

LA POLITIQUE D'ATTRIBUTION DE VENDEE LOGEMENT esh

1. INTRODUCTION

La loi Egalité et Citoyenneté, en modifiant l'**article R441-9 du Code de la Construction et de l'Habitation**, prévoit que le conseil d'administration définit les orientations applicables à l'attribution des logements dans le respect des critères et objectifs législatifs, réglementaires et contractuels.

2. CHIFFRES CLES

Au 31 décembre 2024, **Vendée Logement** dispose d'un patrimoine de **7 366 logements locatifs sociaux** (hors établissements spécifiques) répartis sur l'ensemble du territoire vendéen.

Le patrimoine présente les caractéristiques suivantes : **65% de logements individuels** et **60% de type T3**, avec un âge moyen de **25 ans**. Le **loyer principal moyen d'un T3 s'élève à 468 €**.

Les **taux de rotation** varient selon les secteurs géographiques : **6,9%** sur le littoral, **9,6%** sur le secteur nord-est du Bocage, et **8,7%** sur la couronne yonnaise.

En 2024, **845 nouveaux ménages** ont été accueillis dans le parc. La demande locative sociale départementale s'élevait à **17 518 demandeurs** au 1er janvier 2025.

Enfin, Vendée Logement gère **2 logements de type PLAI** dans le Quartier Prioritaire de la Ville de la Vigne aux Roses à La Roche-sur-Yon et **12 logements individuels** dans le Quartier Prioritaire de la Ville des Moulins Liots à Fontenay-le-Comte.

3. OBJECTIFS

La politique d'attribution de Vendée Logement s'articule autour de quatre enjeux majeurs qui guident l'ensemble des décisions d'attribution.

- **L'équilibre de peuplement et le bien vivre ensemble** : une veille est réalisée pour le maintien d'une diversité sociale dans les résidences. Cette approche vise à favoriser la mixité sociale et à prévenir les risques de stigmatisation de certains quartiers ou résidences.
- **La vigilance budgétaire** : une attention particulière est portée aux budgets des ménages logés, en recherchant systématiquement le meilleur coût d'habiter. Cette démarche implique une analyse fine de la capacité financière des candidats et une adéquation entre le coût du logement proposé et les ressources du ménage.
- **L'adaptation du logement aux besoins** : un soin est apporté à proposer un logement en adéquation avec la situation familiale et personnelle du demandeur. Cette adaptation concerne la taille du logement en fonction de la composition familiale, la proximité du travail, des services et équipements pour faciliter la vie quotidienne, et la proximité de la famille pour maintenir les liens sociaux et familiaux.

- **L'accompagnement du parcours logement** : le logement social doit être un tremplin vers l'autonomie résidentielle. Cela se traduit par un accompagnement des locataires dans l'évolution de leurs besoins et la facilitation des mutations internes lorsque la situation l'exige.

4. CADRE REGLEMENTAIRE

La politique d'attribution prend en compte les critères et objectifs législatifs, réglementaires et contractuels suivants :

- La satisfaction des objectifs d'attributions des publics prioritaires, le **Droit Au Logement Opposable (DALO)** (article L441-1 du Code de la Construction et de l'Habitation) en premier lieu puis les différents publics prioritaires :
 - Les prioritaires au sens de l'article L441-1 du Code de la Construction et de l'Habitation,
 - Les prioritaires au sens du Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD),
 - Le contingent préfectoral,
 - Les publics énoncés dans le cadre des Conférences Intercommunales du Logement (CIL) qui se fixent des objectifs d'attribution à des publics prioritaires mais aussi aux ménages relevant du 1er quartile, hors QPV,
 - Les objectifs fixés dans le cadre de Plans Partenariaux de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs (PPGDID),
- La satisfaction des objectifs de **mutations internes** des bailleurs sociaux tels que définis dans la Convention d'Utilité Sociale (CUS),
- La prise en compte des orientations d'attribution des **réservataires**,

Enfin, conformément à la loi ELAN du 23 novembre 2018, la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen d'Occupation des Logements (CALEOL) est compétente pour **examiner l'occupation des logements** en zone B1.

Cet examen porte sur les situations de :

- sous-occupation,
- sur-occupation,
- logements adaptés quittés par des locataires en situation de handicap ou de perte d'autonomie,
- locataires handicapés vivant dans des logements non accessibles,
- locataires dépassant les plafonds de ressources.

Dans ce cadre, des mutations peuvent être privilégiées pour optimiser l'occupation du parc.

