



# **La politique d'attribution des logements**

Approuvé par le conseil d'administration du 28 juin 2024

## PREAMBULE

L'article L 441 du Code de la Construction et de l'Habitation mentionne notamment que :

*« 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. »*

Depuis la loi Elan du 23 novembre 2018, les missions des Commissions d'Attribution de Logements sociaux (CAL), désormais dénommées « Commissions d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des logements » (CALEOL), ont évolué. Dans les zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande (zones tendues : A bis, A et B1), le bailleur social examine les conditions d'occupation des logements, tous les trois ans à compter de la date de signature du contrat de location. Le bailleur transmet à la CALEOL les dossiers des locataires qui se trouvent dans l'une des situations suivantes : suroccupation, sous-occupation, dépassement du plafond de ressources, besoin d'un logement adapté au handicap ou révision du logement adapté quand l'occupant concerné l'a quitté. La CALEOL émet un avis, dans lequel elle définit les caractéristiques d'un logement adapté aux besoins du locataire. Sur la base de cet avis, le bailleur procède avec le locataire à un examen de sa situation et des possibilités d'évolution de son parcours résidentiel.

Le Conseil d'Administration de Finistère Habitat 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 au sein des communes et des quartiers.

Les orientations ci-dessous définies sont communes aux deux CALEOL que le Conseil d'Administration a mis en place, chacune d'entre elles restant seule compétente pour attribuer les logements sur le secteur géographique qui est le sien.

Les évolutions législatives et réglementaires en matière d'attribution des logements locatifs sociaux encadrent la liberté des organismes pour fixer leur politique d'attribution. Au fil du temps, des textes majeurs sont intervenus modifiant le régime des attributions, précisant les caractéristiques des demandeurs prioritaires et imposant aux bailleurs de nouvelles contraintes dans leur fonctionnement.

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

Les principes et la politique d'attribution ci-après définis doivent ainsi permettre à Finistère Habitat 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, en situation de handicap, cumulant les difficultés économiques et sociales, jeunes, etc.),
- une instruction équitable de chaque dossier (enregistrement, motivation et notification des refus d'attribution, possibilité d'un recours auprès de la CALEOL),
- 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, Plan Départemental d'Aide au Logement et à l'Hébergement des Personnes Défavorisés / DALHPD, conventions de réservations diverses, etc.),
- la rigueur de gestion nécessaire au bon fonctionnement de Finistère Habitat et à la mission sociale qui est la sienne.

Les principes et la politique d'attribution ci-après définis ont également vocation à affirmer le caractère et la vocation sociale de Finistère Habitat en garantissant l'accès aux logements et l'accompagnement des ménages les plus modestes et plus fragiles tout en favorisant l'équilibre des territoires.

Plus que de simples principes de fonctionnement, les thèmes listés ci-dessous constituent les lignes directrices de l'action de Finistère Habitat 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 communes et des quartiers, ainsi que la réponse à la diversité des besoins des candidats à un logement social.

## **Table des matières**

### **Titre 1<sup>er</sup> : Les relations de Finistère Habitat avec ses partenaires**

- Article 1 - Le rôle des services de Finistère Habitat
- Article 2 - Le demandeur
- Article 3 - Les collectivités territoriales
- Article 4 - L'Etat
- Article 5 - Les associations d'intermédiation locative
- Article 6 - Les réservataires et la gestion en flux

### **Titre 2<sup>ème</sup> : Les engagements de Finistère Habitat**

- Article 7 - Favoriser la mixité sociale des communes et des quartiers
- Article 8 - Favoriser le parcours résidentiel des locataires
- Article 9 - Favoriser l'accès au logement de certains publics
- Article 10 - Accompagner les publics fragiles

### **Titre 3<sup>ème</sup> : Les critères d'attribution**

- Article 11 - Les condition d'attribution
- Article 12 - Les critères d'attribution
- Article 13 - Les règles d'attribution spécifiques

### **Titre 4<sup>ème</sup> : Dispositions diverses**

- Article 14 - Diffusion de la politique d'attribution
- Article 15 - Modification

## **TITRE 1<sup>er</sup> : LES RELATIONS DE FINISTERE HABITAT AVEC SES PARTENAIRES**

### **Article 1 : LE ROLE DES SERVICES DE FINISTERE HABITAT**

Les services ont notamment pour mission le recueil et l'enregistrement des demandes de logement, la recherche des candidats dans le fichier commun et l'instruction des dossiers qui seront présentés aux CALEOL de Finistère Habitat.

