Deux-Sèvres Habitat
Office Public de l'Habitat

DEUX-SEVRES HABITAT
SIEGE ADMINISTRATIF
8, RUE FRANÇOIS VIETE
CS 78623
79026 NIORT CEDEX

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

**Séance du 30 septembre 2020**
Présidée par Monsieur Jacques BILLY

**PRÉSENTS** :
MM. Jérôme BARON - Stéphane BAUDRY - André BEVILLE - Jacques BILLY - Pascal BIRONNEAU - Joël BOURCHENIN - Alain CHAUFFIER - Bruno DEFONTAINE - Jean-Marie HIVELIN - Bruno JUGE - Bastien MARCHIVE - Alain PINTAUD - Claude POUSIN - Gérard SCHAMBERT - Michel SELITSKI
Mmes Anne-Marie BODIN - Marie GUESDON - Nicole PIPART - Claire RICHECOEUR

**ABSENTS AYANT DONNE POUVOIR :**

| | |
|---|---|
| M. Christian BREMAUD | Pouvoir à M. Bastien MARCHIVE |
| Mme Sandra CLARET | Pouvoir à M. Gérard SCHAMBERT |
| Mme Conchita GARCIA | Pouvoir à Mme Anne-Marie BODIN |
| M. Jean-Michel PRIEUR | Pouvoir à M. Jacques BILLY |

**ABSENTS EXCUSES :**
MM Elmano MARTINS - Gagik MELKONIAN - Guy MORVAN
Mme Valérie SEGUIN

**PRESENTS A TITRE CONSULTATIF** :
M. Fabrice OUVRARD : Directeur général de Deux-Sèvres Habitat
M Gilles DUMARTIN : Commissaire du gouvernement – DDT des Deux-Sèvres

---

## POLITIQUE D'ATTRIBUTION DE DEUX-SEVRES HABITAT

### CONTEXTE :

En application des dispositions de l'article L441-2 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), une Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL) est créée dans chaque organisme d'habitations à loyer modéré.

La commission est chargée d'attribuer nominativement chaque logement locatif géré par l'organisme. Elle exerce sa mission d'attribution des logements locatifs dans le respect dans le respect des articles L441-1 et L441-2-3 du CCH.

Conformément à l'article R441-9 du Code de la Construction et de l'Habitation, si la dispersion géographique du patrimoine de l'organisme le justifie, le Conseil d'Administration peut décider de créer plusieurs CALEOL.

### RAPPORT :

Conformément à l'article R441-9 du Code de la Construction et de l'Habitation, le Conseil d'Administration de Deux-Sèvres Habitat définit les orientations applicables à l'attribution des logements sociaux.

La Politique d'Attribution est jointe en annexe.
Les grands objectifs qui guident les orientations applicables à l'attribution des logements tiennent compte du cadre réglementaire, des engagements partenariaux, de l'évolution de la demande et de l'occupation sociale.
Ces orientations sont rendues publiques.

Par ailleurs, la dispersion géographique du patrimoine de Deux-Sèvres Habitat justifie de créer plusieurs CALEOL.

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20200930-DSHCA300920-07-DE
Date de réception préfecture : 09/10/2020

VOTE :

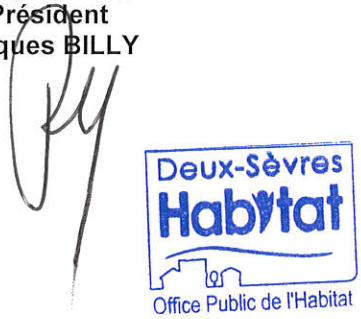
**Le Président propose aux membres du Conseil d'Administration d'adopter la Politique d'Attribution jointe en annexe et de créer deux Commissions d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL) :**

- une CALEOL à **Bressuire**,
- une CALEOL à **Niort**.

