



Votre habitat, notre responsabilité

POLITIQUE D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS D'AIGUILLON CONSTRUCTION

RAPPEL

La **loi Egalité et Citoyenneté**, promulguée le **27 janvier 2017**, complète un arsenal législatif et réglementaire récent (lois **Lamy** du 21 Février 2014 et **ALUR** du 24 mars 2014 en particulier) qui renforce l'objectif assigné à l'ensemble des organismes Hlm de **contribuer** encore davantage à la **mixité sociale des villes et des quartiers**. Plusieurs articles du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) sont ainsi modifiés en ce sens.

Ces différents textes renforcent également **le rôle des EPCI** en matière de gestion de la demande et des attributions et imposent un pilotage à une **échelle territoriale élargie**, qui peut entrer en tension avec la politique d'attribution que le Conseil d'Administration de chaque organisme Hlm est tenu d'adopter ainsi que le prévoit le CCH¹.

Dans ce contexte, **Aiguillon Construction** a souhaité « clarifier » ses **objectifs** propres en matière de **mixité sociale**, en lien avec son **projet d'entreprise**, sa **démarche RSE** et son **statut d'ESH**, société anonyme à vocation généraliste et sociale, **membre du pôle Hlm du groupe ARCADE**.

Cette initiative relève également de sa recherche d'**amélioration en continue de la qualité de service rendu aux demandeurs et aux locataires** et de sa volonté de contribuer à renforcer l'**information** et la **transparence** sur le **système d'attribution des logements sociaux** et sur la **gouvernance de l'organisme**, pour une plus grande satisfaction de ses clients.

En lien avec la démarche de Remise en Ordre des Loyers (ROL) qui avait été précédemment engagée et qui a été suspendue en raison des évolutions réglementaires, la révision de la politique d'attribution d'Aiguillon Construction a également permis de préparer la **nouvelle Convention d'Utilité Sociale (CUS)**, dont la loi Egalité et Citoyenneté prévoit qu'elle devra être déposée auprès des représentants locaux de l'Etat le **31 décembre 2017** au plus tard. Elle s'articule également à la démarche de révision **Plan Stratégie de Patrimoine (PSP)** de l'organisme.

Une fois les orientations d'attribution d'Aiguillon Construction révisées, il s'est par ailleurs agi d'élaborer **une charte d'attribution**, document de communication affichant les valeurs et les engagements de la société (*cf.* annexe au présent document).

¹ *Cf.* IV de R. 441-9 du CCH : **le conseil d'administration** ou de surveillance **définit les orientations applicables à l'attribution des logements** dans le respect des dispositions de l'article L. 441-1 (critères de priorité), du II de l'article L. 441-2-3 (commission de médiation DALO), du III de l'article 4 de la loi du 31 mai 1990 (PPALPD), des orientations fixées par la Conférence Intercommunale si elle est créée et du contenu du plan partenarial (article 97 loi Alur).

LA POLITIQUE D'ATTRIBUTION D'AIGUILLON CONSTRUCTION

La politique d'attribution d'Aiguillon Construction respecte le cadre législatif et réglementaire défini dans le **Code de la Construction et de l'Habitation** (CCH) par les articles L et R 441 et suivants. Elle s'applique donc au **parc locatif social** d'Aiguillon Construction. Il est important de souligner que la diversité des **produits spécifiques** développés par ailleurs par l'organisme, notamment en matière d'établissement médico-sociaux, contribue également aux objectifs de **mixité** à l'échelle des territoires.

La politique d'attribution définit les orientations applicables à l'attribution des logements en cohérence avec le projet développé par le **Conseil d'Administration de l'organisme** et **porté par la direction générale**.

Ces orientations sont un élément fort de la **démarche qualité de l'organisme** et de sa **démarche RSE** engagée depuis plusieurs années. Elles pourront être complétées ou modifiées en fonction des orientations spécifiques adoptées localement (dans le cadre des **Conférences Intercommunales du Logement** et des **Plans Partenariaux de la Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs** ou des **Conventions Intercommunales d'Attribution** en particulier) ou des **nouvelles dispositions** qui pourraient éventuellement découler des décrets d'application de la **loi Egalité et Citoyenneté**.

Elles expriment en tout état de cause la volonté d'Aiguillon Construction de **prendre en compte la diversité de la demande constatée localement** et de **favoriser l'égalité des chances** des demandeurs pour l'accès au logement social **ainsi que la mixité sociale des villes et des quartiers**.

