

POLITIQUE D'ATTRIBUTION ET DE PEUPLEMENT SEDES

En tant que bailleur social, nous assurons une mission d'intérêt général : nous avons vocation à garantir l'égal accès au logement de tous, sans à priori, y-compris pour ménages les plus fragiles, sans discrimination, en veillant à favoriser la mixité sociale. Nous voulons porter cette exigence forte comme une incitation à engager des processus innovants, et une opportunité pour favoriser les bonnes pratiques.

En réponse aux évolutions de notre environnement, notamment le contexte de paupérisation et de précarisation qui touche actuellement une partie des ménages, nous voulons répondre aux besoins de ménages par notre politique d'attribution, en articulant les orientations et enjeux locaux, les objectifs règlementaires mais aussi nos propres ambitions en matière de mutations.

Pour cela, nous veillons à :

- Proposer des logements qui correspondent aux besoins de ménages : que ce soit sur la typologie ou la localisation par exemple ;
- Prendre en compte la situation financière des ménages pour une bonne adéquation des ressources, dès l'attribution et en cas d'accident de la vie (*difficultés financières, problèmes de santé, ...*) ;
- Proposer un patrimoine performant ;
- Proposer des produits diversifiés dans un souci de parcours résidentiel ;
- Expérimenter des modes d'occupations diversifiés : résidences seniors, colocation, intergénérationnel, ...
- Maîtriser et assurer un suivi des charges.

Perspectives sur la stratégie de peuplement, y compris les publics fragiles

La loi n° 2017-86 relative à l'Égalité et à la Citoyenneté promulguée le 27 janvier 2017 vise à promouvoir la mixité sociale et l'égalité des chances dans l'habitat et à améliorer l'équité et la gouvernance territoriale des attributions de logements sociaux.

En effet, cette loi entend favoriser le mieux vivre ensemble et lutter contre les phénomènes de ségrégation territoriale » en réformant notamment les dispositifs d'attribution des logements sociaux.

Elle est venue préciser les objectifs et les critères d'attribution, redéfinir la liste des personnes prioritaires, instaurer une obligation d'attribuer un nombre minimum de logements à des ménages aux revenus très modestes en dehors des Quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV).

Conformément aux dispositions du Code de la Construction et de l'Habitat, le Conseil d'Administration/de Surveillance de SEDES définit les orientations applicables à l'attribution des logements dans le respect :

- Des dispositions légales,
- Des plans départementaux d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées,
- Des conventions de réservation,
- Des orientations fixées par la Conférences Intercommunales du logement et la convention intercommunale d'attributions.

Le présent document complète le Règlement intérieur des Commissions d'Attribution et d'Examen des Logements en définissant des objectifs pour :

- Garantir la transparence des attributions en affichant des règles compréhensibles, objectives et opposables,
- Affirmer la vocation sociale en assurant l'accès au logement des ménages prioritaires, en situation de mal logement et ou de précarité économique,
- Veiller aux équilibres sociaux dans son parc et dans les quartiers,
- Accompagner le parcours résidentiel des ménages du parc social.

Dans le cadre de sa politique d'attribution des logements, SEDES affiche sa volonté de communiquer clairement auprès des demandeurs de logements et de ses partenaires (Etat, collectivités locales, réservataires) sur les conditions d'accès dans son patrimoine.

I- Cadre général

La politique d'attribution de SEDES vise à répondre aux enjeux suivants :

- Favoriser la mixité sociale dans les ensembles immobiliers et les quartiers, notamment par l'attribution hors quartiers priorité de la Ville (QPV) à des ménages du premier quartile et l'attribution en QPV à des ménages du deuxième et troisième quartile,
- Prendre en compte la situation économique et financière des ménages lors de leur entrée dans le logement, mais également tout au long de l'occupation du logement,
- Adapter les logements à l'évolution de la composition des ménages logés, qu'ils soient en sous ou en suroccupation,
- Accompagner les accidents de la vie et les difficultés financières des ménages,
- Dans le cadre de notre politique « BIEN VIEILLIR », favoriser le maintien dans les lieux des seniors, en leur proposant d'adapter leur logement, ou si nécessaire une mutation vers un logement plus adapté (Ex : logement en RdC, logement plus proche des services, logement PMR).

Le contenu de la politique d'attribution de SEDES et sa mise en œuvre s'appuient sur les éléments suivants :

- Le respect des orientations des politiques d'attribution locales (Conventions Intercommunales d'Attribution (CIA), Plan Départemental d'Aide au Logement et à l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD), Conventions de réservation des contingents préfectoraux).
- La prise en compte du classement du patrimoine dans le Plan Stratégique de Patrimoine (PSP),
- Les diagnostics d'occupation, afin de veiller à l'équilibre de peuplement, à la mixité sociale et au bon fonctionnement des immeubles,
- Une analyse qualitative de la situation des ménages dans l'optique de proposer une solution la plus adaptée possible à la situation du ménage et à sa capacité contributive.