**Le Conseil d'administration adopte :**
Vote (mains levées) : 23 votants ou représentés

| | |
|---|---|
| 23 | **« POUR »** |
| | **« CONTRE »** |
| | **« ABSTENTION »** |

**Pour extrait conforme,**
**Niort, le 30 septembre 2020**
**Le Président**
**Jacques BILLY**




Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20200930-DSHCA300920-07-DE
Date de réception préfecture : 09/10/2020

Deux-Sèvres Habitat

Office Public de l'Habitat

# COMMISSION D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS ET D'EXAMEN DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS

Politique d'attribution des logements

Septembre 2020

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20200930-DSHCA300920-07-DE
Date de réception préfecture : 09/10/2020

Les membres des Commissions d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL) sont chargés d'attribuer chaque logement en mettant en œuvre, dans le cadre juridique défini par la loi, les orientations politiques contenues dans les textes de référence ci-après énumérés, remis en séance lors des premières commissions d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements :

- Le Code de la Construction et de l'Habitation (articles L441 et R441 et suivants)
- Le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées 2016-2021
- Les politiques d'attribution des Etablissements Publics de Coopération Intercommunale :
  - tenus de se doter d'un Programme Local de l'Habitat (PLH)
  - ayant la compétence en matière d'habitat et au moins un Quartier Prioritaire de la Politique de la Ville (QPV)

En l'occurrence, les EPCI concernés sont la Communauté d'Agglomération du Niortais, la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais, la Communauté de Communes du Thouarsais et la Communauté de Communes de Parthenay-Gâtine.

Plusieurs outils interdépendants (créés par la loi Accès au Logement et Urbanisme Rénové - ALUR, clarifiés et redéfinis par la Loi Égalité et Citoyenneté - LEC, et pérennisés par la loi Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique - ELAN, portent sur la politique de peuplement et sur la gestion de la demande et l'information du demandeur, à savoir :

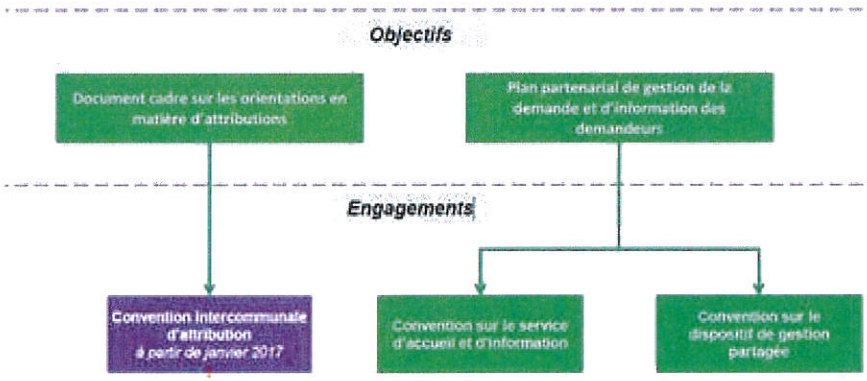
- conférences intercommunales du logement (CIL)
- plans partenariaux de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs (PPGDLSID)
- conventions intercommunales d'attribution (CIA)

Il est à noter que certains documents sont en cours de rédaction. Deux-Sèvres Habitat s'engage cependant à les intégrer à sa politique d'attribution dès validation.

- La convention de réservation de logements au bénéfice de l'État
- La charte de déontologie AFIPADE
- La convention entre le Préfet et les services enregistreurs définissant la mise en œuvre du système d'enregistrement des demandes

Ces textes constituent le corpus de la politique d'attribution des logements par les Commissions d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements de Deux-Sèvres Habitat. Leur nécessaire application ne permet pas de définir à proprement parler une politique d'attribution interne au bailleur sauf à considérer que cette dernière reste fondée sur trois piliers principaux relatifs à la mixité sociale, la transparence des attributions et le respect des équilibres territoriaux et sociaux.