1. LE CONTEXTE D'INTERVENTION D'AIGUILLON CONSTRUCTION

Aiguillon Construction est une **Entreprise Sociale pour l'Habitat** (ESH), société anonyme à **vocation généraliste et sociale**, engagée sur ses territoires d'implantation pour **un logement de qualité accessible au plus grand nombre et au service de la mixité sociale**.

Membre du pôle Hlm du groupe **ARCADE**, Aiguillon Construction gère **16 540 logements et équivalents** au 01/01/2017, en Bretagne et en Loire-Atlantique, répartis entre **52 EPCI**. La société détient 60% de son parc au sein de l'agglomération de **Rennes Métropole**, où un dispositif de cotation de la demande a été élaboré et est mis en œuvre par l'EPCI pour une part importante de la demande des premiers entrants et des mutations.

En tant qu'opérateur Hlm, Aiguillon Construction se définit comme **un outil au service des politiques publiques nationales et locales de solidarité sur les territoires** et est fortement attachée à sa **mission d'intérêt général**. Acteur de proximité impliqué au quotidien auprès de ses partenaires et des habitants en particulier, Aiguillon Construction défend les **valeurs fondamentales d'ouverture** qui sous-tendent son action.

Elle accorde ainsi la plus grande importance à :

- La recherche du **lien social** sous toutes ses formes, condition essentielle du vivre-ensemble. Aiguillon Construction développe une culture de **co-partage** et de **co-**

construction des projets avec les habitants avec la volonté qu'ils soient acteurs de leur environnement. Convaincue que la régulation des rapports sociaux au sein d'une résidence est facilitée si les locataires se connaissent, Aiguillon Construction s'implique dans la mise en œuvre de toute action facilitant le vivre ensemble et l'implication des **habitants** dans la **gestion de proximité**. Plus encore, Aiguillon Construction développe des compétences spécifiques d'accompagnement à habiter, en lien avec les partenaires majeurs en matière d'action sociale, afin d'aider les ménages en situation de souffrance psychique ou d'exclusion à acquérir une autonomie dans leur logement.

- L'**innovation** et l'**expérimentation**, en particulier dans les produits et les services proposés, la capacité à chercher des solutions en sortant des schémas de pensée habituels constituant à son sens un levier essentiel pour faire face aux lignes de faille dans la cohésion sociale sur les territoires.

Par ailleurs, l'**étendue du réseau territorial d'implantation d'Aiguillon Construction** constitue un atout qui lui permet d'identifier et de diffuser les bonnes pratiques constatées au niveau local.

Consciente que les attributions à elles-seules ne règlent pas la question de la mixité, Aiguillon Construction appréhende sa **politique d'attribution** en lien avec sa **politique de développement**. Aiguillon Construction est également un partenaire des EPCI qui souhaitent engager des **expérimentations en matière de politique de loyers** sur leur territoire.

2. LES PRINCIPES GENERAUX QUI REGISSENT L'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS

Le Conseil d'Administration d'Aiguillon Construction fixe les orientations qui guident l'attribution des logements par les **Commissions d'Attribution des Logements (CAL)**, seules instances compétentes pour attribuer nominativement les logements dans le respect des textes législatifs et réglementaires en vigueur (articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du CCH). En application des dispositions de l'article R 441-9 I alinéa 1er du Code de la Construction et de l'Habitation et compte-tenu de la dispersion de son patrimoine locatif, le Conseil d'Administration a mis en place **des CAL dont la composition (administrateurs et personnel désignés) et la compétence correspondent à l'organisation des directions territoriales d'Aiguillon Construction**.

Dans l'exercice de cette mission, les CAL veillent au respect des objectifs énoncés par le CCH, à savoir :

- Contribuer prioritairement à la satisfaction des besoins en logement des **personnes de ressources modestes et des personnes défavorisées** ;
- Prendre en compte la **diversité de la demande** constatée localement ;
- Favoriser l'**égalité des chances** des demandeurs ;
- Favoriser la **mixité sociale des villes et des quartiers** ;
- Assurer le parcours résidentiel des locataires par le biais **des mutations** ;
- Tenir compte de la **mobilité géographique liée à l'emploi**.

Les CAL veillent au strict respect des conditions réglementaires d'attribution des logements, à savoir :

- L'enregistrement préalable d'une demande unique (art. R 441-2.1 du CCH) ;
- La conformité des pièces d'identité et titre de séjour (R441-1 du CCH) ;
- Les ressources des candidats au regard des plafonds de ressources applicables (R441-1 du CCH).