Ils veillent à proposer au moins 3 dossiers par logement à attribuer, sauf :

- en cas d'insuffisance du nombre de candidats,
- si le logement est fléché en faveur d'un demandeur reconnu prioritaire au titre du DALO,
- si le logement relève d'un financement PLAIA.

Pour sélectionner les dossiers à présenter en CALEOL, ils s'appuient sur plusieurs critères objectifs et non discriminatoires dont, notamment :

- **l'adéquation de la typologie** du logement à la composition familiale du ménage, qui est appréciée au cas par cas en fonction de l'âge des demandeurs et des enfants, éventuellement de leur mode de garde, de l'occupation du groupe immobilier, de la surface et du type du logement, mais aussi de la tension du marché immobilier local ;
- **la solvabilité du ménage**, qui est appréciée au regard de deux critères  
taux d'effort = (loyer + charges - allocation logement) / ressources  
reste à vivre = (ressources - loyer - charges + allocation logement) / 30 / unité de conso
- **l'ancienneté de la demande**, qui n'est pas un critère prépondérant mais il peut aider à arbitrer entre des demandes présentant des caractéristiques similaires.

### **Article 2 : LE DEMANDEUR**

Un enregistrement de la demande de logement est effectué à la suite du dépôt du dossier papier ou de la saisie en ligne sur le site demandedelogement29. Cet enregistrement se fait sur un logiciel informatique dédié au fichier commun de la demande locative sociale dans le Finistère.

Le numéro unique 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. Le demandeur peut consulter et modifier sa demande en ligne.

Après validation de sa demande, le demandeur peut solliciter les bailleurs sociaux et les différents acteurs concourant au logement social un échange particulier pour être orienté et accompagné dans sa recherche de logement.

### **Article 3 : LES COLLECTIVITES TERRITORIALES**

Du fait de leur partenariat étroit avec Finistère Habitat et de la connaissance des spécificités de leur territoire (patrimoine et peuplement), les Maires des communes d'implantation et les Présidents des Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) sont les partenaires privilégiés de Finistère Habitat.

Dans le cadre des attributions de logement, les Maires des communes et / ou les Présidents des EPCI sont sollicités autant que de besoin.

Le Maire dispose d'une double information de la part des services de Finistère Habitat :

- en amont de la CALEOL, il est systématiquement informé des départs de locataires, un échange étant organisé entre les services de Finistère Habitat et les services de la commune pour étudier les situations à prendre en compte (problématiques particulières, urgences sociales, dossiers déjà suivis) et rappeler les contraintes réglementaires (réservations et priorités d'attributions) ;
- en aval de la CALEOL, en lui communiquant régulièrement la liste des attributions réalisées sur sa commune.

De même, pour les premières mises en location (livraison de logements neufs), un échange est organisé entre un représentant de la direction de Finistère Habitat et le Maire ou son représentant, afin de préparer et programmer la CALEOL.

#### **Article 4 : L'ETAT**

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

A ce titre, Finistère Habitat s'engage à communiquer les éléments nécessaires aux différents partenaires afin de remplir les objectifs fixés par l'Etat.

La Commission de Médiation (COMED) étant saisie des demandes relatives au droit au logement opposable, Finistère Habitat communique, conformément à la loi, les données concernant les demandeurs qu'il connaît.

#### **Article 5 : LES ASSOCIATIONS D'INTERMEDIATION LOCATIVE**

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

Des outils spécifiques (bail glissant, sous-location...) sont mis en œuvre afin de sécuriser l'accueil et le maintien dans le logement des plus fragiles dans des conditions adaptées.

#### **Article 6 : LES RESERVATAIRES ET LA GESTION EN FLUX**

Le droit de réservation est la contrepartie d'un financement (État, Action Logement, ...) ou d'une garantie d'emprunt (collectivités locales). La durée de ce droit est équivalente à celle du financement ou de la garantie.

- Réservataire Etat  
Le flux annuel au bénéfice du préfet s'établit à 30 % au plus du flux annuel total, dont au plus 5 % au bénéfice des agents civils de l'État. Par principe, ce taux est le même sur chaque commune et, afin de garantir l'objectif de mixité sociale, la part hors Quartier Prioritaire de la Viole (QPV) ne peut être inférieure à 30 %.
- Réservataire collectivité locale (commune, EPCI et département)  
Le flux annuel au bénéfice des collectivités territoriales s'établit à 20 %, en contrepartie de la garantie financière des emprunts. Un flux additionnel peut être obtenu en contrepartie d'un apport de terrain ou d'un financement.

