

POLITIQUE D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS

Approuvée par le Conseil d'administration du 18 février 2021

Conditions d'attribution :

Extrait de l'article L.441 du code de la construction et de l'habitation :

« L'attribution des logements locatifs sociaux participe à la mise en œuvre du droit au logement, afin de satisfaire les besoins des personnes de ressources modestes et des personnes défavorisées.

L'attribution des logements locatifs sociaux doit notamment prendre en compte la diversité de la demande constatée localement ; elle doit favoriser l'égalité des chances des demandeurs et la mixité sociale des villes et des quartiers, en permettant l'accès à l'ensemble des secteurs d'un territoire de toutes les catégories de publics éligibles au parc social, en facilitant l'accès des personnes handicapées à des logements adaptés et en favorisant l'accès des ménages dont les revenus sont les plus faibles aux secteurs situés en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville.

Les collectivités territoriales et les réservataires de logements locatifs sociaux concourent, en fonction de leurs compétences, à la réalisation des objectifs mentionnés aux alinéas précédents... ».

1. Public prioritaire

Extrait de l'article L.441-1 du code de la construction et de l'habitation :

« ...En sus des logements attribués à des personnes bénéficiant d'une décision favorable (de la commission **DALO**), les logements (conventionnés) sont attribués prioritairement aux catégories de personnes suivantes :

- a) Personnes en situation de handicap, ou familles ayant à leur charge une personne en situation de handicap ;
- b) Personnes sortant d'un appartement de coordination thérapeutique ... ;
- c) Personnes mal logées ou défavorisées et personnes rencontrant des difficultés particulières de logement pour des raisons d'ordre financier ou tenant à leurs conditions d'existence ou confrontées à un cumul de difficultés financières et de difficultés d'insertion sociale ;
- d) Personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition ;
- e) Personnes reprenant une activité après une période de chômage de longue durée,
- f) Personnes exposées à des situations d'habitat indigne ;
- g) Personnes mariées, vivant maritalement ou liées par un pacte civil de solidarité justifiant de violences au sein du couple ou entre les partenaires, ..., et personnes menacées de mariage forcé ;
- g bis) Personnes victimes de viol ou d'agression sexuelle à leur domicile ou à ses abords, ...;
- h) Personnes engagées dans le parcours de sortie de la prostitution et d'insertion sociale et professionnelle ... ;

- i) Personnes victimes de l'une des infractions de traite des êtres humains ou de proxénétisme ... ;
 - j) Personnes ayant à leur charge un enfant mineur et logées dans des locaux manifestement suroccupés ou ne présentant pas le caractère d'un logement décent ;
 - k) Personnes dépourvues de logement, y compris celles qui sont hébergées par des tiers ;
 - l) Personnes menacées d'expulsion sans relogement.
- ... »

2. Priorités Espacil Habitat

En plus du public prioritaire défini par la loi, Espacil Habitat donne priorité aux demandes de mutation que déposent les locataires déjà logés par Espacil Habitat et souhaitant changer de logement.

Plus particulièrement les ménages en dette de loyer se verront proposer le changement de logement pour un habitat mieux adapté à la situation financière de la famille et ainsi réduire l'endettement.

Aujourd'hui, grâce au travail effectué en collaboration avec Action Logement Services, Espacil Habitat est leader pour le logement des salariés et de leur famille et cela reste bien sûr une priorité.

Dans certains secteurs géographiques, les délais d'attente sont importants et les demandeurs inscrits depuis longtemps deviennent automatiquement prioritaires.

3. Partenariat

Espacil Habitat répond aux objectifs d'accueil de familles connaissant des difficultés économiques et sociales définis dans les Plans Départementaux d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD), dans les Conventions Intercommunales d'Attributions (CIA).

En étroite collaboration avec les réservataires (Action Logement Services, préfectures, mairies) les candidatures sont proposées en fonction du logement libéré (taille, localisation, loyer, ...) et de la diversité de la demande locale.

