Dans ce contexte, et malgré l'effort de construction porté par Finistère Habitat grâce au soutien du Conseil départemental, l'attribution des logements étant un exercice délicat et forcément contraint, la qualité de la relation entre Finistère Habitat et les communes est primordiale.

D'un côté, les élus, épaulés par leurs services, connaissent bien leurs habitants. Ils sont souvent sollicités directement. Ils sont bien informés quant aux situations personnelles et sont au fait des urgences familiales ou sociales. De leur côté, les équipes de Finistère Habitat, présentes en agence au plus près des territoires, contribuent à l'enregistrement des demandes, instruisent les candidatures et prennent en compte les différents dispositifs réglementaires de priorisation. Elles connaissent les logements disponibles et échangent avec les différents réservataires. Elles effectuent le difficile travail de rapprochement entre des demandes, qui sont nombreuses, et des opportunités de location, qui le sont bien moins.

Ainsi, le partenariat avec les communes et le lien de confiance que nous créons sont essentiels pour préparer les commissions d'attribution.

Didier GUILLON

LES ATTRIBUTIONS EN 2023

Les CALEOL*
se sont réunies
à 57 reprises en 2023 :
29 commissions pour le secteur nord
du département, 28 pour le secteur sud

ATTRIBUTIONS

- } **974** attributions réalisées par Finistère Habitat en 2023 (stable par rapport à 2022) dont les attributaires sont originaires pour :
 - 47%** de la même commune
 - 67%** du même EPCI
 - 95%** du Finistère
- } **48** attributions en sous-location ou en bail glissant
- } **156** attributions dans le cadre des logements neufs, 818 rotations

DÉLAI MOYEN AVANT ATTRIBUTION

Finistère Habitat

12 mois

Taux départemental

13,5 mois

Taux régional

17,7 mois

TAUX DE REFUS SUITE À UNE PROPOSITION

Finistère Habitat

18%

Taux départemental

31%

Taux régional

33%

LE CONTEXTE FINISTÉRIEN

Augmentation de la demande
de logement social

- } **+38%** entre le 1^{er} janvier 2020
et le 1^{er} janvier 2023

Baisse des attributions

- } **-12%** de 4 661 en 2020 à 4 172 en 2023

Tension plus forte :

- } **3,3** demandes pour une attribution
en 2020 contre } **5,9** en 2023

*Commission d'Attribution de Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements

DOSSIER

L'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS : UN VRAI TRAVAIL EN COMMUN

Attribuer un logement social de la manière la plus juste possible, c'est-à-dire en adéquation avec les attentes du locataire potentiel et par un choix équitable au regard de la situation des autres demandeurs, nécessite un important travail qui est mené conjointement par les équipes de Finistère Habitat avec les services de la commune concernée.

Toutes les semaines se tient une Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL), dont les décisions, prises en toute indépendance, résultent d'un processus conjoint de préparation qui nécessite beaucoup d'échanges et d'attention.

En amont, de ces commissions, les demandes à prendre en compte ont été analysées, puis les dossiers de candidature constitués et instruits. Voici un aperçu de ce travail, grâce à des témoignages de différents acteurs.



Guylaine SÉGURA,
référénte
Attributions de
Finistère Habitat.

Les CALEOL se réunissent chaque semaine. « Elles se déroulent en visio, ce qui permet aux participants d'être disponibles », explique Guylaine Ségura, Référénte Attributions de Finistère Habitat. « Les écrans n'empêchent pas un vrai dialogue, au contraire ! »

Chacune est composée de neuf membres : quatre administrateurs de Finistère Habitat (dont un représentant des locataires), deux salariés de Finistère Habitat (dont le Responsable d'Agence) et trois membres de droit : le Préfet (ou son représentant), le Président de l'EPCI et le Maire de la commune (ou leur représentant) sur lesquels sont situés les logements.

Les décisions prises sont la plupart du temps consensuelles mais, en cas de partage des avis, la voix du Maire est prépondérante.