**Principaux documents de la réforme des attributions et de la gestion de la demande**




Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20200930-DSHCA300920-07-DE
Date de réception préfecture : 09/10/2020

Dans ces conditions d'encadrement obligatoires et très précises des attributions, Deux-Sèvres Habitat se doit d'appliquer des critères d'attribution définis principalement par l'Etat et notamment par les EPCI ayant une compétence obligatoire en matière d'Habitat, tout en veillant à ne pas porter préjudice au regard de la détente du marché local du logement et des risques de vacance sur le parc social.

Deux-Sèvres Habitat définit donc sa politique d'attribution comme cadre de travail de la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements.

Les objectifs du présent document tiennent compte, notamment :
- du cadre règlementaire,
- des orientations des Conférences Intercommunales du Logement,
- des engagements partenariaux,

Mais également :
- de l'évolution de la demande,
- de l'occupation sociale et de l'attractivité résidentielle des groupes immobiliers,
- de l'enjeu de préserver ou d'améliorer l'équilibre de peuplement des territoires quelle que soit l'échelle considérée (quartiers, communes, intercommunalités).

## L'ENREGISTREMENT DE LA DEMANDE DE LOGEMENT

Conformément aux dispositions de la loi du 29 juillet 1998 de lutte contre les exclusions et de la Loi n°2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, il a été mis en place depuis avril 2011 pour le département des Deux-Sèvres un fichier commun partagé de la demande de logement social.

Ce fichier, géré par une association dénommée AFIPADE, agréée et contrôlée par l'État, est conforme aux textes du CCH notamment dans leur dernière évolution liée à la Loi Égalité et Citoyenneté.

En qualité de membres de l'association sus-désignée, Deux-Sèvres Habitat (DSH) a signé une charte de déontologie qui s'impose à eux et garantit les droits et devoirs des demandeurs.

Ce fichier unique départemental a notamment pour objectifs de :
- simplifier les démarches des demandeurs,
- garantir la transparence et la confidentialité (Règlement Général sur la Protection des Données)
- améliorer la connaissance de la demande sur notre bassin d'activité,
- gérer le numéro unique de la demande de logement social,
- intégrer à ce dispositif les évolutions législatives mais aussi la gestion des accords collectifs, des publics prioritaires et de la mise en œuvre du Droit Au Logement Opposable, etc.

Le fichier partagé de la demande de logement social est accessible aux bailleurs sociaux, à l'Etat, aux collectivités locales et leurs groupements pour celles et ceux qui souhaitent y adhérer.

Actuellement, la Communauté d'Agglomération du Niortais, la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais, la Communauté de Communes du Thouarsais adhèrent à l'Afipade.

## POLITIQUE GENERALE D'ATTRIBUTION

L'attribution des logements sociaux poursuit notamment deux objectifs :
1. participer à la mise en œuvre du droit au logement afin de satisfaire les besoins des personnes de ressources modestes et des personnes défavorisées,
2. favoriser l'égalité des chances des demandeurs et la mixité sociale des villes et des quartiers.

L'article L. 441-1 du CCH unifie les critères de priorité qui sont pris en compte dans tous les documents programmatiques et contractuels de la politique d'attribution (CIA, PDALHPD, conventions de réservation, etc.).

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20200930-DSHCA300920-07-DE
Date de réception préfecture : 09/10/2020

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, de la mobilité géographique liée à l'emploi et de la proximité des équipements répondant aux besoins des demandeurs.
Le niveau des ressources tient compte, le cas échéant, du montant de l'aide personnalisée au logement et de la réduction de loyer de solidarité auxquelles le ménage peut prétendre et des dépenses engagées pour l'hébergement de l'un des conjoints ou partenaires en établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes.

Il est également tenu compte, pour l'attribution d'un logement, de l'activité professionnelle des membres du ménage lorsqu'il s'agit d'assistants maternels ou d'assistants familiaux agréés.
Les bénéficiaires des attributions de logements visés sont les suivants :

- les personnes physiques de nationalité française et les personnes physiques admises à séjourner régulièrement sur le territoire français, avec un titre de séjour en cours de validité, dont les ressources n'excèdent pas les plafonds de ressources règlementaires en vigueur, avec dans certains cas, des dérogations éventuelles,
- les associations déclarées, dont l'objet cité dans leurs statuts est de sous-louer ces logements à titre temporaire à des personnes en difficultés et d'exercer les actions nécessaires à leur réinsertion.

