

## I- La réglementation

La commission d'attribution des logements (CAL) attribue nominativement chaque logement dans le respect des dispositions prévues par la réglementation en vigueur et notamment des articles L441 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) et conformément à son règlement intérieur.

La commission d'attribution s'attache à garantir l'égalité de traitement des demandeurs et à prendre l'ensemble de ses décisions en toute équité et cohérence. Par ailleurs, « 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 CAL doit observer les critères généraux de priorité pour l'attribution des logements (personnes en situation de handicap, personnes mal logées, défavorisées ou rencontrant des difficultés particulières, personnes hébergées temporairement, personnes mal logées reprenant une activité après une longue période de chômage, personnes [...] justifiant de violences au sein du couple...).

Elle doit également prendre en compte toutes les priorités édictées par la réglementation à savoir :

- L'examen des candidatures des demandeurs désignés prioritaires au titre du Droit au Logement Opposable (articles L441-1 et L441-2-3 du CCH) ;
- L'examen des demandeurs reconnus prioritaires au titre du Plan Départemental d'Action pour l'Hébergement et le Logement des Personnes Défavorisées (PDAHLPD) et du contingent préfectoral (articles R441-3, L441—1-2 du CCH) ;

Elle est attentive au contenu des plans partenariaux de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs prévus par l'article L441-2-8 du CCH.

## II- Les règles d'examen des candidatures

Conformément à l'article L441-1 du CCH, pour l'attribution des logements, « *il est tenu compte notamment du patrimoine, de la composition, du niveau de ressources et des conditions de logement actuelles du ménage, de l'éloignement des lieux de travail et de la proximité des équipements répondant aux besoins des demandeurs* ».

La CAL veillera dans ses décisions d'attribution à ce que le logement soit adapté aux besoins du ménage avec :

- Un loyer adapté aux capacités financières. Pour cela la commission s'appuie sur :
  - o Les calculs de taux d'effort et de reste à vivre

- Le caractère précaire ou pérenne des ressources
- Une taille de logement en adéquation avec la composition familiale ;
- Une localisation pertinente au regard du lieu de travail, de la scolarisation des enfants, des équipements et services ;
- Des caractéristiques du logement compatibles avec une éventuelle problématique de handicap.

La CAL attribuera prioritairement à des personnes en situation de handicap les logements construits ou adaptés spécifiquement pour ces derniers. A défaut de candidat, elle les attribuera prioritairement à des personnes âgées dont l'état le justifie ou à des ménages qui hébergent de telles personnes conformément au décret pris en Conseil d'Etat et prévu à l'article L-441-2-9. La CAL attribuera prioritairement à des personnes vieillissantes les logements spécifiquement conçus ou adaptés pour le maintien à domicile des personnes âgées.

### **III- Les mutations**

La CAL favorisera le parcours résidentiel à travers les mutations internes au sein du patrimoine de Douarnenez Habitat :

- Soit pour des raisons familiales, financières ou de santé :
  - Logement devenu inadapté aux ressources et/ou à la composition familiale ;
  - Logement devenu inadapté au handicap ou aux difficultés de mobilité pour les personnes vieillissantes.
- Soit pour proposer un parcours résidentiel aux locataires dans l'objectif d'améliorer leur confort.

L'accès au parcours résidentiel suppose que les locataires :

- Soient à jour du paiement de leurs loyers et charges ;
- Respectent le règlement intérieur de Douarnenez Habitat ;
- Assurent un entretien d'usage conforme de leur logement (Pré-état des lieux établi et présenté en CAL).

Les locataires de Douarnenez Habitat occupant un logement en immeuble collectif sont prioritaires pour l'attribution d'un logement individuel s'ils remplissent les conditions ci-dessus. Dans le cas contraire, la commission pourra prononcer une déclaration de non-attribution. De même, en cas de trois refus de la part du demandeur, son dossier pourra être déclaré non-prioritaire. Enfin, une mutation dite « de confort » ne pourra être envisagée qu'après un an

d'occupation minimum pour une mutation vers un logement collectif et de deux ans d'occupation vers un logement individuel.

#### **IV- Les décisions particulières**

##### **1- Non attribution**

La CAL pourra prononcer des décisions de non-attribution de logement, au motif qu'aucune priorité n'a pu être définie par celle-ci au regard des éléments portés à sa connaissance en séance. Une demande d'information complémentaire pourra être demandée par la CAL afin d'apprécier la priorité du dossier du demandeur. De même que, après plusieurs refus de propositions d'attribution de logements répondant aux besoins du demandeur, une demande pourra être déclarée définitivement non prioritaire.

##### **2- Demandeurs propriétaires**

La CAL pourra attribuer à des personnes âgées « propriétaires », un logement locatif adapté à leur situation financière et/ou de handicap.

##### **3- Demandeurs cumulant des difficultés économiques et sociales**

La CAL peut préconiser des orientations de principe pour les familles en grande difficulté qui ont déposé une demande de logement social. Cette orientation en amont vise à assurer que l'accompagnement jugé nécessaire sera mis en place lors d'une future attribution si un logement répondant aux besoins se libère.

Au regard du cumul des difficultés financières et sociales (difficultés liées aux conditions de vie dans leur logement actuel, grande précarité financière ou sociale, menacées d'expulsion etc...), la CAL peut orienter le ménage vers les partenaires susceptibles de lui apporter une aide afin de garantir une bonne gestion ou une bonne insertion dans un logement autonome :

- Orientation vers le service social départemental pour la mise en place d'une mesure d'accompagnement social liée au logement dans le cadre des dispositions de l'article 6 de la loi N° 90-449 du 31 mai 1990 modifiée par l'article 36 de la loi N° 98-657 du 29 juillet 1998 relative à la lutte contre les exclusions et par l'ordonnance N° 2014-1543 du 19 décembre 2014 ;
- Orientation vers tout autre partenaire pouvant assurer un accompagnement personnalisé (baux glissants, sous locations etc..).