II- Les objectifs d'attribution

L'attribution des logements sociaux poursuit plusieurs objectifs : participer à la mise en œuvre du droit au logement, favoriser l'égalité des chances des demandeurs et la mixité sociale des villes et des quartiers. La loi Égalité et Citoyenneté précise que la mixité sociale des villes et des quartiers doit permettre l'accès à l'ensemble des secteurs d'un territoire de toutes les catégories de publics éligibles au parc social et favoriser l'accès des ménages dont les revenus sont les plus faibles aux secteurs situés en dehors des QPV.

La diversité de la demande constatée localement doit être prise en compte.

La politique d'attribution de SEDES répond à de multiples objectifs :

- La satisfaction des **objectifs d'attributions des publics prioritaires**, dont ceux issus du Droit au logement Opposable (DALO), puis les différents publics prioritaires ;
- La satisfaction des **objectifs de mutation interne** des bailleurs sociaux tels que définis dans la Convention d'Utilité Sociale (CUS), dans le cadre de sa politique de mobilité résidentielle ;
- Prendre en compte **des orientations d'attribution des réservataires** pour le parc non réservé du bailleur ;
- Prendre en compte les **équilibres de peuplement** et le suivi de l'occupation pour favoriser la **mixité sociale et le bien vivre ensemble**.

III- Critères d'attribution

Pour ce qui concerne l'attribution des logements locatifs sociaux, **SEDES** s'engage à respecter les prescriptions légales suivantes :

- Les conditions de ressources fixées par arrêté ministériel.
- Les réservations de logements au bénéfice de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs établissements publics, des établissements publics de coopération intercommunale, les employeurs, les collecteurs de la participation des employeurs à l'effort de construction, les chambres de commerce et d'industrie, et les organismes à caractères désintéressés.
- L'attribution aux demandeurs qui se sont enregistrés selon la procédure du numéro unique.

Aucune attribution de logement ne peut être décidée, ni aucune candidature examinée par une commission d'attribution si la demande n'a pas fait l'objet d'un enregistrement et de la délivrance d'un numéro unique national qu'il s'agisse des personnes physiques ou morales mentionnées à l'article L. 442-8-1 du CCH.

Les attributions sont prononcées en tenant compte :

- 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,
- De la proximité des équipements répondant aux besoins des demandeurs,
- Du montant de l'APL, ALS ou ALF auxquelles le ménage peut prétendre,
- Des dépenses engagées pour l'hébergement de l'un des conjoints ou partenaires en établissement hospitalier pour personnes âgées dépendantes (EHPAD),

- De l'activité professionnelle des membres du ménage lorsqu'il s'agit d'assistants maternels ou d'assistants familiaux agréés.

IV- Public Prioritaire

Pour rappel, les différents publics prioritaires au sens réglementaire et des accords locaux en vigueur sont les suivants :

- Le caractère de droit au logement opposable (DALO),
- Les prioritaires au sens du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), article L.441-1,
- Les prioritaires au sens du Plan Départemental d'Aide au Logement et à l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD),
- Le contingent préfectoral,
- Les publics énoncés dans le cadre des Conférences Intercommunales du Logement (CIA) qui se composent d'objectifs d'attribution à des publics prioritaires,
- Les ménages relevant du 1^{er} quartile, hors Quartiers Priorité de la Ville (QPV).

Conformément aux objectifs de la Loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté et de la Loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, les attributions annuelles seront affectées à des personnes bénéficiant d'une décision favorable DALO, puis attribués prioritairement aux catégories de personnes définies à l'article L. 441-1 du CCH :

a) Personnes en situation de handicap, au sens de l'article L. 114 du code de l'action sociale et des familles, ou familles ayant à leur charge une personne en situation de handicap ;

b) Personnes sortant d'un appartement de coordination thérapeutique mentionné au 9° de l'article L. 312-1 du même code ;

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, sans que la circonstance que le conjoint ou le partenaire lié par un pacte civil de solidarité bénéficie d'un contrat de location au titre du logement occupé par le couple puisse y faire obstacle, et personnes menacées de mariage forcé. Ces situations sont attestées par une ordonnance de protection délivrée par le juge aux affaires familiales en application du titre XIV du livre 1^{er} du même code ;

g bis) Personnes victimes de viol ou d'agression sexuelle à leur domicile ou à ses abords, lorsque l'autorité judiciaire a imposé à la personne suspectée, poursuivie ou condamnée et pouvant être à

l'origine d'un danger encouru par la victime de l'infraction, une ou plusieurs des interdictions suivantes :

- une interdiction de se rendre dans certains lieux, dans certains endroits ou dans certaines zones définis dans lesquels la victime se trouve ou qu'elle fréquente ;
- une interdiction ou une réglementation des contacts avec la victime ;

h) Personnes engagées dans le parcours de sortie de la prostitution et d'insertion sociale et professionnelle prévue à l'article L. 121-9 du code de l'action sociale et des familles ;

i) Personnes victimes de l'une des infractions de traite des êtres humains ou de proxénétisme prévu aux articles 225-4-1 à 225-4-6 et 225-5 à 225-10 du code pénal ;

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 ;

m) 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, dans les conditions prévues à l'article L. 222-5 du code de l'action sociale et des familles, jusqu'à trois ans après le dernier jour de cette prise en charge.