En sus des logements attribués à des personnes bénéficiant d'une décision favorable mentionnée à l'article L. 441-2-3 (DALO), les logements sont attribués prioritairement aux catégories de personnes listées à l'article L441-1 du CCH (publics prioritaires).

Les conditions dans lesquelles ces critères de priorité sont pris en compte sur les territoires en fonction des besoins sont précisées par les conventions intercommunales d'attribution et les PDALHPD, notamment au regard des enjeux de mixité sociale dans les QPV et hors QPV (notions de « quartiles », avec des objectifs d'attributions aux ménages différenciés selon leur niveau de ressources par unité de consommation).

Il est à noter que la loi ELAN précise que sont assimilés aux QPV :

- pendant une période de 6 ans à compter du 1er janvier 2015 : les quartiers situés en ZUS qui n'ont pas été classés en QPV,
- pendant une période de 6 ans à compter de leur sortie de classement (application du II de l'article 5 de la loi 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine), les quartiers qui n'ont pas été reclassés en QPV.

Toutefois, afin de fluidifier l'offre en logements disponibles, le Conseil d'Administration recommande aux commissions le plus opérationnel des pragmatismes et de prioriser l'attribution des logements vacants de longue durée.
A cet effet, dès lors qu'un logement vacant de longue durée pourra trouver preneur, certains principes d'attribution relatifs à l'ancienneté, à la composition familiale ou encore le nombre de propositions déclinées verront leurs poids respectifs relativisés en vue de pallier les effets de la détente du marché locatif.
Au regard du marché détendu, il convient enfin qu'une prospection efficace soit mise en œuvre en amont des CALEOL afin de lutter contre la vacance.
En effet, s'il existe une part de refus sur laquelle il n'est pas possible d'agir (parcours de vie des demandeurs voire stratégies d'évitement de certains quartiers), il existe en revanche des marges réelles de progression pour réduire le taux de refus des attributions par les demandeurs.
Deux-Sèvres Habitat développera ainsi la prospection et les visites avant les CALEOL notamment pour les logements sur lesquels la demande est pauvre.

## COTATION DE LA DEMANDE DE LOGEMENT SOCIAL

Afin de renforcer la transparence vis-à-vis des demandeurs de logement social, le décret n°2019-1378 du 17 décembre 2019 introduit, en application de la loi ELAN, un principe de cotation des demandes de logement social qui sera obligatoirement mis en place par chaque EPCI au 1er septembre 2021. Cet outil constituera une aide à la décision, tant pour la désignation des candidatures examinées en commission que pour l'attribution des logements sociaux.

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20200930-DSHCA300920-07-DE
Date de réception préfecture : 09/10/2020

Deux-Sèvres Habitat s'engage à intégrer à sa politique d'attribution les éléments validés par les EPCI ; en effet, les Plans Partenariaux de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information des Demandeurs devront ainsi prévoir un système de cotation de la demande dans le respect des priorités et des critères définis à l'article L.441-1, en préciser les principes et les modalités, notamment les critères choisis et leur pondération, ainsi que les conditions dans lesquelles le refus d'un logement adapté aux besoins et aux capacités du demandeur peut modifier la cotation de sa demande.

Pour tenir compte du contexte local, les critères de cotation sont laissés à la discrétion de chaque EPCI. Cette liberté est toutefois encadrée :

- d'une part, les critères de cotation devront comporter un critère ou un ensemble de critères mettant en œuvre les priorités définies à l'article L.441-1 du CCH ;
- d'autre part, le décret prend soin de préciser expressément que doivent être intégrées à ces critères les personnes bénéficiaires d'une décision favorable au titre du DALO (droit au logement opposable).
- le système de cotation devra être compatible avec les orientations adoptées par les CIL.