5. CRITERES DE DESIGNATION

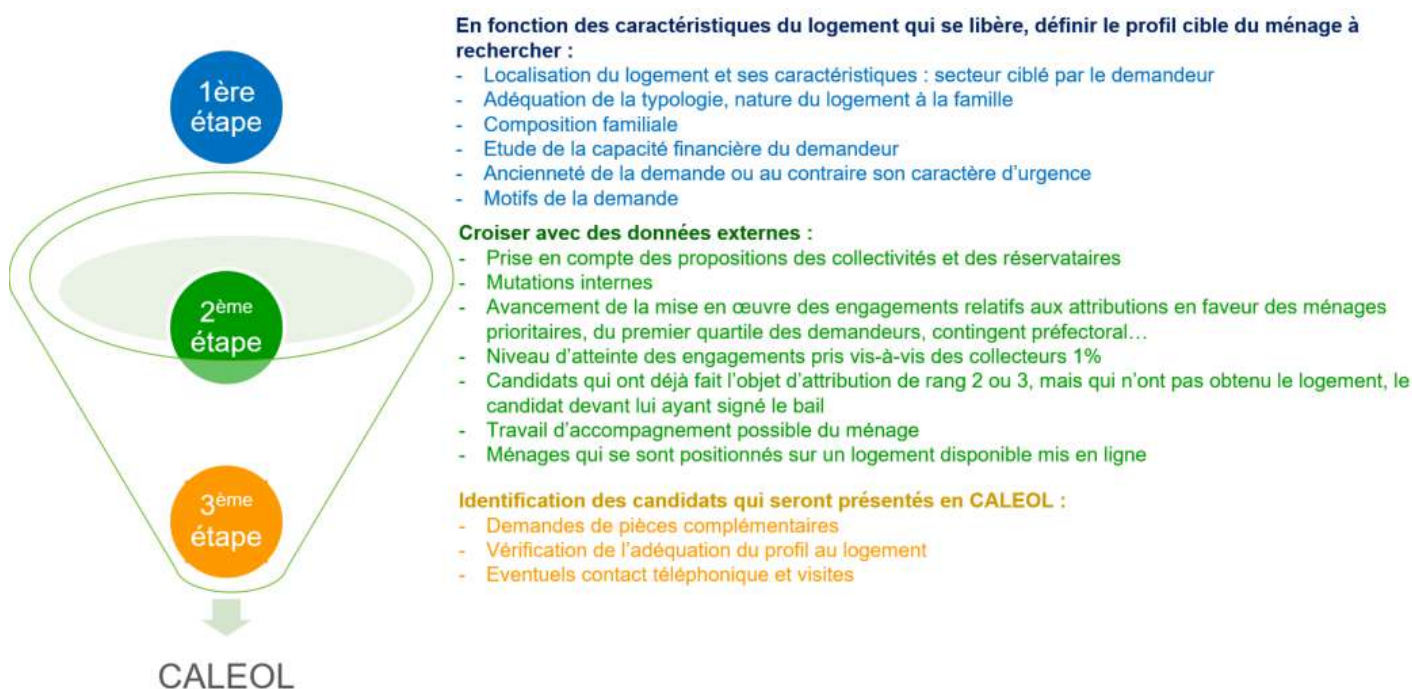
Pour chaque logement libéré, Vendée Logement peut désigner un réservataire vers lequel le logement est fléché. Alors, **Vendée Logement**, les **réservataires** peuvent positionner directement des candidats pour un passage en CALEOL, ou le bailleur positionne pour leur compte des candidats selon les critères des publics ciblés. Ces réservataires comprennent notamment Action Logement, le Conseil Départemental de Vendée,

l'État au titre du contingent préfectoral ou pour les fonctionnaires et militaires, ainsi que d'autres réservataires comme les collectivités locales ou La Poste.

Vendée Logement remplit sa **mission d'intérêt général** en matière d'attribution en assurant quatre principes fondamentaux :

- **transparence** dans les conditions d'accès au logement,
- **instruction équitable** de chaque dossier,
- **rigueur de gestion** nécessaire au bon fonctionnement de l'organisme,
- **respect des relations** nouées avec les partenaires institutionnels.

Le processus de désignation est le suivant :



Vendée Logement présente **3 dossiers complets minimum** par logement à attribuer, garantissant ainsi un choix équitable et une mise en concurrence des candidatures.

Cette règle connaît toutefois des **exceptions** dans les situations suivantes :

- Location par une association dans le cadre de l'article L442-8-1 CCH,
- Logement fléché pour les étudiants,
- Candidat relevant d'un critère de priorité du contingent préfectoral parmi les situations les plus prioritaires au sens de la convention de réservation signée avec l'Etat,
- Mutation technique (démolition, réhabilitation, sinistre...),
- Garantie de relogement d'un client de la Coopérative Vendéenne du Logement dans les conditions de l'article R.443-2 du CCH,
- Lutte contre la vacance commerciale : biens atypiques, refus multiples des demandeurs, secteurs moins en tension, préavis courts...,
- Logements non conventionnés avec application du plafond PLI : information de la CALEOL uniquement sans impact sur les objectifs d'attribution.

