



POLITIQUE D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS

Adoptée par le Conseil d'administration du 18 Février 2021

PREAMBULE :

La Loi Egalité et Citoyenneté promulguée le 27 Janvier 2017 complète et accentue la vocation originelle des organismes HLM, en les incitant à participer davantage au développement de la mixité sociale des villes et des quartiers.

La réglementation met toujours plus en avant le rôle des EPCI en matière de gestion de la demande et des attributions, au risque d'entrer en tension avec la politique d'attribution définie par les Conseils d'Administration des organismes HLM.

Dans ce contexte, EBS Habitat a souhaité présenter ses objectifs en matière de mixité sociale en les articulant avec sa vocation première qui est de proposer des logements confortables et bien entretenus à des ménages à revenus modestes ne leur permettant pas de prétendre accéder au parc locatif privé.

La politique d'attribution ici définie pour le parc locatif de EBS Habitat doit s'adapter harmonieusement à l'amélioration de la qualité de service offerte à ses clients et prospects, objectif prioritaire que s'est fixée la société, notamment en s'inscrivant dans une démarche de certification QUALIBAIL, véritable référentiel du monde HLM en matière de gestion locative.

Pour l'élaboration de sa politique d'attribution, EBS Habitat prend en compte la diversité de la demande constatée localement et favorise l'égalité des chances des demandeurs désireux d'accéder au logement social. L'objectif de mixité sociale se décline aussi bien à l'échelle des villes que des quartiers, voire des groupes d'habitation en permettant l'accès à l'ensemble des secteurs d'un territoire de toutes les catégories de publics éligibles au parc social et en favorisant l'accès des ménages dont les revenus sont les plus faibles aux secteurs situés en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville, ainsi que le préconise le Programme Local de l'Habitat de la Métropole Rouen Normandie notamment.

Le Conseil d'Administration définit la politique d'attribution qui constitue le cadre de travail de la CALEOL dans le respect du cadre législatif et réglementaire défini par le Code de la construction et de l'Habitation (CCH – art L et R 441 et suivants).

I. LE CONTEXTE D'INTERVENTION

EBS Habitat est une entreprise Sociale pour l'habitat, société anonyme à vocation généraliste et sociale. Membre du Groupe CDC Habitat, EBS Habitat gère 4.734 logements répartis sur 17 communes des 2 départements de la Seine Maritime et de l'Eure. Toutefois, EBS compte plus de la moitié de son parc sur la seule ville d'Elbeuf Sur Seine.

Le pôle urbain d'Elbeuf connaissant une situation économique et sociale difficile, la société accorde la plus grande importance au développement du lien social sous toutes ses formes, condition essentielle du vivre ensemble. Conscient que les décisions d'attribution jouent un rôle majeur dans la mise en œuvre d'une mixité raisonnée, EBS Habitat appréhende sa politique d'attribution avec sa politique de développement.

La politique d'attribution intervient dans un contexte en pleine mutation avec la mise en œuvre de la gestion en flux des contingents.

II. LES CONDITIONS REGLEMENTAIRES D'ATTRIBUTION

La Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL) est la seule instance compétente pour attribuer nominativement les logements dans

le respect des textes législatifs et réglementaire en vigueur (art. L.441-1 et R.441-1 et suivants du CCH).

Elle veille au strict respect des conditions réglementaires d'attribution des logements, à savoir :

- L'enregistrement préalable d'une demande unique (art. R441-2-1 du CCH)
- La conformité des pièces d'identité et titre de séjour (art. R441-1 du CCH)
- Le respect des plafonds de ressources légaux en tenant compte des dérogations préfectorales (art. R441-1 du CCH)

Lors de l'attribution, il est tenu compte :

- Du patrimoine
- De la composition familiale
- Du niveau de ressources
- Des conditions actuelles du ménage
- De l'activité professionnelle des membres du ménage lorsqu'il s'agit d'assistants maternels ou d'assistants familiaux agréés.
- De l'éloignement du lieu de travail
- De la proximité des équipements répondant aux besoins des demandeurs
- Et de la mobilité géographique liée à l'emploi