Les PPGDLSID devront par ailleurs déterminer la périodicité et les modalités d'évaluation de leur système de cotation.

## LES SITUATIONS SPECIFIQUES

### 1 - Le bail glissant

Les Commissions d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements peuvent attribuer des logements à des personnes morales pour une durée de 6 à 24 mois en vue de le réattribuer à échéance à un ménage identifié en parcours d'insertion sociale et suivi à ce titre par un organisme agréé.

A cet effet, les Commissions d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements auront connaissance d'un rapport social sur le ménage concerné. Ce rapport sera oral.

Le bail initial entre Deux-Sèvres Habitat et la personne morale définira les modalités d'évaluation du degré d'autonomie acquis par le sous locataire.
Le glissement de bail n'est pas un droit acquis, ni pour la personne morale ni pour le sous locataire.

Le glissement du bail n'interviendra qu'après avis favorable des Commissions d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements qui se verront remettre un rapport social évaluatif circonstancié oral dans le respect de l'article L442-8-3 du Code de la Construction et de l'Habitation, obligatoirement soutenu par l'organisme ayant en charge l'accompagnement social.

Il est clairement défini qu'en cas d'échec de l'insertion à quelque titre que ce soit, les commissions refuseront le glissement du bail, c'est-à-dire refuseront d'attribuer le logement au sous locataire.

### 2 - Attributions de logements à des personnes morales

En application de l'article L 442-8-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, les Commissions d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements peuvent attribuer des logements notamment :

- à des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'intermédiation locative et à la gestion locative sociale,
- à des organismes déclarés ayant pour objet de sous-louer à titre temporaire à des personnes âgées, à des personnes présentant un handicap ou à des personnes de moins de trente ans,
- à des centres régionaux des œuvres universitaires et scolaires ayant pour objet de les sous-louer à des étudiants,
- à des personnes morales de droit public ou privé mentionnées à l'article L 441-1 du Code de l'Action Sociale et des Familles en vue de les sous-louer à des accueillants familiaux, ainsi qu'aux personnes âgées ou aux personnes présentant un handicap ayant conclu un contrat d'accueil avec ces accueillants,

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20200930-DSHCA300920-07-DE
Date de réception préfecture : 09/10/2020

- à des 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,
- à des Etablissements Publics de Coopération Intercommunale dotés de la compétence d'aide aux personnes âgées.

### 3 - Attributions pour échange de logement

Toute demande de mutation formulée par un locataire de Deux-Sèvres Habitat est à priori recevable dans les critères d'une demande externe ordinaire.

Cependant, les demandes externes restent prioritaires sauf exception (notamment en cas de handicap physique, de sur ou sous-occupation, ou de difficultés financières).

En effet, les demandeurs internes à l'organisme bénéficiant déjà d'un logement social ne peuvent pas, sauf raison particulière, être prioritaires sur les ménages en recherche de logement

Pour être satisfait dans sa demande d'échange de logement, le locataire devra être en mesure de restituer un logement en excellent état, hormis la vétusté dont il ne saurait être tenu responsable. Il devra en outre être à jour de ses loyers ou offrir les garanties d'une exécution loyale d'un plan d'apurement.

Les échanges de logements imposés par Deux-Sèvres Habitat à ses locataires dans le cadre des opérations de démolition-reconstruction constituent une priorité absolue, sans préjudice de la réglementation en vigueur.

### 4 - L'urgence absolue

En cas d'extrême urgence de relogement, le Directeur Général apprécie la nécessité d'attribuer un ou plusieurs logements. Il rend compte dès que possible de ses décisions aux Commissions d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements.
En cas d'absence ou d'empêchement du Directeur Général, mandat est donné au Directeur Stratégique de l'Habitat puis au Directeur Stratégique de la Clientèle et de la Qualité.