- Réservataire Action Logement  
Le flux annuel au profit d'Action Logement est revu en fonction du stock et des nouvelles conventions signées.

La gestion des réservations peut s'exercer :

- soit par le biais d'une délégation du réservataire au profit de Finistère Habitat à qui est confié la responsabilité de gérer le contingent,
- soit directement par le réservataire lui-même.

Finistère Habitat est le responsable de l'allocation des logements, des équilibres de peuplement et la CALEOL est souveraine dans le cadre de l'attribution. Il rend compte annuellement à chaque réservataire des attributions réalisées au profit de leur contingent.

## TITRE 2<sup>ème</sup> : LES ENGAGEMENTS DE FINISTERE HABITAT

### Article 7 : FAVORISER LA MIXITE SOCIALE DES COMMUNES ET DES QUARTIERS

***Être un acteur du fonctionnement et de l'équilibre social des quartiers, des villes et des lotissements ruraux.***

Le moment de l'attribution doit être « un moment clé » pour s'assurer de l'équilibre social de l'immeuble ou de l'ensemble immobilier et ainsi contribuer à maintenir la mixité sociale du quartier. Les risques de marginalisation de certaine population et le risque de marquage social doivent impérativement être pris en compte.

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

La loi « égalité et citoyenneté » impose que sur les territoires des EPCI tenus de se doter d'un PLH ou ayant la compétence habitat et comportant au moins un quartier prioritaire de ville (QPV) :

- **au moins 25% des attributions** annuelles (bail signé) de logements (y compris les mutations) situés **en dehors des QPV** doivent être consacrées
  - soit à des demandeurs dont le niveau de ressources par unité de consommation est inférieur -à un montant constaté annuellement par arrêté préfectoral (1<sup>er</sup> quartile),
  - soit aux personnes relogées dans le cadre d'une opération de rénovation urbaine,
- **au moins 50% des propositions** situées **en QPV** sont faites à des ménages relevant des trois autres quartiles.

Pour les immeubles situés dans la géographie prioritaire de la politique de la ville, la CALEOL doit veiller à ce que les attributions contribuent à réduire les fragilités économiques et à ne pas dégrader l'occupation de ces ensembles immobiliers.

Le cas échéant, elle doit également tenir compte d'objectifs quantifiés d'attribution des demandeurs autres qu'à bas revenus, fixés dans le cadre des orientations d'attribution approuvées par les Conférences Intercommunales du Logement (CIL).

## **Article 8 : FAVORISER LE PARCOURS RESIDENTIEL DES LOCATAIRES**

***En conciliant rigueur de gestion et mission sociale, Finistère Habitat 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,***
- de leur offrir la possibilité d'un véritable parcours résidentiel à l'intérieur du parc,***
- d'accéder à la propriété.***

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

La mobilité au sein du patrimoine doit permettre à Finistère Habitat de fidéliser les locataires désireux de s'engager dans ce parcours parfois vécu comme vecteur de promotion sociale et d'adapter le logement à leurs besoins : 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 offre, Finistère Habitat doit jouer un rôle 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 et voire d'accéder à la propriété.

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

## **Article 9 : FAVORISER L'ACCES AU LOGEMENT DE CERTAINS PUBLICS**

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

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 de 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.

### **9- 1 Les personnes âgées ou en situation de handicap**

#### **Le logement adapté**

L'accueil des personnes handicapées est déjà traité par le Code de la Construction et de l'Habitation (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). Finistère Habitat veille au strict respect de cette obligation.



Pour les personnes âgées, Finistère Habitat s'est engagé à dédier une partie de son parc existant à leur bénéfice. Les logements pouvant bénéficier d'une adaptation doivent répondre à des critères prédéfinis : l'accessibilité (rez-de-chaussée ou premier étage ou étages avec ascenseur), la bonne occupation (du T1 au T3) et la proximité des services.

Chaque année, Finistère Habitat repère les logements dits « adaptables » mais non adaptés afin de réaliser les travaux et d'étoffer son offre de logements adaptés aux enjeux du vieillissement. De même, le patrimoine neuf construit aujourd'hui intègre dès que cela est possible des logements adaptés au vieillissement (ou handicap).

Finistère Habitat évite d'attribuer un logement difficilement accessible (plusieurs étages) ou disposant d'équipements sanitaires non adaptés en raison des difficultés de mutation. En effet, il est préférable de maintenir une personne âgée dans son logement pour ne pas bousculer ses repères et ses habitudes. Si aucun demandeur de plus de 60 ans ou présentant une situation de handicap n'est présenté, alors Finistère Habitat veillera à présenter des demandeurs ayant des besoins spécifiques.

