

Politique d'attribution des logements sociaux

Conformément à l'Article L.441 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), 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.

Le conseil de surveillance de la Société Logis Familial définit les orientations applicables à l'attribution des logements qui constituent le cadre de travail des Commissions d'Attribution de Logements.

Ces dernières années, les politiques d'attribution des logements sociaux et de peuplement ont fait l'objet de profondes modifications. Ces évolutions législatives visent à renforcer, à travers les attributions, l'accès au logement des publics prioritaires.

En même temps, la mixité sociale et l'équilibre de peuplement restent des enjeux majeurs, reconnus comme un moyen de combattre l'exclusion et la fracture sociale. Ils sont d'autant plus majeurs dans le contexte actuel d'évolution du modèle économique du logement social, où le maintien des équilibres de gestion de la Société Logis Familial nécessite une occupation sociale équilibrée de son parc.

Les dispositions légales et réglementaires ont aussi doté les EPCI et EPT d'une responsabilité d'organisation et de régulation de ces multiples priorités qui se traduit dans la définition de politiques de peuplement sur leur territoire.

L'attribution des logements locatifs sociaux doit notamment prendre en compte la diversité de la demande constatée localement, 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 du territoire de toutes les catégories de publics éligibles au parc social.

Parallèlement, doit être favorisé 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.

Ce contexte conduit la Société Logis Familial à définir, en lien avec les engagements pris dans le cadre de sa CUS, sa politique d'attribution de logements sociaux autour de quatre axes et à fixer les principes de mise en œuvre de ses orientations.

Ces orientations sont communes à l'ensemble des sociétés de 1001 Vies Habitat. Elles s'inscrivent dans le strict respect des lois et règlements en vigueur. Elles concernent tous les logements locatifs sociaux appartenant à la société ou gérés sous mandat, ayant bénéficié d'un financement réglementé ou ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement.

La Société Logis Familial affirme cette politique auprès des réservataires, des collaborateurs, des demandeurs, des locataires et des gestionnaires de structures d'hébergement.

A. Les axes prioritaires d'attribution

La politique d'attribution du Groupe 1001 Vies Habitat s'organise autour de 4 axes :

- Favoriser l'accès au logement des ménages prioritaires.
- Assurer l'équilibre de peuplement.
- Soutenir et encourager les parcours résidentiels.
- Favoriser l'accueil des publics spécifiques.

A.1 Favoriser l'accès au logement des ménages prioritaires

La société Logis Familial attache une attention particulière au logement des ménages en difficultés et à ce titre :

- s'engage à attribuer prioritairement l'accueil des ménages relevant d'une décision favorable des commissions de médiation DALO.
- s'inscrit également dans les objectifs d'accueil des publics prioritaires.

Les logements sont donc attribués prioritairement aux catégories de personnes visées à l'article L.441-1 du CCH.

Enfin, la Société Logis Familial s'inscrit dans les déclinaisons locales de la politique nationale du logement social. Dans ce sens, la Société favorise l'accueil des ménages identifiés comme prioritaires dans les territoires en tenant compte dans ses attributions, des priorités fixées dans :

- les Plans Départementaux d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées ;
- les Accords Collectifs Départementaux ;
- les Conventions Intercommunales d'Attributions.

A.2 Assurer l'équilibre de peuplement

Au sein des quartiers, ensemble immobiliers et immeubles, la Société Logis Familial apporte une attention toute particulière aux candidatures proposées en fonction des publics déjà logés et de l'appréhension des différents profils, afin d'assurer une répartition diversifiée et équilibrée de l'occupation (couples, familles monoparentales, personnes inactives, familles nombreuses, etc...) sur le parc.

Conformément aux objectifs de la loi (Art L.441 du CCH), la Société Logis Familial prend en compte la diversité de la demande et répond aux objectifs de mixité sociale en :

- prononçant 25 % de ses attributions hors des quartiers en politique de la ville (QPV), suivies de baux signés, au bénéfice de ménages appartenant au 1er quartile des demandeurs ainsi qu'aux ménages relogés dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain.
- réalisant 50 % d'attributions en QPV au bénéfice des ménages des trois autres quartiles des demandeurs.