## CONDITIONS D'OCCUPATION

Deux-Sèvres Habitat n'est pas concerné par le périmètre élargi en 2013 de logements en "zones tendues" dans lesquelles le marché est particulièrement déséquilibré. Si le zonage était amené à évoluer (décret), d'autres dispositifs s'appliqueraient sur les communes concernées, notamment :

- Réduction du préavis du locataire de 3 mois à 1 mois pour les locations nues,
- Encadrement de l'évolution des loyers à la relocation,
- Révision des conditions d'occupation des logements tous les trois ans à compter de la date de signature du contrat de location,
- Perte du droit au maintien en cas de refus de trois relogements (étant entendu que les définitions de sous-occupation et de sur-occupation d'un logement prennent en compte le droit de visite et d'hébergement des enfants de l'occupant ou de son conjoint),

## RESERVATIONS

La loi ELAN modifie en profondeur le processus d'attribution vers plus de transparence et de mixité sociale, mais également de souplesse en mobilisant les réservataires et les acteurs locaux. Le contingent de logements réservés (Etat, collectivités, Action Logement) relève désormais d'une gestion en flux.

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20200930-DSHCA300920-07-DE
Date de réception préfecture : 09/10/2020

Le décret du 20 février 2020 précise les conditions de mise en œuvre de cette disposition qui s'applique désormais à l'ensemble des réservations, à l'exception de celles faites au profit des services relevant de la défense nationale ou de la sécurité intérieure.

Les conventions de réservation devront être mises en conformité au plus tard le 24 novembre 2021 ; les réservations actuelles en nombre de logements permettent de déterminer le taux d'attributions à chaque réservataire en flux.

Le total des logements réservés à la Préfecture au bénéfice des personnes prioritaires et du personnel de l'Etat ne peut représenter plus de 30 % du total des logements. La répartition s'effectue sur la base de 25 % réservés aux ménages désignés prioritaires et 5 % au bénéfice du personnel de l'Etat.

Le travail est par ailleurs d'ores et déjà engagé avec Action Logement qui a lancé en juin 2020 sa plateforme AL'In avec comme objectifs la dématérialisation et la simplification de la demande et de l'attribution d'un logement social par tous les bailleurs associés, dont DSH.

Concernant les programmes neufs :

- L'affectation des logements mis en service se réalise dans le cadre d'une concertation partenariale organisée par le bailleur et avec l'ensemble des réservataires concernés.
- La part des logements réservés en contrepartie de la garantie d'emprunt ne peut représenter globalement plus de 20 % du flux annuel sur leur territoire.
- À partir de la date de mise en œuvre de la gestion en flux, les droits de réservation générés par les programmes neufs sont intégrés chaque année dans les conventions de réservation en flux.

Il est fait obligation pour l'ensemble des réservataires (collectivités, Action Logement) et pour Deux-Sèvres Habitat sur ses logements non réservés de consacrer 25% de leurs attributions aux DALO et, à défaut, aux ménages prioritaires.

Lorsque l'attribution d'un logement situé en QPV à un candidat présenté par le réservataire a échoué, le logement est mis à disposition du Maire de la commune pour qu'il désigne des candidats autres que ceux à bas revenus (1er quartile).

## COHABITATION INTERGENERATIONNELLE SOLIDAIRE

Le contrat de cohabitation intergénérationnelle solidaire est un contrat par lequel une personne de soixante ans et plus s'engage à louer ou sous-louer une partie de son logement à une personne de moins de trente ans moyennant une contrepartie financière modeste.
Deux-Sèvres Habitat devra avoir été préalablement informé et ne pourra s'y opposer.

Le contrat est régi le code civil ; sa durée et la contrepartie financière sont librement convenues entre les parties. Lorsque l'un des cocontractants décide de mettre fin au contrat, le délai de préavis applicable est d'un mois.

Une charte de la cohabitation intergénérationnelle solidaire définie par arrêté du 13 janvier 2020 précise le cadre général et les modalités pratiques de la cohabitation intergénérationnelle solidaire.