## **9-2 Les jeunes**

Le logement des jeunes, actifs ou non, étudiants, doit être facilité. Pour les étudiants, Finistère Habitat dispose à Morlaix d'une résidence de 58 logements qui leur est dédiée.

## **Article 10 : ACCOMPAGNER LE PUBLIC FRAGILES**

### **Le public prioritaire**

***Favoriser l'obtention rapide d'un logement au public prioritaire.***

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

- 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 définit 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.

### **L'accompagnement des familles en difficulté**

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

Finistère Habitat a signé 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 minimale de 6 mois, il peut être reconduit une ou plusieurs fois, la CALEOL en étant informée.

La « sous location » est destinée aux ménages rencontrant des difficultés sociales plus importantes. 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 direct.

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

Au 31 décembre 2023, Finistère Habitat est propriétaire et gestionnaire de 99 logements adaptés aux personnes cumulant les difficultés économiques et sociales (logements PLAI-A).

### **TITRE 3<sup>ème</sup> : LES CRITERES D'ATTRIBUTION**

#### **Article 11 : LES CONDITIONS GENERALES D'ATTRIBUTION**

Peuvent bénéficier d'une attribution de logement social :

- les personnes physiques de nationalité française ou admises à séjourner sur le territoire à condition que les ressources de l'ensemble des personnes composant le ménage n'excèdent pas les plafonds réglementaires fixés par arrêté,
- les organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'intermédiation locative et à la gestion locative sociale prévue à l'article L.365-4 du CCH,
- les associations déclarées et certains établissements publics qui sous-louent les logements à des jeunes ou à des étudiants, sous certaines conditions,
- les centres communaux ou intercommunaux d'action sociale, dans le cadre de leurs compétences en vue de les sous-louer à titre temporaire à des personnes physiques,
- les organismes déclarés ayant pour objet de les sous-louer à titre temporaire à des personnes âgées, à des personnes présentant un handicap.

#### **Article 12 : LES CRITERES D'ATTRIBUTION**

Les critères d'attribution s'imposent dans l'ordre suivant :

##### **12-1 LES CRITERES NATIONAUX**

En complément des logements attribués à des personnes bénéficiant d'une décision favorable de la Commission Départementale de Médiation (DALO), conformément à l'article L441-1 du CCH, les logements sont attribués prioritairement aux catégories de personnes suivantes sous réserve de fournir les pièces justificatives :

- a) Personnes en situation de handicap ou familles ayant à leur charge une personne en situation de handicap ;
- b) Personnes sortant d'un appartement de coordination thérapeutique ;

- c) 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 ;
- d) Personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition ;
- e) Personnes reprenant une activité après une période de chômage de longue durée ;
- f) Personnes exposées à des situations d'habitat indigne ;
- g) Personnes mariées, vivant maritalement ou liées par un pacte civil de solidarité justifiant de violences au sein du couple ou entre les partenaires ;
- g bis) Personnes victimes de viol ou d'agression sexuelle à leur domicile ou à ses abords ;
- h) Personnes engagées dans le parcours de sortie de la prostitution et d'insertion sociale et professionnelle ;
- i) Personnes victimes de l'une des infractions de traite des êtres humains ou de proxénétisme ;
- j) 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 ;
- k) Personnes dépourvues de logement, y compris celles qui sont hébergées par des tiers ;
- l) Personnes menacées d'expulsion sans relogement ;
- m) 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, jusqu'à trois ans après le dernier jour de cette prise en charge.

## **12-2 LES CRITERES DEPARTEMENTAUX**

La réglementation prévoit une déclinaison sur les territoires des priorités nationales à travers notamment le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) mis à jour le 08 avril 2024.

Les publics prioritaires du PDALHPD sont les ménages :

- dépourvus de logement,
- hébergés en structure ou logés temporairement,
- menacés d'expulsion sans relogement,
- en situation d'habitat indigne,
- victimes de violences intrafamiliales,
- en situation de handicap.

À ces ménages prioritaires, au sens du CCH, le plan s'attache à favoriser l'accès au logement ou à l'hébergement des publics jeunes (moins de 30 ans).

## **12-3 LES CRITERES LOCAUX**

**Les Conférences Intercommunales du Logement (CIL)**, obligatoires sur les territoires des EPCI tenus de se doter d'un PLH ou ayant la compétence habitat et comportant au moins « un quartier prioritaire de la politique de la ville » traduites dans la conférence intercommunale d'attribution (CIA), donnent des orientations concernant les attributions.

