



Charte d'attribution des logements de Meduane Habitat du 21 décembre 2017 (modifiée 20/09/18 ;24/09/21 ;07/12/23)

Les services instructeurs en charge de la recherche de candidatures veillent à l'application des textes réglementaires et appliquent les orientations définies dans cette présente charte qui sont :

- . La mixité sociale et le peuplement avec une attention particulière accordée à l'équilibre territorial et à la bonne répartition spatiale des populations logées,
- . L'accès au logement et l'accompagnement des personnes victimes de violences familiales,
- . L'accès au logement et l'accompagnement des ménages défavorisés,
- . L'adaptation au vieillissement par le maintien dans les lieux ou la mutation,
- . Le maintien dans les lieux et la prévention de l'impayé de loyer,
- . La prévention des troubles à la tranquillité,
- . La garantie des parcours résidentiels, notamment des demandeurs, locataires du parc depuis plus de 10 ans, en favorisant leur accès au patrimoine neuf.

1 : Les demandes prioritaires

Les services instructeurs de MEDUANE HABITAT instruisent les demandes et les membres de la Commission d'attribution délibèrent en Commission d'Attribution des logements et d'examen de l'occupation sociale (CALEOL) en se reposant sur des principes d'arbitrage prioritaires de la manière ci-dessous :

- . Les demandeurs victimes de violences familiales avec justificatif à fournir,
- . Les relogements lors de démolition ou suite à arrêté d'insalubrité,
- . Les demandeurs en situation de handicap ou ayant à leur charge une personne en situation de handicap. Le critère d'attribution sera celui de l'adaptation du logement par rapport au handicap,
- . Les demandeurs en mutation professionnelle ou qui travaillent à Laval ou dans son agglomération et qui n'ont pas de logement soit parce qu'ils sont hébergés ou que leur logement se situe hors de l'agglomération, qu'ils soient locataires ou propriétaires (attesté par tout moyen de preuve). La mise en vente du bien lorsqu'ils sont propriétaires ne sera pas une condition à l'attribution. Toutefois, dans le cas où leur bien est mis en location et que les services de MEDUANE HABITAT en ont connaissance, la CALEOL en sera informée afin d'attribuer ou non un caractère prioritaire à la demande.
- . Les demandeurs sans logement, mal logés, hébergés ou sortant de dispositifs d'urgence, de logements temporaires ou d'insertion. La présence en CALEOL ou l'avis écrit de la structure d'insertion sera sollicité par la Commission d'attribution,

- . Les demandes de couples en instance de séparation avec justificatif à fournir,
- . Les demandeurs dont le logement n'est plus adapté à leur état de santé qu'ils soient locataires ou propriétaires (avec justificatif à fournir). La mise en vente du bien ne sera pas une condition à l'attribution,
- . Les demandeurs dont le logement n'est plus adapté aux ressources actuelles ou futures (départ en retraite, chômage),
- . Les demandeurs en situation de sur-occupation, de sous-occupation ou de décohabitation avec une attention particulière accordée aux ruptures familiales de jeunes décohabitants.
- . Les demandeurs éloignés d'un équipement médical répondant à leur besoin,
- . Les personnes âgées de plus de 65 ans dans les logements labélisés Habitat Senior Service (HSS),
- . Dans le cadre d'un parcours résidentiel, la demande de mutation formulée par un locataire occupant son logement depuis plus de 10 ans. D'autres situations peuvent se révéler urgentes et justifier une mutation. Elles sont alors soumises par les services instructeurs à la CALEOL qui reste seule juge du caractère prioritaire de la demande.

2 : Les demandes non prioritaires

Les personnes déjà logées dans un logement en adéquation avec la taille et les ressources de la famille. Ces demandes ne sont étudiées qu'en fonction d'un seul critère objectif : l'ancienneté de la demande et l'ancienneté dans le parc de MEDUANE HABITAT.

3 : Les mutations internes

Afin de satisfaire au maximum les demandeurs externes au patrimoine, les mutations internes doivent être limitées au maximum à 15% des attributions de l'année N-1.