Avant même de mentionner les critères généraux définis par le CCH et les orientations spécifiques d'attribution définies par EBS Habitat, il convient de rappeler qu'en amont des CALEOL, les recherches de candidatures sont conditionnées par les caractéristiques du logement à attribuer, qui est un premier « filtre » dans le processus de désignation des candidats. A noter que si elle est souveraine dans ses décisions, la CALEOL n'en subit pas moins différentes contraintes dont elle ne peut s'exonérer :

- Le financement d'origine des logements détermine les plafonds de ressources qui s'appliquent aux demandeurs
- Des logements sont réservés soit à l'Etat, soit à des organismes financeurs ou à des collectivités en contrepartie de financements ou de garanties accordés
- La réglementation elle-même fixe un cadre étroit et rigide au processus d'attribution : En application de l'article L 441-1 du CCH (modifié par la Loi Egalité et Citoyenneté) et des dispositions adoptées localement, les logements sont attribués en priorité à des personnes bénéficiant d'une décision favorable au titre du DALO ainsi qu'aux catégories de personnes suivantes :
 - Personnes en situation de handicap ou familles ayant à leur charge une personne en situation de handicap
 - Personnes sortant d'un appartement de coordination thérapeutique
 - Personnes mal logées ou défavorisées et rencontrant des difficultés particulières de logement ou confrontées à un cumul de difficultés financière et de difficultés d'insertion sociale.
 - Personnes hébergées ou logées temporairement dans un logement de transition
 - Personne reprenant une activité après chômage de longue durée
 - Personne exposée à des situations d'habitat indigne
 - Violences conjugales et personnes menacées de mariage forcé
 - Sortie de prostitution
 - Personnes victimes de la traite des êtres humains et du proxénétisme
 - Personnes ayant un enfant mineur à charge, logées dans un local sur-occupé ou indigne
 - Personnes dépourvues de logements, y compris les personnes hébergées
 - Personnes menacées d'expulsion sans relogement

- Personnes victimes de viol ou d'agression sexuelle à leur domicile ou à ses abords, lorsque l'autorité judiciaire a imposé à la personne suspectée, poursuivie ou condamnée et pouvant être à l'origine d'un danger encouru par la victime de l'infraction, une ou plusieurs des interdictions suivantes :
 - o -une interdiction de se rendre dans certains lieux, dans certains endroits ou dans certaines zones définis dans lesquels la victime se trouve ou qu'elle fréquente ;
 - o une interdiction ou une réglementation des contacts avec la victime

Les logements construits ou aménagés pour des personnes handicapées sont attribués en priorité à celles-ci ou à des personnes âgées dont l'état de santé le justifie.

Sauf en cas d'insuffisance du nombre de candidats, la CALEOL examine au moins 3 demandes pour le même logement.

De plus, La loi Egalité et Citoyenneté est venue fixer des quotas d'attribution.

Ces objectifs concernent tous les logements. La CALEOL doit tenir compte également de ces quotas :

- MIXITE SOCIALE HORS QPV

EBS Habitat doit consacrer au moins 25% de ses attributions annuelles, suivies de baux signés, dans des logements situés en dehors des Quartiers prioritaires de la Politique de la Ville (QPV) au premier quartile des demandeurs les plus modestes (niveau de ressources par unité de consommation constaté annuellement par arrêté du Préfet) ou aux personnes relogées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain (NPNRU).

Les territoires hors QPV concernent les EPCI tenus de se doter d'un PLH, les EPCI compétents en matière d'habitat et ayant au moins un QPV. Il est impossible de moduler à la baisse, au niveau local, l'objectif de 25% des attributions hors QPV en faveur des personnes les plus modestes (ressources correspondant au premier quartile) et des personnes relogées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain.

- MIXITE SOCIALE DANS LES QPV

50 % des attributions annuelles en Quartiers prioritaires de la Politique de la Ville (QPV) doivent être réalisées au profit des demandeurs autres que ceux appartenant au 1^{er} quartile de revenus.

