



La Politique d'Attribution des logements



Approuvé par le conseil d'administration du 24/07/2025

PREAMBULE

La politique d'attribution du Logis Breton respecte le cadre réglementaire du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), fixé par l'article R 441-9 et s'applique à son parc locatif social.

Elle fixe les orientations d'attribution des logements en cohérence avec le projet défini par le Conseil d'Administration et porté par la Direction Générale. Ces orientations, essentielles dans la démarche qualité de la coopérative, peuvent être ajustées selon les spécificités locales (Conférences Intercommunales du Logement, Plans Partenariaux de Gestion de la Demande, Conventions Intercommunales d'Attribution) ou en fonction de nouvelles dispositions législatives, comme celles issues de la loi Égalité et Citoyenneté ou encore la loi Elan qui viennent renforcer les objectifs assignés au monde HLM sur la thématique de la mixité sociale

Cette politique traduit la volonté du Logis Breton de répondre à la diversité des demandes locales, de garantir l'égalité des chances dans l'accès au logement social, et de promouvoir la mixité sociale dans les villes et quartiers.

Table des matières

1.	Le cadre légal et partenarial dans lequel Le logis Breton opère l'attribution	4
a)	Assurer l'activité d'attribution dans un cadre légal et partenarial déterminé	4
b)	Satisfaire les objectifs introduits par les Loi Egalité & Citoyenneté et ELAN.....	5
c)	Satisfaire les objectifs des conventions intercommunales d'attribution	6
2.	Les engagements du Logis Breton.....	6
a)	Promouvoir la mixité sociale et les équilibres de peuplement	6
b)	Optimiser l'adéquation du logement au ménage demandeur	6
c)	Accompagner la mobilité résidentielle des locataires	7
d)	Favoriser l'accès au logement de certains publics	8
e)	Accompagner les ménages en difficulté.....	8
3.	L'évaluation de la mise en œuvre de la politique d'attribution.....	9

1. Le cadre légal et partenarial dans lequel Le logis Breton opère l'attribution

a) Assurer l'activité d'attribution dans un cadre légal et partenarial déterminé

- **Des conventions de réservation :**

En contrepartie des financements publics accordés, les préfetures disposent, dans chaque ensemble de logements construit sur le département, d'un contingent de réservations de 30 % (dont 25 % sont destinés aux « mal-logés » et 5 % aux fonctionnaires d'Etat).

Les collectivités locales bénéficient d'un contingent de l'ordre de 20 % des logements quand elles octroient aux bailleurs sociaux leur garantie d'emprunt.

D'autres réservataires : Action Logement, certaines entreprises privées ou publiques, peuvent également disposer de réservations de logements, en fonction de contributions financières apportées au bailleur social lors des opérations de construction ou de réhabilitation.

Le réservataire d'un logement dispose d'un droit de proposition de candidats qu'il soumet au bailleur, seul détenteur de la décision d'attribution.

La loi Evolution du logement de l'aménagement et du numérique (ELAN) a introduit une évolution dans les relations avec les organismes réservataires. Les droits de réservation ne seront plus strictement attachés à un logement mais ils seront traduits en un objectif annuel d'attributions (en flux) pour chaque filière de réservation. Les organismes ont à gérer la concrétisation de ces objectifs dans le souci d'optimiser l'adéquation entre offres et demandes de logement.

- **Des politiques d'attribution définies à l'échelle des intercommunalités :**

La Conférence Intercommunale du Logement (CIL) est obligatoire pour les intercommunalités tenues de se doter d'un programme local de l'habitat (PLH) ou ayant une compétence habitat et au moins un Quartier Prioritaire de la Politique de la Ville (QPV). Elle est coprésidée par le représentant de l'Etat dans le Département et le président de l'intercommunalité.

En tenant compte des objectifs fixés par les lois Egalité & Citoyenneté et ELAN, elle adopte des orientations concernant les attributions de logement sur le patrimoine locatif social présent sur le territoire communautaire et elle les décline en Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) co-signée par les bailleurs et réservataires des logements sociaux.

Elle suit et évalue le Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information du Demandeur (PPGDID) élaboré par l'intercommunalité.

b) Satisfaire les objectifs introduits par les Loi Egalité & Citoyenneté et ELAN

Ces lois fixent des objectifs quantitatifs à satisfaire afin que les attributions contribuent à l'accès au logement des ménages les plus fragiles : 25% de l'ensemble des attributions doivent être réalisées au bénéfice des ménages qualifiés de prioritaires.

L'atteinte de cet objectif est de la responsabilité de chacun des réservataires pour les logements qui les concernent et du Logis Breton pour les logements qui ne sont pas concernés par un droit de réservation et pour ceux qui sont remis à disposition par leur réservataire.