Espacil Habitat, en partenariat avec les partenaires sociaux (CAF, services sociaux, associations...) favorise les sous-locations au bénéfice de personnes en difficultés et pour un accompagnement social lié au logement. Des logements sont ainsi régulièrement proposés aux associations ayant pour objet de sous-louer ces logements, à titre temporaire, à des personnes en difficulté (AIVS, AFTAM, ALFADI, ...). L'accès au logement est facilité grâce aux aides versées par les Fonds de Solidarité pour le Logement.

4. Mixité sociale

Espacil Habitat a pour mission d'accueillir des familles modestes, de favoriser la mixité sociale dans les ensembles, de préserver de bonnes conditions de cohabitation entre les locataires déjà en place et les nouveaux. Attentifs à ce que les ressources des candidats soient en adéquation avec le loyer du logement, les commissions d'attributions veilleront cependant à ce que 25 % des attributions hors Quartiers Prioritaires de la Ville bénéficient aux personnes dont les revenus sont les plus faibles (premier quartile).

Aucune discrimination, notamment à l'encontre des populations vulnérables ne sera tolérée.

4.1.1. Etude des dossiers de demande

Pour pouvoir proposer un logement à une famille, la famille doit être inscrite au Fichier Unique. Il faut ainsi vérifier que les revenus imposables sont bien inférieurs au plafond.

Une évaluation du montant de l'aide au logement est effectuée. Le loyer résiduel (loyer moins APL) sera alors rapproché des ressources mensuelles pour déterminer le taux d'effort et le reste à vivre.

Le motif de la demande, le statut d'occupation antérieur, la taille et le loyer du logement antérieur, le statut de travail, l'âge sont des éléments qui vont permettre de déterminer si le candidat fait partie des publics prioritaires ou des priorités d'Espace Habitat.

En plus des avis d'imposition et des justificatifs de ressources mensuelles, selon la situation familiale, la situation professionnelle, le logement antérieur ou la nationalité, d'autres documents peuvent être nécessaires, dans le strict respect de la liste exhaustive des pièces justificatives pouvant être demandées (arrêté du 22 décembre 2020).

Toutes les pièces justificatives composent le dossier de « demande » puis le dossier « locataire ».

Les CALEOL restent souveraines.

5. Commission d'attribution et Commission de suivi des attributions

Les commissions décentralisées d'attribution mettent en œuvre la politique d'attribution d'Espace Habitat. Chaque semaine, elles ont un passage obligé et elles attribuent les logements. Tous les dossiers sont présentés aux membres des commissions qui vérifient :

- que les obligations légales sont respectées, quel que soit le réservataire,
- que le public prioritaire est bien représenté,
- que les mutations et les salariés sont en nombre suffisant,

et s'appuient sur la connaissance du personnel de terrain pour répondre à la volonté de mixité sociale prônée par Espace Habitat

La commission de suivi des attributions :

- s'assure de la bonne gestion des procédures,
- évalue les résultats de la politique d'attribution de la société,
- et en fait part une fois par an au conseil d'administration.

Les statistiques concernant les demandeurs, les attributions, les refus, les occupants (enquête occupation sociale), sont régulièrement fournis à la commission de suivi des attributions et au conseil d'administration.

5.1.1. Précisions concernant les logements pour les jeunes et les étudiants

Espace Habitat gère deux types de résidences : des résidences universitaires pour les étudiants et des résidences sociales pour des jeunes salariés.

Plus précisément, les résidences universitaires accueillent :

- des étudiants,
- des personnes de moins de trente ans en formation ou en stage, et,
- des personnes titulaires d'un contrat de professionnalisation ou d'apprentissage.

A titre exceptionnel, ces établissements peuvent accueillir des enseignants et des chercheurs.

Parmi ces publics, les priorités d'Espace Habitat en résidence universitaire sont :

- les étudiants boursiers sur critères sociaux,
- les jeunes sortant de mesure ASE (aide sociale à l'enfance),

- les étudiants en alternance et apprentissage,
- les étudiants salariés,
- les stagiaires,
- les étudiants dans le cadre Erasmus ou campus France,
- les étudiants de moins de 30 ans,
- les inscrits en IFSI ou en formation paramédicale en Ile de France,
- les chercheurs, doctorants et post-doctorants.