Les critères d'attributions

Définition : L. 441-1 et R 441-1, R. 441-3 et R. 441-3-1 du Code de la Construction et de l'Habitation. Plafonds de ressources : arrêté du 29 juillet 1987 modifié et Dérogation aux plafonds de ressources : R. 441-1-1 et R. 441-1-2 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Titres de séjour : Arrêté du 29 mai 2019 fixant la liste des titres de séjour prévue aux articles R. 300-1 et R. 300-2 du code de la construction et de l'habitation Calcul taux d'effort : L 441-1 et R 441-3-1 du Code de la Construction et de l'Habitation et arrêté du 10 mars 2011.

Résidences principales : article R 353-37 et R 351-1 du Code de la Construction et de l'Habitation

Notion d'occupation : Sur occupation : R441-14-1 du CCH et Sous occupation L442-12 et L 621-2 du Code de la Construction et de l'Habitation

III. LES ORIENTATIONS SPECIFIQUES D'EBS HABITAT :

Principes Généraux :

- a. Toute demande de logement fait l'objet d'une instruction réalisée par le Service commercial d'EBS Habitat ; dans les limites règlementaires qui ont été rappelées précédemment, celui-ci veille particulièrement à :
 - Proposer des logements adaptés notamment à la composition familiale, aux ressources et aux situations de handicap.
 - Conserver ou rétablir l'équilibre social de la résidence concernée par l'attribution.

Les CALEOL s'assurent de l'adéquation entre les modes d'habiter du candidat et le fonctionnement socio-résidentiel de l'immeuble concerné.

- b. L'ancienneté de la demande est par ailleurs prise en compte par les CALEOL pour arbitrer entre des candidatures présentant des caractéristiques similaires ou un niveau de priorité équivalent.
- c. Toute attribution s'inscrit dans la recherche d'une occupation optimale du patrimoine, qui doit être compatible avec le respect des équilibres économiques de l'organisme.

Principes Particuliers à EBS Habitat :

EBS Habitat est particulièrement vigilant sur les 6 préoccupations suivantes :

1. L'Etat fixe à tout bailleur social un objectif annuel de relogements de ménages défavorisés ou cumulant des difficultés économiques et sociales. EBS Habitat s'astreint à satisfaire cet objectif tout en mobilisant des accompagnements spécifiques adaptés aux besoins de ce public ; il s'agit de dispositifs de droit commun existants (ASLL, ASLL +...), et de partenariats avec les associations compétentes (dispositif 10 000 logements avec l'ASAE, baux glissants, CHRS ...)
2. La multiplication de familles nombreuses dans une même cage d'escalier voire dans une résidence est fréquemment source de nuisances de voisinage ; l'attention de la CALEOL est donc attirée autant que de besoin sur ce risque latent
3. Instruire les demandes spécifiques pour les populations spécifiques dès lors qu'un logement adapté est disponible (personnes handicapées, personnes âgées, ...)
4. Lutter contre la ghettoïsation, notamment en enrayant le phénomène de mutation qui accentue la stigmatisation des secteurs délaissés
5. Fidéliser les locataires en leur offrant la possibilité de réaliser un parcours résidentiel positif au sein de notre parc
6. Garantir de bonnes conditions de cohabitation entre les ménages, en étant attentif à l'occupation sociale des groupes.

EBS Habitat accorde une attention particulière aux profils suivants:

La Société souhaite accueillir les ménages éligibles au logement social, mais qui se tournent vers d'autres modes d'habitat, souvent plus onéreux et moins performants, notamment les profils suivants :

- Jeunes actifs en demande d'un premier logement

- Etudiants boursiers
- Jeunes retraités
- Couples avec jeunes enfants
- Ménages en situation d'emploi
- Familles monoparentales
- Colocations

Une collaboration plus étroite avec les partenaires et les réservataires (CCAS, Action logement ...) doit permettre à EBS Habitat d'accueillir davantage de ménages comportant 1 ou 2 actifs.

Mutations Internes au sein du parc EBS Habitat :

Il convient de souligner que le nombre de mutations est étroitement corrélé à la tension du marché locatif social ; or le marché du secteur elbeuvien étant particulièrement détendu, il en résulte un niveau élevé de mutations.