Avant même de mentionner les critères généraux de priorité définis par le CCH et les orientations spécifiques d'attribution définies par Aiguillon Construction, il convient de rappeler qu'en amont des CAL, les recherches de candidatures sont conditionnées par les **caractéristiques mêmes des logements à attribuer**, qui agissent comme **un premier « filtre »** dans le processus de désignation des candidats. Le **financement d'origine des logements**, en raison des **conditions de plafond de ressources** qui lui est sont à ce jour encore associées et des **filières de réservation** qui en découlent, ainsi que la **structure même du parc** (en termes de **typologies, superficie** et **localisation** en particulier) impactent, de fait, fortement l'occupation des logements.

Conformément aux ambitions qui ont été réaffirmées par le mouvement Hlm, Aiguillon Construction souhaite être pleinement impliquée pour **mener les politiques de rééquilibrage et de mixité sociale sur les territoires** qui permettent de lutter contre les inégalités d'accès au logement. Aiguillon Construction partage par ailleurs la volonté des pouvoirs publics de **garantir l'accès des plus modestes à l'ensemble des segments du parc social**, en particulier hors QPV, mais également de **loger les classes moyennes** aujourd'hui confrontées à des difficultés hier réservées aux ménages les plus modestes.

2.1 LES CRITERES DE PRIORITE DEFINIS PAR LE CCH ET LES DISPOSITIFS LOCAUX

En application de l'article L 441-1 du CCH (récemment modifié par la loi Egalité et Citoyenneté) et des dispositions adoptées localement, les logements sont attribués en priorité (sans primauté d'un critère par rapport à un autre) 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 hébergées ;
- Personnes menacées d'expulsion sans relogement.

Les CAL tiennent compte par ailleurs des dispositifs locaux tels que les **Accords Collectifs Départementaux et les Accords Collectifs Intercommunaux** pour les ménages cumulant les difficultés et les **Plans Départementaux d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées** (PDALPD). Elles se saisissent également des **candidatures** désignées comme **prioritaires** par les **commissions de médiation DALO**. Ces dispositifs s'appliquent principalement sur le contingent réservataire du Préfet de Département ainsi que tous autres réservataires associés aux Accords Collectifs Départementaux.

Les CAL répondent enfin aux engagements de relogement pris, le cas échéant, dans le cadre des **opérations de renouvellement urbain** auxquelles Aiguillon Construction est associée.

Enfin, sur le **territoire métropolitain rennais**, Aiguillon Construction adhère au système général d'accès au logement social reposant sur la cotation des demandes et la gestion des attributions selon **deux dispositifs** :

- L'un, de droit commun, s'appuie sur un fichier unique de la demande locative sociale, classée par points de priorité et qui s'articule autour des 4 filières : la filière communale qui intègre l'ensemble des contingent publics (communal, EPCI, préfectoral et une partie du contingent bailleur) ; la filière employeur (Etat et Action Logement) ; la filière bailleurs dédiée essentiellement au parcours résidentiels pour les locataires HLM ; la filière dédiée aux publics ayant des besoins spécifiques (personnes en situation de handicap notamment) ;
- L'autre, dédié au relogement social prioritaire et piloté par la CLH de Rennes Métropole, s'appuie sur une solidarité intercommunale en faveur des ménages en situation d'urgence, dont la situation socio-économique, conjuguée à une situation de mal logement, nécessite un traitement particulier et rapide.

2.2 LES ORIENTATIONS SPECIFIQUES A AIGUILLON CONSTRUCTION

▪ Principes généraux :

En tant que « promoteur et gestionnaire immobilier », Aiguillon Construction est attachée à la défense de la **vocation généraliste du parc social** et souhaite que sa politique d'attribution s'inscrive dans la continuité de son projet RSE, qui vise notamment à créer les conditions favorables au **logement de tous et au vivre ensemble**. L'organisme affiche également clairement son ambition d'**accueillir les ménages les plus défavorisées**, et ce en contribuant à lutter contre les phénomènes de concentration de richesse et de pauvreté dans certains quartiers. Aiguillon Construction s'est structurée pour favoriser l'accueil des publics spécifiques et accompagne directement ou favorise la mise en place des mesures d'accompagnement des ménages en difficulté en mobilisant les partenaires et les structures adéquates.