Enfin, la Société Logis Familial réaffirme la vocation généraliste du logement social. La société prend ainsi en compte la diversité des ménages éligibles au logement social. Aussi et à défaut dans le SNE de ménages aux ressources comprises entre les plafonds propres à chaque catégorie de financement, la Société Logis Familial peut développer des outils de commercialisation pour attirer des ménages qui contribuent à la mixité socio-économique des quartiers et groupes immobiliers.

A.3 Favoriser les parcours résidentiels

Impliquée dans plusieurs projets de renouvellement et requalification urbaine, la Société Logis Familial s'attache à reloger les ménages vivant dans des programmes concernés par une opération de démolition : PNRU, hors PNRU, PNRQAD, ORCOD-IN...

La Société Logis Familial se mobilise pour répondre aux demandes de ménages qui vivent dans des programmes mis en vente par la Société Logis Familial et qui n'ont pas les moyens d'accéder à la propriété ou, malgré le maintien dans les lieux, souhaitent un nouveau logement.

La Société Logis Familial se mobilise également en faveur de la mobilité des ménages en sous-occupation telle que définies à l'article L.621-2 du CCH.

La Société Logis Familial pourra formuler des offres de relogement suite à l'examen triennal des conditions d'occupation de ménages vivant dans des zones géographiques définies par décret.

Visant une meilleure adéquation entre les situations des ménages vivant sur son patrimoine et les caractéristiques des logements, la Société Logis Familial est donc sensible aux relogements de ménages en situation de :

- sur-occupation telle que définie à l'article D.542-14 du code de la sécurité sociale,
- départ de l'occupant présentant un handicap, lorsqu'il s'agit d'un logement adapté au handicap,
- reconnaissance d'un handicap ou d'une perte d'autonomie, nécessitant l'attribution d'un nouveau logement adapté,
- dépassement des plafonds de ressources applicables au logement occupé.

La Société Logis Familial est attentive aux ménages ayant des difficultés économiques et s'efforce de trouver des solutions de relogement en adéquation avec leurs ressources et leurs compositions familiales.

Soucieuse de satisfaire ses locataires et d'optimiser d'une manière générale les parcours résidentiels, une attention particulière est accordée au relogement des ménages dont les candidatures s'inscrivent dans des dispositifs de mobilité.

Les demandeurs, qu'ils soient concernés par une opération de démolition, de vente, un dispositif de mobilité d'examen des conditions d'occupation, doivent répondre de la bonne exécution de leurs obligations vis-à-vis de la Société Logis Familial (paiement régulier du loyer, tenue correcte du logement, respect du voisinage).

A.4 Favoriser l'accueil des publics spécifiques

- L'accueil des publics fragilisés

La Société Logis Familial met en œuvre une politique d'accès au logement des publics les plus fragilisés, dans le cadre de partenariats avec des associations d'insertion par le logement ou des centres d'hébergement. Afin de créer une fluidité dans ces structures et la concrétisation d'un parcours de l'hébergement vers le logement, la Société Logis Familial se mobilise dans l'accueil des ménages sortant d'hébergement.

Dans le cadre du plan quinquennal pour le « logement d'abord » et la lutte contre le sans-abrisme, la Société Logis Familial contribue à l'accès direct au logement avec un accompagnement social adapté aux besoins des personnes, en se mobilisant en faveur de l'attribution de logements à des personnes sans-domicile.

Enfin, la Société Logis Familial peut reloger des ménages fragilisés par le biais de baux glissants ou associatifs.

- L'accueil des personnes âgées et handicapées

La Société Logis Familial met en œuvre une politique en faveur des personnes âgées et handicapées et dans ce cadre expérimente des modèles d'accompagnement au service du maintien à domicile. L'ESH s'attache à fidéliser ces ménages dans son patrimoine par des mutations internes, des propositions de services et d'équipements, par des adaptations du logement et une amélioration de l'accessibilité des immeubles.