Une fois les critères légaux énoncés ci-dessus analysés, la CALEOL peut être amenée à examiner les situations suivantes nécessitant un traitement rapide :

- Les ménages relogés dans le cadre du renouvellement urbain,
- Les personnes dont le logement est voué à la démolition,
- Les personnes dont le logement actuel nécessite une rénovation lourde entraînant un blocage du logement sur une longue durée,
- Les personnes victimes de violence intra-familiale, ou externe, nécessitant un relogement,
- Les jeunes en début de parcours professionnel, en recherche d'autonomie ou souhaitant décohabiter du logement familial (en cas de politique spécifique),
- Les seniors en perte d'autonomie et/ou en sous-occupation, nécessitant un logement plus adapté,
- Les candidats en situation d'un accident invalidant,
- Les candidats nécessitant un rapprochement des lieux de soins en cas de traitement médical lourd et/ou de longue durée,
- Les ménages en difficulté financière souhaitant un logement moins cher et plus adapté à leurs capacités financières.

Ces critères peuvent être cumulatifs mais ne sont pas hiérarchisés. L'énumération des priorités pour l'attribution n'obéit pas à un ordre préférentiel.

En veillant à la mixité sociale des villes, des quartiers et des ensembles immobiliers, la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements attribue les logements selon ces critères.

V- Critères de désignation des candidats en CALEOL

Le ou la chargé(e) de commercialisation sélectionne les dossiers pour le passage en CALEOL sous la responsabilité de son responsable. Chaque candidat pourra être reçu en entretien individualisé pour faire le point sur sa demande et approfondir la connaissance de la situation. Il lui appartiendra de produire les pièces justificatives énumérées par arrêté ministériel du 6 août 2018.

Les demandes de logements sont présentées par la personne en charge des attributions.

Pour chaque logement, il doit être proposé au moins trois candidats à moins d'insuffisance de la demande ou dans le cas de ménage en situation de droit au logement opposable (DALO, art R441-3 du CCH), en tenant compte de :

- L'ancienneté de la demande, pour les cas de mutation (interne ou externe),
- L'usage paisible du logement et le respect du règlement intérieur de l'organisme (pour les demandes de mutation interne uniquement),
- L'occupation d'un logement adapté au handicap sans qu'un occupant soit handicapé,
- Du respect des critères du réservataire, pour le parc réservé.

VI- Analyse des dossiers en CALEOL

➤ Généralités :

Toute demande de logement fait l'objet d'un examen en fonction de l'occupation de chaque immeuble concerné et des éléments suivants :

- Connaissance parfaite de la situation du demandeur,
- Analyse de la capacité d'accueil,
- Prise en compte de l'ambiance urbaine des bâtiments,
- Etude de l'occupation du bâtiment et du quartier afin d'éviter la création de concentration des fragilités.

Toute demande de logement qui générerait, en cas d'attribution, une situation de sous-occupation, fera l'objet, lors de sa présentation en CALEOL, d'une information spécifique sur le contexte local afin de permettre à la Commission de pouvoir justifier de cette attribution.

Le réservataire peut déterminer un ordre de priorité pour les trois candidats transmis, les trois dossiers sont analysés et présentés à la commission d'attribution, cette dernière pouvant modifier l'ordre des candidats.

Dans l'hypothèse où le réservataire adresse les trois dossiers sans ordre de priorité, ce dernier est déterminé par les membres de la commission sur présentation des trois candidats selon les critères prioritaires définis dans l'article L. 441-1 : la date d'ancienneté de la demande et le degré d'urgence de la demande.

➤ Analyse de la capacité financière des ménages

Par ailleurs, et en complément des éléments ci-dessus, l'analyse de la capacité financière du ménage par rapport au logement sur lequel il pourrait être positionné est également un élément à prendre en compte.

Le taux d'effort, le reste-à-charge et le reste pour vivre permettent d'apprécier la capacité financière

des ménages et de leur proposer un logement en adéquation avec leur solvabilité.