Vendée Logement se réserve néanmoins le droit d'apprécier toute demande qui pourrait être, à titre exceptionnel, positionnée seule sur un logement.

6. ANALYSE FINANCIERE

L'analyse de la **capacité financière du ménage** constitue un élément essentiel du processus d'attribution. Cette analyse s'apprécie au regard de la situation globale du ménage et vise à proposer un logement en adéquation avec ses ressources pour éviter de le mettre en difficulté financière.

Trois indicateurs permettent d'apprécier cette capacité financière.

- Le **taux d'effort**, défini par arrêté ministériel selon l'article L.441-3-1 du CCH, se calcule selon la formule :

$$[(\text{loyer principal} + \text{loyer annexe} + \text{charges}) - \text{APL/AL}] / \text{ressources des personnes vivant au foyer}$$

- Le **reste à charge** correspond au montant effectivement supporté par le ménage après déduction des aides au logement.

$$(\text{loyer principal} + \text{loyer annexe (ex : garage...) } + \text{charges}) - \text{APL} / \text{AL}$$

- Le **reste à vivre** s'obtient en divisant

$$[(\text{Ressources totales}) - (\text{loyer} + \text{charges} - \text{APL} / \text{AL}) / \text{UC}^*)] / 30 \text{ jours}$$

*UC = Unités de Consommation selon la méthode de l'INSEE/OCDE : un adulte +1 / adultes suivants et enfants de + de 14 ans = 0,5 / enfants de 6 de 14 ans = 0,3.

En adéquation avec cette méthode de calcul, **deux valeurs de référence** sont communément admises :

40% maximum pour le taux d'effort et 10 € par jour et par personne/UC pour le reste à vivre.

Ces valeurs constituent néanmoins des **objectifs indicatifs** : l'appréciation de la capacité financière du ménage se fait au cas par cas, la décision de la CALEOL demeurant souveraine et pouvant s'adapter aux spécificités de chaque situation.

7. POLITIQUE DE MUTATION

Vendée Logement souhaite **favoriser le parcours résidentiel** de ses locataires en facilitant les mutations à l'intérieur de son parc ou vers celui d'autres bailleurs en privilégiant autant que possible une progression du collectif vers l'individuel.

Ces mutations peuvent être privilégiées dans plusieurs situations :

- changement de situation familiale (y compris rapprochement de la cellule familiale),
- évolution d'une situation de handicap ou de vieillissement,
- changement de situation financière,
- parcours résidentiel souhaité par le locataire,
- logement actuel fléché pour la vente sociale en vue de sa libération,
- problème technique rencontré dans le logement actuel.

Pour bénéficier d'une mutation, le locataire doit respecter trois conditions essentielles :

- être à jour dans le paiement de son loyer sauf en cas de mutation économique,
- entretenir correctement son logement : une visite conseil est réalisée avant le passage en CALEOL par le Chargé de Gestion Immobilière pour évaluer la situation,
- ne pas être auteur de troubles de voisinage.

En cas de non-respect de ces conditions, la CALEOL se réserve le droit de refuser l'attribution.

Conformément à la **loi ELAN** du 23 novembre 2018, Vendée Logement doit examiner tous les 3 ans l'occupation de ses logements. Dans ce cadre, des mutations peuvent être effectuées et sont privilégiées pour optimiser l'utilisation du patrimoine et répondre aux évolutions des besoins des locataires

8. DECISIONS DE LA CALEOL

1- Attribution des logements

Pour chaque candidat présenté, la CALEOL prend l'une des décisions prévues par l'article R441-3 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Type de décision	Description
Attribution simple	Logement attribué directement au candidat
Attribution avec classement	Candidats classés par priorité (attribution au suivant si refus)
Attribution conditionnelle	✗ Non pratiquée (éviter la vacance locative)
Non-attribution	Refus motivé du logement au candidat
Non-attribution entraînant radiation	Refus motivé entraînant suppression du fichier avec notification écrite motivée

2- Examen d'Occupation des Logements

Pour chaque locataire concerné par l'Examen d'Occupation, la CALEOL peut prendre quatre types de décisions.

Décision	Signification	Exemple de motif
Relogement à étudier	Changement de logement nécessaire	Relogement T1/T2 (sous-occupation)
Sans suite	Aucune intervention requise	Logement occupé par association
Logement adapté	Logement correspond aux besoins	Logement adapté au handicap
Reporté	Étude différée	Éléments complémentaires nécessaires

Toutes les décisions doivent être **motivées** pour garantir la transparence du processus.