Analyser les demandes

Tout d'abord, le Maire de la commune est informé de la disponibilité du logement (départ du locataire précédent ou livraison du nouveau programme). L'équipe de l'agence de Finistère Habitat prend contact avec les services de la mairie pour rappeler les caractéristiques de la résidence et du logement, informer des droits d'un éventuel réservataire, rappeler les contraintes réglementaires, les engagements qu'il faut tenir (dispositifs de priorisation), échanger sur les demandeurs présents dans le fichier et qui pourraient être positionnés sur ce bien, prendre en compte les priorités sociales et les

“ POUR BIEN
ANALYSER UNE
CANDIDATURE,
IL FAUT PRENDRE
EN COMPTE TOUS
LES ÉLÉMENTS
DISPONIBLES ”

souhaits de la commune. Sur la base de cet échange, des candidatures potentielles sont alors envisagées.

Instruire les dossiers

Pour chacun des candidats qui pourrait être positionné, l'agence de Finistère Habitat effectue une

instruction approfondie à partir d'éléments aussi bien quantitatifs (composition familiale, ressources...) que qualitatifs (urgence de la situation, parcours résidentiel, capacité à occuper le logement dans de bonnes conditions...). Le dossier de candidature, ainsi complété et instruit, peut être présenté à la commission. La commune est informée de l'ensemble des candidatures qui seront présentées.

Croiser les informations

« Pour bien analyser une candidature, il faut prendre en compte tous les éléments disponibles », souligne Guylaine Ségura. « Notre équipe dispose de son instruction. Les élus ont eux aussi une vraie connaissance des situations, ainsi nous croisons les informations et les analyses. »

Faire des choix

En face de chaque logement à attribuer, 3 dossiers (au minimum) de candidature doivent être présentés (obligation réglementaire). La commission d'attribution, pleinement souveraine dans sa décision, choisit un locataire (attributaire de rang 1), éventuellement complété par un ou deux suppléants (attributaires de rang 2 et 3) au cas où le candidat retenu se désiste. Le bénéficiaire d'une attribution en est informé très rapidement, dans la demi-journée qui suit la décision de la CALEOL. Le taux d'acceptation par les candidats est très important (plus de 80 %), ce qui démontre la qualité du travail de proposition et d'instruction qui est fait par les équipes de Finistère Habitat en collaboration avec les communes.



Le parcours d'une demande



Un habitant du Finistère recherche un logement social : comment cela se passe-t-il ?

Au préalable, il doit déposer une demande qui est enregistrée dans le fichier départemental. Cette démarche peut se faire soit en ligne sur le site demandedelogement29.fr, soit en remplissant le formulaire papier qu'il devra déposer auprès d'un organisme de logement social du Finistère (le fichier est commun à tous).

Après validation de l'enregistrement de sa demande, il reçoit un numéro unique départemental et tous les bailleurs sociaux ont alors accès à son dossier. Si sa situation (ou celle de sa famille) évolue, sa demande devra être mise à jour et dans le cas (probable) où elle n'est pas satisfaite au bout d'un an, elle devra être renouvelée (à défaut, elle est automatiquement radiée). Un courrier lui est envoyé par le gestionnaire du fichier départemental pour lui éviter d'oublier cette échéance.

Si une opportunité de location correspondant à sa demande se présente chez l'un des bailleurs sociaux du département, il sera directement contacté par celui-ci pour finaliser l'instruction de sa demande et constituer un dossier de candidature qui pourra éventuellement être inscrit à une CALEOL.

Le temps d'inscription à une commission peut donc logiquement paraître long pour un demandeur et cette inscription ne garantit pas une attribution. Mais cela s'explique avant tout par le nombre de plus en plus important de demandes qui sont enregistrées dans le Finistère.



COMMENT SE FAIT L'ATTRIBUTION ?

...SOPHIE CABARET ET DANIELLE GARREC

Les présidentes des CALEOL, administratrices chez Finistère Habitat, y répondent : Sophie Cabaret pour le Nord (directrice de l'Association pour le Soutien aux Adultes en Difficulté - ASAD, à Morlaix) et Danielle Garrec pour le Sud (ancienne Adjointe au Maire à Quimper, déléguée aux Affaires Sociales).