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20200930-DSHCA300920-07-DE
Date de réception préfecture : 09/10/2020

## SYNTHESE DES OBLIGATIONS

| | |
|---|---|
| Patrimoine réservé de l'**État** (contingent préfectoral) | Droit de réservation sur **au plus 30 %** des logements locatifs sociaux ayant bénéficié du concours financier de l'État pour :<br>• les bénéficiaires du Dalo et les personnes prioritaires selon l'article L. 441-1<br>• les agents de l'État (au plus 5 %) |
| Patrimoine réservé des **collectivités territoriales** ou groupements | **Au moins 25 %** des attributions consacrées :<br>• aux bénéficiaires du Dalo<br>• ou à défaut aux personnes prioritaires selon l'article L. 441-1 |
| Patrimoine réservé d'**Action Logement** et de l'**Association foncière logement** | |
| Patrimoine non réservé des **bailleurs sociaux** | |

➲ **Objectif d'attribution 25% aux plus pauvres hors QPV (= Q1)**
- ⇨ Niveau de ressources fixé par **arrêté ministériel** et non plus préfectoral
- ⇨ Suppression du pouvoir de la conférence intercommunale du logement d'abaisser le taux compte tenu de la situation locale

➲ **Objectif d'attribution 50% candidats ≥ 1er quartile en QPV**
- ⇨ Mixité sociale en QPV
- ⇨ **Taux directement fixé par la loi**: ne relève plus des orientations de la CIA

➲ **Droits de réservation en QPV**
- ⇨ Si échec d'attribution: logement mis **à disposition du maire** pour désigner un autre candidat, hors 1er quartile

Il subsiste un déséquilibre entre la structure de l'offre et celle de la demande : alors que le patrimoine est majoritairement collectif (66%) et composé de grands logements (36% de T4-T5), 44% des demandeurs sont des personnes isolées qui cherchent une maison (46% de la demande exprimée) de petite typologie (63% de demande sur des T2-T3).
Si certains quartiers sont très demandés, d'autres font l'objet de refus fréquents et y encourager la mobilité s'apparenterait à mettre les plus modestes « en concurrence ».

En parallèle, les niveaux des quartiles arrêtés par l'Etat sur le territoire des Deux-Sèvres traduisent une demande resserrée en termes de dispersion des ressources des ménages : lorsque les attributions se font au bénéfice de ménages du 2ème quartile, il s'agit toujours de loger des ménages sous le seuil de pauvreté.

Entre les obligations règlementaires et celles liées aux équilibres de peuplement en et hors QPV, les marges de manœuvre sont donc extrêmement limitées.

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20200930-DSHCA300920-07-DE
Date de réception préfecture : 09/10/2020

A ce contexte s'ajoute l'incertitude liée au taux de RLS, lié au peuplement et assorti d'une compensation pour conserver l'équilibre entre les organismes. Ce dispositif pourrait avoir comme effet de paupériser volontairement le parc ou, au contraire, de confronter les ménages à un taux d'effort insoutenable en cas de difficulté.

Entre droit au logement et mixité sociale, les nouvelles règles d'attribution peuvent s'avérer contre-productives dans le cadre d'un marché détendu où les ménages sont en situation de choix (la concurrence, le taux de vacance et la porosité des marchés sont tels que les ménages « solvables » sont en capacité de trouver ce qu'ils souhaitent dans le parc privé, voire d'accéder à la propriété).

Il conviendra d'être particulièrement vigilant quant à la politique d'attribution qui sera mise en œuvre par Deux-Sèvres Habitat : elle ne sera pas sans conséquence sur l'évolution de l'occupation du parc, et donc sur son fonctionnement résidentiel.

Si l'enjeu premier est de réduire le taux de vacance, il n'en reste pas moins primordial d'assurer également la pérennité financière de l'organisme.

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20200930-DSHCA300920-07-DE
Date de réception préfecture : 09/10/2020