Pour mettre en œuvre les orientations d'attribution, **une instruction qualitative des demandes** est effectuée afin de veiller tout particulièrement à :

- Proposer des logements adaptés notamment à la composition familiale, aux ressources et à l'état de santé des ménages ;

- Proposer des logements dont la localisation est cohérente avec le mode de vie des ménages ;
- Conserver ou rétablir l'équilibre de la résidence concernée par l'attribution.

A cet effet, Aiguillon Construction se dote d'outils qui permettront de fournir des éléments objectifs de compréhension de l'occupation sociale des résidences et qui seront portés à la connaissance des services chargés de la sélection des dossiers de demandeurs dès la libération d'un logement, puis des membres des CAL pour faciliter l'arbitrage entre plusieurs dossiers.

Seules les CAL sont aptes à émettre un avis sur la compatibilité du comportement locatif d'un ménage avec la jouissance paisible des lieux. Les CAL veillent ainsi à s'assurer de l'adéquation entre les modes d'habiter du candidat et le fonctionnement socio-résidentiel de l'immeuble concerné.

L'**ancienneté de la demande** est par ailleurs prise en compte par les CAL pour **arbitrer entre des candidatures présentant des caractéristiques similaires ou un niveau de priorité équivalent** (les dossiers aux délais anormalement longs faisant quant à eux l'objet d'un traitement prioritaire).

Enfin, 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**.

▪ **Cibles prioritaires :**

En complément des critères généraux de priorité définis par le CCH et les dispositifs locaux, Aiguillon Construction a défini **des orientations d'attribution spécifiques** qui s'imposent aux CAL, hors produits spécifiques de type « *programmes séniors* » ou « *programmes intergénérationnels* » gérés en direct par Aiguillon Construction.

Sur son **parc locatif social familial**, Aiguillon définit ainsi les orientations spécifiques suivantes :

a) Capter des populations éligibles au logement social mais qui ne traduisent pas leur besoin de logement en demande de logement social :

Aiguillon Construction souhaite accueillir les ménages éligibles mais qui se tournent peu vers le logement social. Ces ménages peuvent notamment correspondre aux profils suivants :

- Jeunes actifs en demande d'un premier logement ;
- Jeunes retraités ;
- Couples avec des jeunes enfants ;
- Ménages en situation d'emploi (temps partiel ou complet).

Ces populations peuvent constituer **une nouvelle clientèle** dans les secteurs détendus en particulier et/ou souffrant d'un défaut de mixité. Aiguillon Construction fait évoluer ses **modes de gestion et de commercialisation** des logements afin de **mieux s'adresser à ces ménages**. Il s'agit par exemple d'expérimenter des formes innovantes d'occupation des logements, de type **colocation**, que la loi de Mobilisation pour le Logement et la Lutte

contre l'Exclusion (MOLLE) du 25 mars 2009 a rendue possible dans le parc social pour les étudiants, les jeunes en contrat d'apprentissage ou de professionnalisation et les moins de 30 ans, sans condition de ressources. Il s'agit également de mettre en place des actions commerciales spécifiques à destination des ménages dont les ressources atteignent les plafonds, en développant notamment **de nouveaux modes de commercialisation** pour les **logements PLS et intermédiaires**.

b) Renforcer l'accueil et l'accompagnement des actifs en situation de mobilité professionnelle :

Aiguillon Construction souhaite mettre en place des actions spécifiques à l'attention **des actifs en situation de mobilité professionnelle** en Bretagne ou en Loire-Atlantique. Il s'agit pour cela de développer **une offre de logements et de services adaptés** aux besoins de ces populations et de renforcer les liens avec les réservataires (Action Logement Service notamment).

c) Favoriser la mobilité résidentielle :

La **mobilité résidentielle** est **un axe majeur de la stratégie d'attribution d'Aiguillon Construction**, conformément aux ambitions affichées par la Fédération des ESH dans son projet 2020. Cet **objectif** ne pourra être **atteint** que **s'il est partagé entre tous les partenaires**, collectivités locales et autres réservataires. Aiguillon Construction s'engage donc à sensibiliser régulièrement ses partenaires aux enjeux de la mobilité résidentielle.

Aiguillon Construction étudiera prioritairement les demandes de mutation des locataires dont le compte est à jour, respectueux de leurs obligations contractuelles et du règlement intérieur et entretenant correctement leur logement. Certaines mutations pourront par ailleurs être traitées prioritairement par la CAL : situations de sur et sous-occupation, logements devenus inadaptés en raison du vieillissement ou du handicap d'un occupant, relogement dans le cadre de projets de démolition ou de restructuration patrimoniale, etc.