La méthode du calcul du **taux d'effort** est définie à l'article 441-3-1 du code de la construction et de l'habitation :

- $Taux\ d'effort = [(loyer\ principal + loyer\ annexe + charges) - APL/AL] / ressources\ personnes\ vivant\ dans\ le\ foyer\ (au\ sens\ du\ CCH)$
- $Reste\ à\ charge = [(loyer\ principal + loyer\ annexe + charges) - APL/AL]$
- $Reste\ à\ vivre = \{[Ressources\ totales - (loyer + charges - APL)] / UC\} / 30\text{jours}$

Unités de Consommation = méthode INSEE/OCDE : adulte = 1, adultes suivant et enfants de + 14 ans = 0,5, enfants -14 ans = 0,3

En adéquation avec la méthode de calcul du taux d'effort et du reste pour vivre, deux valeurs de références sont communément admises :

- **30% maximum pour le taux d'effort**
- **10€/jour/UC pour le reste pour vivre tel que défini par l'INSEE**

A noter que ces deux valeurs ne sont que des valeurs cibles la capacité financière des ménages se fait au regard du reste pour vivre. Ainsi, le taux d'effort peut atteindre 35% si le reste à vivre est suffisant.

VII- Politique en faveur de l'hébergement

Pour mener à bien sa politique en faveur de l'hébergement, la Société SEDES s'appuie principalement sur les structures spécialisées du groupe BATIGERE, regroupées sous le label « Trait Social » :

- PRESENCE HABITAT, ESH spécialisée dans le logement PLA I et propriétaire de structures de logements accompagnés,
- AMLI, association gestionnaire d'établissements thématiques (résidences sociales, pensions de famille, résidence autonomes, Foyers de travailleurs migrants, CADA).

SEDES travaille également avec d'autres partenaires associatifs du territoire en charge de l'hébergement. Elle leur met à disposition des logements destinés à loger des publics de l'hébergement (Mineurs Non Accompagnés, Personnes en souffrance psychologique, Demandeurs d'asile...), ou des publics sortants de l'hébergement (Ménages issus de la demande d'asile, Sortants d'hôpital Psychiatrique...).

VIII- Parcours résidentiels

➤ Sur et sous occupation :

Les études d'occupation permettent à SEDES de détecter les ménages en situation de Sur ou Sous Occupation, afin d'être force de proposition pour les orienter vers des logements adaptés à leur composition familiale.

➤ Mobilité professionnelle :

La présence de SEDES sur l'ensemble du Grand-Est et sur l'ensemble du territoire national au travers du réseau BATIGERE, permet de répondre au parcours résidentiel issu d'une mobilité professionnelle ou personnelle.

➤ **Accident de la vie et perte de ressources :**

La détection de difficultés pouvant amener à des situations économiques fragiles participe à la proposition d'accès à un logement du parc de l'organisme plus adapté.

Les demandes d'adaptation du logement liées à une perte d'autonomie (vieillesse, handicap) sont traitées par une commission interne : la Commission d'Adaptation de Logement, qui valide l'adaptation, ou propose une mobilité vers un logement adapté ou adaptable à la situation du demandeur.

➤ **Accès à la propriété :**

SEDES, au travers de son programme de vente de logements, facilite l'accès à la propriété de ses locataires avec une sécurisation financière. L'existence de filiales du Groupe sur le marché de l'accession sociale à la propriété et sur la location de logements intermédiaires offre des possibilités de parcours à l'ensemble de ses clients notamment ceux assujettis au Surloyer de Solidarité.

➤ **Mutations :**

Certaines mutations internes sont rendues obligatoires par la loi :

- En cas de réhabilitation : droit au relogement du locataire prévu par une disposition législative (art.13 de la loi du 1er septembre 1948)
- Droit du locataire de bénéficier d'un échange que le bailleur ne peut refuser (art.9 de la loi du 6 juillet 1989) :
- Obligation pour le bailleur de proposer un nouveau logement (article 61 de la loi du 25 mars 2009 : sous occupation ou logement adapté non utilisé).

Ces trois cas ne donnent pas lieu aux règles mentionnées ci-avant (délivrance d'un numéro unique, respect des plafonds de ressources, examen de trois candidats).

Toutefois, la CALEOL statuera sur l'attribution de ces « droits à relogement » et sur les autres cas de mutations internes qui seront traités comme une première attribution.

Les choix exprimés par les demandeurs sont pris en compte, dans la mesure du possible, lors des désignations de demandes à examiner par la commission.

IX- Les droits de réservations en cours

L'ensemble des réservataires de logements sont identifiés dans notre système d'information. Ainsi, dès connaissance du logement disponible chez un réservataire (livraison programme neuf ou préavis pour le parc existant), il reçoit l'information avec le délai de priorité pour proposer un ou des candidats. Pour certains réservataires, des rencontres sont en place pour présenter les différents dossiers des demandeurs. Le réservataire, en cas de dossiers multiples sur un logement, peut donner ses priorités que l'organisme s'engage à présenter en CALEOL.