Elles sont étudiées dans les conditions suivantes :

- . Modification de la composition familiale quelle que soit l'ancienneté dans le parc de MEDUANE HABITAT,
- . Mutation économique : Impayé et/ou insuffisance de ressources par rapport aux loyers et charges quelle que soit l'ancienneté dans le parc MEDUANE HABITAT ou le logement. Dans ce cas, le locataire se voit proposer un logement avec un loyer adapté à ses ressources,
- . Raisons de santé quelle que soit l'ancienneté dans le parc MEDUANE HABITAT ou le logement,
- . Victime de trouble de jouissance quelle que soit l'ancienneté dans le parc MEDUANE HABITAT ou le logement. Tout constat sera un élément d'appréciation (médiation, police, amicale, ...). Dans ce cas, le locataire se voit proposer un logement avec un prix au M² équivalent à son ancien logement.

En dehors de ces motifs, l'étude de la demande de mutation n'est recevable qu'après 2 ans d'ancienneté au minimum dans le parc MEDUANE HABITAT et dans le même logement ou à la suite d'une dérogation accordée par le président de la CAL en séance.

Aucune mutation n'est accordée si le logement occupé n'est pas en parfait état de location (vétusté prise en compte) ou s'il existe un impayé excepté si le loyer et les charges prévisionnelles du nouveau logement permettent de résorber la dette avec la mise en place d'un plan d'apurement de la dette en amont de l'attribution.

4 : L'attribution aux personnes morales

Une attention particulière est accordée aux baux et logements occupés par les personnes morales dans le cadre de l'intermédiation locative. Ces baux sont limités à un maximum de 3% du parc hors foyer de l'année N-1. Quant aux attributions elles seront au maximum de 15 par an : 8 sur Laval et 7 sur l'agglomération.

Les associations d'intermédiation locative peuvent également solliciter des baux glissants qui pourront ensuite se transformer en bail définitif après validation de la CALEOL pour les familles précédemment occupantes. Ces baux glissants sont compris dans les chiffres énoncés ci-dessus.

5 : La mixité sociale

La Charte d'attribution veille à préserver l'équilibre sociologique des paliers, cages d'escaliers, immeubles et groupes d'immeubles. Elle autorise la commission d'attribution à procéder à des rééquilibrages lorsqu'un trop grand écart est constaté dans la composition sociale d'un palier, d'une cage d'escalier, d'un immeuble ou d'un groupe d'immeuble dans son ensemble.

Ainsi, la commission d'attribution peut déroger aux règles définies par la présente charte et adapter la politique d'attribution lorsqu'elle est informée de troubles ou difficultés particulières dans certains paliers, cages d'escalier, immeuble ou groupe d'immeubles. Cette dérogation pourra porter nominativement sur un palier, une cage d'escalier, un immeuble ou un groupe d'immeuble. Elle est inscrite au procès-verbal de la CALEOL.

Cette dérogation est maintenue ou abrogée par le Conseil d'Administration dans la séance au cours de laquelle est présenté le bilan annuel de la commission d'attribution des logements.

6 : L'attribution directe en amont du passage en CALEOL

Elle est strictement limitée à des situations d'urgence, fait l'objet d'une régularisation à la CALEOL la plus proche et est soumise à la validation écrite préalable du président de la CALEOL ou du Président de MEDUANE HABITAT, membre de la CALEOL. Elle concernera également les situations dans lesquelles la CALEOL a déjà statué sur l'attribution d'un logement et que celui-ci devient indisponible (annulation de préavis, retard dans les travaux de remise en état...). Le demandeur se voit alors proposer directement un autre logement en adéquation avec ses ressources et sa composition familiale. Cette attribution est ensuite régularisée lors de la CALEOL la plus proche.

7 : Les demandes non présentées par les services instructeurs ou qui font l'objet d'une non-attribution par la CALEOL

Les demandes d'anciens locataires de MEDUANE HABITAT qui ont créé des troubles de voisinage ne sont pas retenus à l'attribution des logements au motif d'antécédents locatifs pour les 3 dernières années à l'appréciation de la CALEOL.

Les demandes d'anciens locataires de MEDUANE HABITAT ou anciens locataires d'autres bailleurs qui argumentent leur demande au motif du trouble à la tranquillité/jouissance doivent justifier qu'ils sont victimes afin que leur demande soit présentée à la CALEOL (plainte déposée, main courante, ...).