Les logements adaptés, en vue de leur occupation par des personnes en perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap, seront attribués en priorité à ces personnes ou aux personnes hébergeant ces derniers.

- Le logement des jeunes

La Société Logis Familial s'attache à intégrer le public jeune dans sa stratégie globale d'accueil des publics.

La Société Logis Familial étudiera la possibilité de mettre en place, pour les jeunes de moins de 30 ans, des baux courts d'une durée d'un an en application de l'article L.353-22 du CCH.

B. Les critères d'appréciation de la demande

Les orientations d'attribution seront mise en œuvre dans le respect des dispositions de l'article L. 441-1 CCH, du II de l'article L. 441-2-3, du III de l'article 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, des orientations fixées par la conférence intercommunale si elle est créée, du contenu du plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs mentionné à l'article L. 441-2-8 du CCH.

Le conseil de surveillance de la Société Logis Familial choisit de prendre en compte les critères qui suivent suivant les modalités précisées ci-après

B1. L'ancienneté de la demande

L'ancienneté de la demande permet d'arbitrer entre deux candidatures à situation équivalente.

B2. L'adéquation de la typologie du logement à la composition familiale

La Société Logis Familial tient compte des articles L.621-2 du CCH et D.542-14 du Code de la Sécurité Sociale pour apprécier l'adéquation entre la typologie du logement et la composition familiale.

Ainsi, seront considérés comme sous-occupés, les logements comprenant un nombre de pièces habitables non compris les cuisines, supérieur de plus de 1 au nombre des personnes composant le ménage candidat.

En cas de parents séparés, il convient de prendre en compte les enfants en droit de visite ou d'hébergement dans le décompte des personnes composant le ménage candidat.

Sont considérés comme sur-occupés, les logements dont la surface habitable globale est inférieure ou égale à 16 m² pour 2 personnes, augmentée de 9 m² par personne supplémentaire.

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.

B3. La solvabilité du ménage par rapport au logement proposé, seuil du taux d'effort et prise en compte du reste à vivre

Le ménage doit justifier d'une solvabilité suffisante pour supporter durablement le coût du loyer et des charges locatives. Aussi, les ressources sont appréciées sur la base :

- du taux d'effort, défini et réglementé par l'arrêté du 10 mars 2011
- et du reste pour vivre.

Le taux d'effort ne doit pas dépasser le seuil de 40 % des ressources. Lorsque ce taux est supérieur à 30 % des ressources, le reste pour vivre sera étudié pour apprécier plus finement la solvabilité du ménage.

Après analyse, les candidatures trop fragiles pourront être assorties d'une demande d'aide à l'accès au logement ou d'un accompagnement par une association d'insertion par le logement ou réorientées vers un dispositif d'accès au logement accompagné (bail glissant ou associatif).

B4. Les locataires propriétaires

Conformément à l'article L.441-2-2 du CCH, le fait pour l'un des membres du ménage, candidat à l'attribution d'un logement social, d'être propriétaire d'un logement adapté à ses besoins et capacités ou susceptible de générer des revenus suffisants pour accéder à un logement du parc privé, peut constituer un motif de refus pour l'obtention d'un logement social.

B5. Les dispositifs d'accompagnement social disponibles

Logis Familial pourra solliciter la mise en place de dispositifs pour accompagner l'attribution et l'entrée dans les lieux des locataires et notamment :

- Aides loca pass : en fonction des situations, et afin de faciliter l'entrée dans les lieux et les soutenir dans la maîtrise de leurs dépenses d'installation.
- Le Fonds de Solidarité Logement (FSL) pourra être mobilisé pour faciliter l'entrée dans le logement (dépôt de garantie, assurance, achat de mobilier...)
- L'Accompagnement Vers et Dans le Logement (AVDL) pourra également être sollicité. Fournie sur une période déterminée, cette aide est proposée à un ménage rencontrant un problème de maintien dans un logement ou d'accès à un logement en raison de difficultés financières, de difficultés d'insertion sociale ou d'un cumul des deux.