} Quelles sont les règles ?

Pour trois dossiers, il ne peut y avoir au final qu'un seul locataire. Si plusieurs candidats peuvent être retenus, il faut nécessairement donner un ordre, c'est-à-dire un attributaire et un ou deux suppléants. Les membres des commissions peuvent avoir des sensibilités complémentaires, c'est ce qui fait l'intérêt de notre réflexion et la légitimité de nos décisions. Il n'est pas question de faire plaisir à qui que ce soit, mais de prendre des décisions justes. Nous respectons une déontologie, veillons à l'équité, en toute

impartialité. Il est parfois frustrant de ne pas satisfaire des personnes souvent en difficulté, des familles qui ont vraiment besoin d'un logement. Nous nous appuyons sur les priorités définies par la réglementation.

} Comment se passe le dialogue avec les élus ?

De manière très positive. Ils sont attentifs à « défendre » les habitants de leur commune, qu'ils connaissent très bien, par exemple dans le cas de couples qui se séparent, ils essaient de faciliter la vie des enfants. Nous proposons un premier ordre des dossiers et les discussions s'en-

gagent. La parole est libre, il y a une grande écoute, tous les critères sont pris en considération.

} Le nombre de plus en plus important de demandes rend votre mission plus complexe ?

Oui, d'autant que beaucoup de situations relèvent de l'urgence. Nous avons la chance que Finistère Habitat prépare très bien les dossiers : nous avons les réponses à toutes nos questions. Ce dialogue constructif permet de dégager des consensus, ainsi nous n'avons besoin formellement de recourir au vote qu'une ou deux fois par an.



Les critères de priorisation pour une attribution

L'attribution des logements sociaux est précisément encadrée par des dispositifs réglementaires ou des engagements auxquels les bailleurs sociaux doivent souscrire. Finistère Habitat se doit de rendre compte régulièrement, auprès des services de l'État et des collectivités locales, de son activité d'attribution. L'action de nos équipes et les décisions prises par les CALEOL s'inscrivent donc dans ce cadre.

Sont notamment considérés comme prioritaires, les demandeurs :



**bénéficiaires du
Droit Au Logement
Opposable (DALO)**



**bénéficiaires de
la protection
internationale**



**menacés
d'expulsion sans
relogement**



**en situation
de handicap
(ou familles ayant
à leur charge une)**



**reprenant une
activité après une
période de chômage
de longue durée**



**sortant d'un
appartement
de coordination
thérapeutique**



**majeurs âgés
de moins de vingt ans
issus l'aide sociale
à l'enfance**



**dépourvus
de logement
ou hébergés
par des tiers**



**exposés
à des situations
d'habitat indigne
ou suroccupé
ou indécents**



**hébergés en
structure d'urgence
ou dans un
établissement /
logement de
transition**



**victimes
de violences
intrafamiliales,
d'agression sexuelles
ou de proxénétisme**



**ainsi que ceux
qui recherchent
un logement depuis
un **délai jugé
anormalement long**
(plus de 24 mois)**

Par ailleurs, le Conseil d'Administration de Finistère Habitat a défini des priorités en ce qui concerne :

- **les mutations au sein du patrimoine** : relogement dans le cadre des opérations de réhabilitation du patrimoine ou de renouvellement, adaptation au vieillissement ou au handicap, re-solvabilisation des locataires débiteurs, traitement des situations de sur ou sous occupation, libération d'un logement destiné à être vendu ;
- l'accès à un logement, le maintien à domicile ou l'adaptation d'un logement **pour des personnes âgées** (plus de 65 ans) ;
- l'accès à un logement (à proximité du lieu de travail) pour des candidats exerçant **un métier reconnu essentiel au territoire**.

Que sont les logements dits "réservés" ?

Ce sont des logements sur lesquels un « réservataire » dispose, dans le cadre de la réglementation, d'un droit prioritaire de proposition pour un ou plusieurs candidats. Le choix de la CALEOL doit donc s'exercer parmi les candidats qu'il propose.