Les situations des ménages considérés comme prioritaires sont établies par l'article L441 du Code de la Construction de l'Habitat :

- Personnes dont la demande relève du Droit Au Logement Opposable (DALO)
- 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 ;
- Personnes mariées, vivant maritalement ou liées par un pacte civil de solidarité justifiant de violences au sein du couple ou entre les partenaires ;
- Personnes victimes de viol ou d'agression sexuelle à leur domicile ou à ses abords;
- Personnes engagées dans le parcours de sortie de la prostitution et d'insertion sociale et professionnelle ;
- 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.
- Mineurs émancipés ou majeurs âgés de moins de vingt et un ans pris en charge avant leur majorité par le service de l'aide sociale à l'enfance, jusqu'à trois ans après le dernier jour de cette prise en charge.

Ces lois fixent également des objectifs quantitatifs à satisfaire afin que les attributions contribuent aux équilibres de peuplement sur le territoire.

- 25% des attributions réalisées pour des logements situés en dehors des QPV doivent être réalisées au bénéfice :
 - des demandeurs qui figurent parmi les 25% des demandeurs présentant les ressources financières les plus faibles.
 - des ménages relogés dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain.

- 50% des attributions décidées pour des logements situés au sein des QPV doivent être réalisées au bénéfice des demandeurs qui figurent parmi les 75% des demandeurs présentant les ressources financières les moins faibles.

c) [Satisfaire les objectifs des conventions intercommunales d'attribution](#)

Les lois Egalité & Citoyenneté et ELAN invitent les CIL à spécifier ces objectifs quantitatifs au travers de l'élaboration de leur CIA.

2. Les engagements du Logis Breton

a) [Promouvoir la mixité sociale et les équilibres de peuplement](#)

Le Logis Breton s'engage activement dans la mise en œuvre des politiques de rééquilibrage et de mixité sociale sur les territoires, afin de favoriser l'égalité d'accès au logement. La coopérative est soucieuse de préserver de bonnes conditions de cohabitation entre les locataires déjà en place et les nouveaux.

Pour mener cette politique, Le Logis Breton s'appuie sur plusieurs éléments :

- La connaissance du personnel de terrain,
- Les évaluations des Conseillères Sociales auprès des demandeurs et des locataires,
- Les enquêtes sociales, un état des lieux complet de l'occupation des logements,
- Le plan stratégique de patrimoine, un diagnostic qui permet de mettre des points d'alertes sur des ensembles pour éviter une spécialisation de certains groupes ou certains territoires.

Par ailleurs, Le Logis Breton partage l'objectif des pouvoirs publics de faciliter l'accès des ménages les plus modestes à l'ensemble du parc social, notamment en dehors des QPV, tout en répondant aux besoins croissants des classes moyennes.

Aucune forme de discrimination ne sera tolérée, en particulier à l'égard des publics les plus vulnérables. La coopérative, affirme son attachement aux principes d'égalité et de non-discrimination dans l'ensemble de sa politique d'attribution.

b) [Optimiser l'adéquation du logement au ménage demandeur](#)

La Commission d'Attribution des Logements et d'Examen d'Occupation des Logements (CALEOL) du Logis Breton veille à ce que les décisions d'attribution répondent aux attentes des demandeurs, correspondent à leurs possibilités financières et prennent en considération d'éventuels besoins d'accompagnement social des attributaires.

Une évaluation approfondie de la capacité financière des ménages est effectuée pour s'assurer que le paiement des loyers et des charges liés au logement n'entraîne pas de difficultés financières.

Une évaluation de la situation sociale des ménages peut être engagée par une conseillère sociale pour identifier les dispositifs d'accompagnement nécessaires à l'accès et au maintien dans le logement et la pertinence de la localisation ou du niveau de loyer du logement proposé.

Les conseillères sociales peuvent réaliser des entretiens complémentaires avec les candidats au moment de l'attribution. Ils consistent à évaluer, avec le candidat et avec les travailleurs sociaux qui l'accompagnent, sa capacité à habiter et ses besoins d'accompagnement. L'évaluation permet :

- d'orienter le candidat vers les mesures d'accompagnement nécessaires à un accès ou au maintien au logement dans de bonnes conditions,
- d'engager la mise en lien du candidat avec les partenaires extérieurs pour un diagnostic partagé (CDAS, CCAS, Associations d'intermédiations, Associations tutélaires, hôpitaux, structure d'hébergement, ...),
- de porter à la connaissance de la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen d'Occupation des Logements les éléments nécessaires à une prise de décision éclairée et la plus adaptée pour le candidat : attribution ou orientation vers un logement ou le dispositif le plus adapté.

c) Accompagner la mobilité résidentielle des locataires

Le Logis Breton encourage la mobilité au sein de son parc locatif en accompagnant ses locataires dans leur parcours résidentiel. Le but étant de répondre à l'évolution des besoins des coopérateurs : ressources, situation familiale, vieillissement...