→ Les mutations internes sont nombreuses au sein du parc d'EBS pour des raisons diverses.

Il s'agit majoritairement de fuir un quartier peu attractif, sans nécessairement que cette mutation s'inscrive dans un parcours résidentiel positif. Ce mouvement accentue alors la désertification et la pauvreté du quartier quitté.

Moins fréquemment, la mutation traduit l'évolution de la cellule familiale qui ne correspond plus au logement occupé.

La mutation reflète parfois l'impatience du locataire face à des défauts techniques que la société peine à résoudre.

→ Face à une demande de mutation interne, EBS étudie le dossier notamment au regard du respect par le locataire des obligations contractuelles et du règlement intérieur :

- Un logement bien entretenu, exempt de réparations locatives, une visite conseil chiffrée (VCC) est faite avant tout passage en CALEOL.
- Un paiement régulier des loyers et charges
- Un logement occupé en « bon père de famille », sans occasionner de troubles de voisinage

Hors motif impérieux ou d'inadéquation de son logement actuel, le locataire d'EBS demandeur de mutation interne ne sera pas prioritaire en CALEOL par rapport aux autres demandes émanant de candidats non locataires d'EBS et réellement à la recherche d'un logement adapté.

→ En revanche, certaines mutations sont traitées prioritairement par la CALEOL :

La **Mutation sociale** a pour objet de répondre à un réel besoin du locataire, qu'il soit d'ordre économique, social, psychologique, ...et notamment à :

- régler une situation de sur ou sous-occupation de logement,
- offrir un logement moins onéreux à un locataire en difficulté de paiement (sous réserve d'un plan d'apurement mis en place et respecté)
- proposer une solution aux locataires dont le logement est inadapté en raison du vieillissement ou du handicap d'un occupant,
- reloger nos locataires dans le cadre de projets de démolition ou de restructuration patrimoniale.

→ L'accession à la propriété par le biais de la vente HLM aux locataires a de multiples vertus pour un bailleur social ;

Tout d'abord, elle ponctue un parcours résidentiel vertueux en ce que l'accession à la propriété de son logement reste un objectif pour une majorité de Français.

Ensuite, la présence d'accédants avec un projet de vie local plus marqué que les locataires renforce la stabilité d'un quartier.

Enfin, génératrice de plus-values, la vente HLM donne au bailleur les moyens de financer son développement.

C'est pour ces raisons que dès les CALEOL, EBS Habitat étudie attentivement les candidats aux attributions de logements relevant du périmètre cessible défini par le Conseil d'administration.

De plus, la CALEOL est compétente pour examiner les conditions d'occupation des logements de ses locataires. Le dispositif s'applique tous les 3 ans à compter de la date de signature du contrat de bail pour les locataires qui sont dans l'une des situations suivantes :

- Sur-occupation du logement
- Sous-occupation du logement
- Reconnaissance d'un handicap ou d'une perte d'autonomie nécessitant l'attribution d'un nouveau logement adapté
- Dépassement des plafonds de ressources applicables au logement occupé

La CALEOL formule un avis sur les offres de relogement à proposer aux locataires. Son avis est notifié aux locataires concernés. Ensuite EBS Habitat examine, en lien avec le locataire, les possibilités d'évolution de son parcours résidentiel.

1 LES PRINCIPES DE LA GESTION DE LA DEMANDE

→ La transparence est de rigueur dans la gestion de la demande et l'égalité de traitement des candidats ; elle se traduit par

- Un accusé réception dans un délai de 8 jours après dépôt en nos bureaux du dossier de demande de logement en précisant la suite qui y sera donnée, à savoir la proposition d'un entretien découverte pour l'instruction de la demande ou la mise en attente car pas de disponibilité.
- L'enregistrement de la demande de logement et des pièces justificatives dans le Système National d'Enregistrement (sous réserve de fournir les documents obligatoires).
- La motivation et la notification des refus d'attribution.