Ces réservataires sont :

- l'État (« contingent préfectoral ») est réservataire de 30 % de la totalité des attributions, dont 5 % sont destinés à des fonctionnaires d'État dans le cadre de leur activité professionnelle et 25 % à des publics dits « prioritaires » au titre de la cohésion sociale parce que considérés comme étant mal logés, défavorisés ou rencontrant des difficultés particulières de logement ;
- Action Logement Service (« 1% Logement »), en contrepartie d'emprunts accordés aux bailleurs sociaux, cet organisme permet à des entreprises contribuant à son financement de proposer des logements pour leurs salariés ;
- le Département, la Commune ou l'EPCI, en contrepartie des investissements réalisés ou des garanties d'emprunt apportées aux bailleurs sociaux.

Aujourd'hui, dans le parc de Finistère Habitat, le total des logements potentiellement réservés (dans le cadre de l'un ou l'autre des dispositifs) représente la moitié des attributions. Nous travaillons de manière souple et constructive avec chacun de ces réservataires afin que nos engagements réglementaires ou contractuels soient tenus.



Roger LE GOFF,
maire de
Fouesnant-les Glénan



ROGER LE GOFF, maire de Fouesnant-les Glénan, PRENDRE EN COMPTE LA RÉALITÉ DU TERRAIN

Premier bailleur social de Fouesnant-les Glénan, Finistère Habitat aura livré 100 logements en 2023 et 2024. La densification en cœur de ville se poursuit. Roger Le Goff, maire, se réjouit des relations de confiance que la commune entretient avec Finistère Habitat à l'occasion des attributions.

« Déconstruire 10 pavillons des années 1965 pour bâtir 39 logements en plein centre-ville : c'est un pari réussi », explique Roger Le Goff en désignant les deux bâtiments collectifs de l'impasse Ar Mor, proches de L'Archipel, pôle d'action culturelle, à deux pas des commerces. « Tous les logements ont une terrasse ou un balcon et d'excellentes performances énergétiques. »

} Mixité locatif et accession

Les clés ont été remises fin 2022 à 22 futurs propriétaires (dispositif Prêt Social Location-Accession ou PSLA). Puis 17 logements locatifs ont été livrés début 2023, dont trois labellisés « Bien vieillir chez Finistère Habitat ». Près du château d'eau, à hent Ar Bleizi, 5 pavillons vont lais-

ser place à 11 logements collectifs fin 2024.

À Maner Ker Elo se déroule une première phase (15 logements locatifs et 8 pavillons en PSLA), elle sera suivie d'une seconde tranche (33 logements), portant à plus de 210 logements le patrimoine de Finistère Habitat sur la commune. La réutilisation du foncier concerne les ¾ des logements que Finistère Habitat a construit sur la commune.

Une opération inédite est en cours sur la route de Bénodet, à Park C'hastel : un bâtiment municipal en déconstruction, afin de créer 20 logements en PSLA réservés en partie aux personnes en situation de handicap qui travaillent juste à côté, aux Ateliers Fouesnantais.

} À l'écoute des besoins

« Finistère Habitat est très à l'écoute de nos besoins, y compris dans les attributions », indique le Maire. « Anne-Sophie Pétillon, Responsable de l'agence sud, est notre interlocutrice depuis de nombreuses années, elle connaît parfaitement le territoire et ses habitants. Nous discutons bien en amont des commissions, nous partageons les informations. La commune ne peut que se féliciter de la qualité de ce partenariat ! »

} Maintenir les emplois

Roger Le Goff s'interroge sur l'évolution des règles d'attribution. « Auparavant, la collectivité était plus impliquée. Les critères nationaux ne tiennent pas suffisamment compte de la connaissance que nous avons, élus, sur le terrain, des familles et du contexte économique. Bien entendu, il est indispensable de prendre en considération les situations d'urgence sociale, notamment dans le cas de violences. »

Il évoque des entreprises en déficit de main-d'œuvre, en particulier dans la restauration et pas seulement des saisonniers et estime nécessaire d'aider au maintien sur place de personnes en activité professionnelle.