L'intérêt de répondre à ces demandes de mutations est double : fidéliser les locataires et libérer des logements qui pourront répondre à la demande d'autres candidats.

La CALEOL accorde une attention particulière aux demandes de mutation des locataires à jour de leurs loyers, respectueux de leurs obligations contractuelles et du règlement intérieur, et qui entretiennent correctement leur logement.

L'accompagnement des parcours résidentiels peut aussi être préventif. Il vise, par exemple, à soutenir un ménage en difficulté de paiement ou d'intégration dans son logement actuel, en l'aidant à accéder à un habitat plus adapté à sa situation.

d) Favoriser l'accès au logement de certains publics

Faciliter l'accès au logement de populations spécifiques en développant un habitat adapté et en apportant le service nécessaire.

- Les personnes âgées ou en situation de handicap

Le Logis Breton s'engage, sous réserve de faisabilité technique, à adapter une partie de son parc existant aux bénéficiaires de ces publics pour favoriser le maintien au domicile. Chaque année, Le Logis Breton réalise des travaux d'adaptation pour étoffer son offre de logements adaptés aux enjeux du vieillissement et du handicap.

Le Logis Breton a développé une offre de logements nommée "BienveillanS" qui répond à une problématique simple : 90% des Français préfèrent un logement adapté plutôt que d'intégrer une maison de retraite.

Cette offre propose un nouveau concept de logements intermédiaires :

- Des logements destinés prioritairement aux seniors autonomes,
- Un village dans la ville : une conception favorisant le calme et l'entraide,
- Un service d'accompagnement bienveillant : présence régulière d'une gouvernante,
- Une proximité de commerces ou de services,
- Des aménagements sécurisants : salle d'eau et WC adaptés, cheminements adaptés,
- Un loyer maîtrisé.

- Les jeunes

L'accès au logement pour les jeunes étudiants doit être facilité. Le Logis Breton dispose de 42 logements familiaux qui leur sont dédiés. (20 logements sur Brest et 22 sur Plourin les Morlaix)

- Les personnes seules

Les personnes seules sont sur-représentées parmi les demandeurs de logement (plus de 50% des demandes) alors que les attributions de petits logements de T1 et T2, tous bailleurs confondus, ne représentent qu'un tiers des attributions en moyenne. Dans un souci d'égalité des chances dans l'accès au logement social, Le Logis Breton peut s'autoriser à attribuer des logements de type 3 aux personnes seules. Dans ce cas, la CALEOL s'assure de la capacité financière du demandeur.

e) Accompagner les ménages en difficulté

Permettre aux ménages « fragilisés » d'accéder à un logement en assurant l'accompagnement nécessaire à leur maintien dans les lieux.

Le Logis Breton a signé des conventions avec des associations du département du Finistère et du Morbihan afin de favoriser l'accompagnement des familles en difficultés dans leur parcours logement.

Un système d'accompagnement par le biais de « baux glissant » ou « sous location » permet la mise à disposition d'un logement à une famille tout en assurant son accompagnement social, accompagnement nécessaire à la bonne appropriation du logement.

Le « bail glissant » est destiné aux ménages rencontrant des difficultés temporaires. Il est conclu pour une durée minimale de six mois et peut être renouvelé une ou plusieurs fois. La CALEOL en est informée.

La « sous location » est destinée aux ménages rencontrant des difficultés sociales plus importantes. Elle n'est pas limitée dans le temps. Le logement est alors mis à disposition de l'association qui assure l'accompagnement. Si le ménage ne nécessite plus d'accompagnement, l'association pourra orienter le ménage vers un logement en bail direct.

Accompagner les ménages en difficultés économiques et sociales dans un habitat adapté et favoriser leur intégration dans le parc classique.

Le Logis Breton dispose de quelques logements PLAI adaptés qui bénéficient d'une gestion locative adaptée (GLA).

Cette solution de logement favorise l'accès et le maintien au logement des personnes cumulant des difficultés économiques et sociales importantes, nécessitant un accompagnement social sur du long terme. Cette démarche vise à leur garantir une insertion et une qualité de vie dans leur environnement social.

Ces logements à faible quittance permettent d'évaluer, en situation réelle, la capacité des personnes à vivre en toute autonomie. L'accompagnement des partenaires aide à repérer les difficultés rencontrées et à définir les soutiens adaptés à mettre en place.

3. L'évaluation de la mise en œuvre de la politique d'attribution

La Commission d'Attribution des Logements et d'Examen d'Occupation des Logements présente chaque année un rapport d'activité au Conseil d'Administration et aux collaborateurs, détaillant les demandes examinées et les attributions réalisées. 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.