Les demandeurs anciens locataires de MEDUANE HABITAT ou de tout autre bailleur qui restent redevables d'arriérés de loyers, de charges ou de réparations locatives ne sont pas retenus à l'attribution des logements au motif d'antécédents locatifs. Cependant, la demande pourra être présentée en CALEOL sous réserve de mise en place d'un plan d'apurement honoré après 3 mois consécutifs à l'appréciation de la CALEOL.

Les demandeurs qui restaient redevables de dettes effacées voient leurs demandes examinées par les services instructeurs après autorisation du Président de la CALEOL. Ces demandes ne peuvent être présentées en candidature unique sur un logement.

Ne sont pas retenus à l'attribution des logements les demandeurs ayant fait preuve de comportement agressif, violent ou insultant lors des démarches de demande de logement.

Enfin, les demandeurs qui ont refusé ou qui n'ont pas répondu deux fois à un logement correspondant à leurs souhaits, sans motif jugé valable par la CALEOL, ne peuvent voir leur dossier présenté de nouveau à la Commission d'attribution que dans un délai de 6 mois.

8 : Nombre de candidats présentés par logement et adéquation taille du logement/composition familiale

Pour chaque logement présenté, et sauf insuffisance de candidat, les services instructeurs présentent au maximum 3 candidats pour les logements situés dans le parc collectif et 4 candidats au maximum pour le parc individuel.

Les services instructeurs de MEDUANE HABITAT sont autorisés à combiner les candidatures issues du stock de la demande du fichier départemental de la demande de logement de la Mayenne avec le flux de candidatures en adéquation avec les orientations définies dans cette présente charte.

Dans un souci de lutte contre la vacance de logement dans un territoire « fluide », les services instructeurs de MEDUANE HABITAT sont autorisés à ne présenter qu'un seul candidat au profil adapté, issu du stock ou du flux lorsqu'un logement est vacant plus de 2 mois ou du fait de la situation particulière de certains quartiers ou immeubles caractérisés par une vacance importante, par un manque d'attractivité (loyer, charges élevées, ...) ou par un besoin de rééquilibrage sociologique.

Les services instructeurs de MEDUANE HABITAT sont également autorisés à présenter une candidature unique sur un logement lorsque les situations suivantes sont rencontrées et justifiées par tout moyen de preuve (plainte ; main courante, rapport social, rapport de médiation....)

. personnes victimes de violences familiales

. personnes locataires de MEDUANE HABITAT, victimes de troubles de jouissance répétés constituant un risque pour leur intégrité et rendant impossible leur maintien dans leur logement. La mutation sur un autre logement sera proposée.

Un candidat pourra également être présenté en candidature unique sur un logement dans le cas suivant :

. demandeur présenté en CALEOL sur un logement adapté à sa situation et positionné au moins deux fois en rang 2.

9 : L'attribution et la sous-occupation

Compte tenu des caractéristiques du parc de logement de MEDUANE HABITAT (en majorité de type 3 et 4), compte tenu des caractéristiques de la demande départementale de logements sociaux (de plus en plus de personnes seules et de familles monoparentales), les services instructeurs de MEDUANE HABITAT appliqueront avec souplesse la définition de la sous occupation définie dans le courrier du Ministère de la Cohésion des Territoires du 12 juin 2017.

Ainsi par exemple, il n'est pas fait obstacle à l'attribution d'un type 3 à une personne seule ou d'un type 4 à deux personnes ..., dès lors que les demandeurs sont en capacité d'en assumer le loyer. Il appartiendra à la Commission d'attribution de valider ou de rejeter l'attribution.

Par ailleurs, cette charte s'intègre dans le dispositif de la Commission Intercommunale d'Attribution des logements de Laval Agglomération, et de la Commission Intercommunale du logement.

10 : Parcours résidentiel des locataires de Meduane Habitat dans le parc de logements individuels

Dans leur souhait de réaliser un parcours résidentiel, de nombreux locataires de Meduane Habitat aspirent à une mutation interne dans un logement individuel de la société. Or ces logements individuels qui représentent moins de 10% du parc avec très peu de rotation ne permettent pas toujours de satisfaire ces attentes. C'est pourquoi les équipes de Meduane Habitat accorderont une attention particulière à la remise en location des logements individuels en veillant à ce que sur les candidatures proposées en concurrence et en complément des candidatures externes, des candidatures interne (mutation) en adéquation avec les logements proposés soient à chaque fois proposées à la Commission d'Attribution des logements et de l'Occupation Sociale(CALEOL).