**Des accords locaux**, la convention cadre portant sur le droit de réservation du Préfet, cette convention définissant un objectif annuel d'attribution de logements au profit des ménages identifiées dans l'accord (DALO, BPI ...).

**Du délai anormalement long** qui est fixé à ce jour à 24 mois applicable à l'ensemble du département quel que soit la typologie du logement demandé.

**La cotation**, la loi Elan du 23 novembre 2018 rendant obligatoire la mise en œuvre d'un système de cotation des demandes de logement social sur le territoire des EPCI compris dans le périmètre de la réforme des attributions.

Conçue comme une aide à la décision et un outil au service de la transparence, la cotation consiste à définir une série de critères d'appréciation de la demande et à leur appliquer une pondération afin d'attribuer une note à chacune.

#### **12-4 LES CRITERES DE FINISTERE HABITAT**

Finistère Habitat veille assurer un parcours résidentiel à ses locataires en proposant des mutations notamment :

- relogement dans le cadre des opérations de réhabilitation du patrimoine ou de renouvellement,
- adaptation au vieillissement ou au handicap,
- à la solvabilisation du locataire,
- à la sur ou sous occupation d'un logement,
- en cas de vente du logement.

#### **Les personnes âgées**

Finistère Habitat attribue de façon prioritaire les logements adaptés aux personnes âgées de plus de 60 ans, pour permettre le maintien à domicile ou l'accès à un logement adapté à leurs besoins. Si une attribution doit être réalisée en faveur d'une personne âgée mais qu'aucun logement adapté n'est disponible, les services de Finistère Habitat seront attentifs aux caractéristiques des logements pouvant être proposés et prioriseront les logements accessibles, adaptés à la composition familiale et à proximité des services.

Un locataire exprimant une demande d'adaptation de son logement non acceptée par les services de Finistère Habitat sera jugé comme prioritaire dans l'attribution d'un nouveau logement.

#### **Les candidats exerçant un métier reconnu essentiel au territoire**

A dossier équivalent et en l'absence de candidature prioritaire, la préférence d'accès au logement est accordée à ces candidats nécessitant un logement à proximité de leur lieu de travail.

#### **Les conventions de partenariats signées avec des associations ou organismes habilités à prendre en charge un public spécifique, par exemple les réfugiés, les femmes victimes de violence, logements d'urgence, ...**

La CALEOL sera informée en amont de la signature de la convention de partenariat. Les logements attribués dans le cadre de ces conventions devront faire l'objet d'un passage en CALEOL et un rappel à la convention sera fait à ses membres.

### **Article 13 : LES REGLES SPECIFIQUES D'ATTRIBUTION**

#### **13-1 : La sous-occupation**

Les attributions pouvant amener à une situation de sous-occupation doivent faire l'objet d'un examen particulier et être motivées notamment par l'urgence, la situation du demandeur, les caractéristiques du parc social et l'état du marché locatif, ...

#### **13-2 : Les demandeurs propriétaires**

La CALEOL peut être amenée à examiner les demandes de logement social de propriétaire de logement. Ce dernier peut ne plus être adapté pour différentes raisons : l'âge du demandeur, l'éloignement des services et des commerces, des problèmes de santé ou de handicap, une séparation ou un divorce, la mutation professionnelle, ...

### **13-3 : Refus par le demandeur**

Les demandeurs ayant refusé une proposition de logement adapté à leur situation ne seront plus nécessairement considérés comme prioritaires par la CALEOL.

### **13-4 : La procédure d'urgence**

En cas d'urgence d'attribution, le Président de la CALEOL concernée et un responsable de la direction de Finistère Habitat peuvent, 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 disponible,
- urgence de relogement pour le candidat présenté (sinistre, violence conjugale, ...).

Cette décision doit impérativement être ratifiée lors de la séance suivante et portée au procès-verbal de la CALEOL.

## **TITRE 4<sup>ème</sup> : DISPOSITIONS DIVERSES**

### **Article 14 : DIFFUSION DE LA POLITIQUE D'ATTRIBUTION**

La présente politique d'attribution sera mise à disposition du public dans tous les points d'accueil du public géré par Finistère Habitat.

Elle sera également accessible sur le site internet de Finistère Habitat.

### **Article 15 : MODIFICATION**

Toute modification de la politique d'attribution sera soumise à l'approbation du Conseil d'Administration.