→ EBS assure une instruction équitable de chaque dossier :

- L'homogénéité et la régularité du contenu des dossiers
- La réalisation d'un entretien découverte systématique pour étudier et prendre en compte les besoins et comprendre la situation du ménage
- La référence à des critères d'examen établis
- La présentation objectivée de la candidature en CALEOL

2 LES DECISIONS PRISES PAR LA CALEOL :

Conformément à l'article R441-3 du CCH, la CALEOL examine au moins 3 demandes pour un même logement à attribuer, sauf en cas d'insuffisance de candidats ou de candidatures DALO.

Les décisions de la CALEOL sont communiquées à chaque candidat dans un délai de 72 heures après la tenue de la CALEOL ; l'éventail des décisions de la CALEOL est le suivant :

- **ATTRIBUTION** : le dossier du candidat est accepté et retenu pour bénéficier du logement.
- **ATTRIBUTION AVEC ORDRE DE PRIORITE** : le dossier du candidat est accepté mais non retenu prioritairement suite à l'ordre de sélection défini entre les candidatures ; le candidat reste dans l'attente d'une nouvelle proposition, à moins que l'un des candidats positionnés avant lui ne se désiste de la proposition.
- **ATTRIBUTION SOUS CONDITION SUSPENSIVE** : le dossier du candidat est accepté sous condition suspensive ; il dispose d'un délai fixé par la CALEOL pour fournir une pièce administrative obligatoire manquante.
- **NON ATTRIBUTION** : Le dossier du candidat est refusé sur un logement donné, la décision de la CALEOL devant être motivée.
- **IRRECEVABILITE** : la demande est jugée irrecevable ; le candidat ne remplit pas les conditions pour accéder à un logement social.

IV. LUTTE CONTRE LES TRAITEMENTS DISCRIMINATOIRES :

Les CALEOL s'abstiennent de toutes observations, décisions ou refus d'attribution qui pourraient être interprétés comme étant des marques ou des décisions discriminatoires au sens de l'article 225-1 du code Pénal :

« Constitue une discrimination toute distinction opérée entre les personnes physiques sur le fondement de leur origine, de leur sexe, de leur situation de famille, de leur grossesse, de leur apparence physique, de la particulière vulnérabilité résultant de leur situation économique, apparente ou connue de son auteur, de leur patronyme, de leur lieu de résidence, de leur état de santé, de leur perte d'autonomie, de leur handicap, de leurs caractéristiques génétiques, de leurs mœurs, de leur orientation sexuelle, de leur identité de genre, de leur âge, de leurs opinions politiques, de leurs activités syndicales, de leur capacité à s'exprimer dans une langue autre que le français, de leur appartenance ou de leur non-appartenance, vraie ou supposée, à une ethnie, une Nation, une prétendue race ou une religion déterminée. »

V. LA PROTECTION DES DONNÉES À CARACTÈRE PERSONNEL DES DEMANDEURS

La conformité et la confidentialité des informations collectées sont garanties par le respect des dispositions de la loi du 6 janvier 1978 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, du décret du 29 avril 2010 relatif à la procédure d'enregistrement de la demande de logement, du Règlement Général sur la Protection des Données RGPD (UE) n°2016/679 du 27 avril 2016.

Dans le cadre de son activité, EBS Habitat est amenée à collecter et à traiter des données à caractère personnel relatives aux candidats à un logement. EBS Habitat met en œuvre un

traitement de données à caractère personnel concernant les candidats à un logement ayant pour principales finalités l'enregistrement et le traitement des demandes de logement social en location (CERFA + pièces justificatives) et comme base juridique l'exécution de mesures précontractuelles.

VI. LE RÔLE DES RESERVATAIRES

L'Etat, les collectivités territoriales, leurs établissements publics, les communes, les chambres de commerce et d'industrie, les sociétés mentionnées aux dispositions des articles L313-19 et L313-20 du CCH (Action logement), ont un droit à réservation sur les logements de la société. A ce titre, ils sélectionnent et proposent aux CALEOL des dossiers de candidats lors de la relocation ou de la mise en service d'un de ces logements, dossiers sur lesquels les CALEOL statuent.