Aiguillon Construction est par ailleurs favorable aux démarches inter-bailleurs visant à favoriser la satisfaction des demandes qui ne trouvent pas de réponse satisfaisante au sein de son propre parc.

L'organisme encourage également les demandes d'accession à la propriété en proposant ses **programmes d'accession sociale** en priorité à ses locataires.

2.3 LES DECISIONS PRISES PAR LA CAL

Conformément à l'article R 441-3 du CCH, la CAL examine **au moins trois demandes pour un même logement à attribuer**, sauf en cas d'insuffisance de candidats (est alors établi un PV de carence par le réservataire du logement) ou de candidatures DALO.

Les décisions qui peuvent être prises par la CAL, et qui sont communiquées à chaque candidat à la suite de la tenue de la CAL, sont les suivantes :

1. **Attribution :**
 - Le **dossier** du candidat est **accepté** et retenu pour bénéficier du logement.
2. **Attribution par classement :**
 - Le **dossier** du candidat est accepté mais **non retenu prioritairement suite à l'ordre de sélection défini entre les trois candidatures** (le candidat reste dans ce cas dans l'attente d'une nouvelle proposition de logement, à moins que l'un des candidats positionnés avant lui se désiste de la proposition).
3. **Attribution sous condition suspensive :**
 - Le dossier du candidat est **accepté sous condition suspensive** (il dispose d'un délai fixé par la CAL pour fournir une pièce administrative manquante).
4. **Non attribution :**
 - Le dossier du candidat est **refusé sur un logement donné**, la décision de la CAL devant être motivée.
5. **Irrecevabilité :**
 - La demande est jugée **irrecevable** (le candidat ne remplit pas les conditions pour accéder à un logement social).

2.4 LUTTE CONTRE LES TRAITEMENTS DISCRIMINATOIRES

Les CAL 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 (récemment modifié) :

« 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 ».

3. LE ROLE DES RESERVATAIRES

L'État, les collectivités territoriales, leurs établissements publics, les communes, les chambres de commerce et d'industrie, les sociétés mentionnées aux dispositions des articles L313-19 (Action Logement Service) et L313-20 (Action Logement Immobilier) du CCH, en contrepartie d'un apport de terrain, d'un financement ou d'une garantie financière, ont un droit à réservation sur les logements de la société. A ce titre, ils **sélectionnent et proposent aux CAL des dossiers de candidats** lors de la relocation ou de la mise en service d'un de ces

logements, dossiers sur lesquels les CAL statuent. L'**exercice de ce droit de réservation** sur leur contingent contribue donc de manière essentielle à l'**atteinte des objectifs d'équilibre d'occupation du parc d'Aiguillon Construction**, qui s'appréhende à différentes échelles : les agglomérations, les communes, les quartiers, voire la cage d'escalier. Ces partenaires sont donc invités à partager les axes prioritaires précédemment définis dans les propositions d'attribution qu'ils formulent. Par ailleurs, pour éviter les phénomènes de vacance et favoriser le vivre ensemble dans les ensembles immobiliers, les délais de transmission des dossiers seront optimisés.

4. L'ÉVALUATION DE LA MISE EN ŒUVRE DE LA POLITIQUE D'ATTRIBUTION

Les CAL rendent compte annuellement au Conseil d'Administration de leur activité s'agissant des demandes étudiées et des attributions décidées. Cette présentation est l'occasion de vérifier que les attributions effectuées sur l'année écoulée reflètent bien la diversité des demandes et des besoins sur les territoires d'implantation de l'organisme.

5. APPLICATION DANS LE TEMPS DE LA POLITIQUE D'ATTRIBUTION

Si la politique d'attribution a vocation à s'inscrire dans la durée et à être ainsi dotée d'une certaine permanence, elle est en revanche susceptible d'être révisée à tout moment par le Conseil d'Administration ou de faire l'objet d'ajustements pour tenir compte de toute évolution qui serait jugée nécessaire au regard des difficultés rencontrées et des équilibres économiques de l'organisme et des évolutions législatives et réglementaires.

6. PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'utilisation pour les besoins de la définition de la politique d'attribution d'informations à l'échelle des ensembles immobiliers est soumise au respect des règles relatives des données nominatives à caractère personnel (loi informatique et liberté). Le correspondant CNIL de l'organisme est à cet effet associé à la démarche.