Les résidences sociales visent plus particulièrement à héberger temporairement des jeunes en situation d'insertion, de première expérience professionnelle ou de premier emploi et en mobilité, éprouvant des difficultés à se loger du fait de ressources faibles, d'une situation familiale modifiée ou de précarité.

Les personnes pouvant être accueillies sont :

- des salariés et/ou des personnes en relation contractuelle avec une entreprise, ou en mobilité professionnelle,
- de toutes catégories sociales et de tous horizons, âgés principalement de 18 à 25 ans, voire jusqu'à 30 ans,
- justifiant de ressources suffisantes,
- ou, en cas d'absence de candidats jeunes actifs, des étudiants.

Parmi ces publics, les priorités d'Espacil Habitat en résidence sociale sont les salariés, les indépendants, et les jeunes en service civique.

Une vigilance particulière sera maintenue pour que les admissions puissent être réparties de façon équilibrées entre les :

- jeunes en situation de premier emploi (CDD ou CDI),
- jeunes en intérim ou en situation professionnelle précaire,
- stagiaires découvrant le monde du travail au sein d'une entreprise,
- jeunes en formation professionnelle qualifiante,
- jeunes en mobilité professionnelle,
- jeunes en formation en alternance,
- jeunes en insertion dans les dispositifs liant le logement, l'emploi et la formation.

Les mutations sont prioritaires :

- pour les jeunes entrés en T1, se mettant en couple, pour accès à T1 bis,
- inversement, pour jeunes entrés en couple ou colocation en T1 bis et se séparant pour accès à T1,
- pour les jeunes entrés sous statut étudiant, devenus salariés, vers un logement en résidence sociale,
- pour les jeunes entrés sous statut salarié, en reprise d'étude, vers un logement en résidence universitaire.

Dans les résidences pour jeunes, le **partenariat** avec les réservataires et les financeurs et leurs outils est très important : Etat / préfectures, SIAO, Action Logement Services, missions locales, CHRS, CROUS, Conseils régionaux, Conseils généraux, Mairies, communautés d'agglomération, CCAS, CLLAJ, Collecteurs, ...

Certains financeurs demandent de favoriser certaines filières (l'IFSI par exemple en Ile de France), ou niveaux d'études (critère déterminant pour le CROUS par exemple).

Afin de favoriser la **mixité sociale**, la notion d'étudiant va au-delà de la référence au monde universitaire. Est considéré étudiant celui qui poursuit des études, sous quelque forme que ce soit, universités, écoles d'enseignement supérieur, institut de formation, centre de formation pour adultes, lycées, etc. Nous avons également un objectif de parité dans l'ensemble des résidences.

Dans le **dossier de demande**, les renseignements suivants sont nécessaires afin de répondre aux objectifs de priorité : études poursuivies, école, lieu d'étude et adresse actuelle (pour évaluer le temps de transport), ...

La garantie ou la caution sera systématiquement demandée pour les demandeurs de logements en résidence universitaire ou en résidence sociale et elle sera demandée pour les étudiants et alternants de 18 à 30 ans en logement familial :

- la garantie VISALE[®],
- à défaut, une caution personne physique pour les étudiants non boursiers de l'enseignement supérieur.

6. Commission d'admission

Pour les logements en résidence universitaire ou en résidence sociale, l'obtention d'un numéro unique et le passage en CALEOL n'est pas une obligation.

Pour autant, Espacil Habitat a mis en place une commission interne dite Commission d'Admission afin d'examiner les demandes et d'attribuer nominativement les logements. Son fonctionnement est inspiré de celui d'une commission d'attribution.

Cette commission met en œuvre la politique d'attribution d'Espacil Habitat.

Le conseil d'administration à l'unanimité, approuve la politique d'attribution et la mise à jour du règlement des commissions d'attribution de logement et de la commission de suivi.