



CHARTRE D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS ET D'EXAMEN DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS DE VILOGIA S.A.

PREAMBULE

Par cette charte d'attribution, Villogia S.A. illustre sa volonté de transparence envers ses partenaires, ses locataires et les demandeurs, quant à la politique d'attribution de ses logements.

En tant que bailleur social, Villogia S.A. s'engage à loger les ménages les plus modestes, dans le respect du cadre réglementaire imposé par l'Etat.

Villogia S. A. veille aussi à l'équilibre du peuplement de ses résidences afin d'améliorer la qualité de vie des familles logées. Sa stratégie porte ainsi sur deux enjeux : la priorisation des attributions de ses logements aux salariés à revenus modestes et l'accompagnement de ses locataires, tout au long de leur parcours de vie.

Cette démarche volontariste tire sa légitimité de la raison d'être de Villogia. Entreprise Sociale pour l'Habitat (ESH), Villogia a été créée dans la France d'après-guerre, par un réseau d'entrepreneurs du Nord. Son ambition était de sortir les ouvriers modestes des courées insalubres.

Près de 100 ans après, et grâce à son agrément national, Villogia S.A. poursuit la même mission d'utilité sociale : celle de loger les salariés à revenus modestes, au cœur des bassins d'emploi. Dans ces secteurs dits « tendus », Villogia accompagne le parcours résidentiel de ses clients grâce à une gamme complète de produits-logements proposés par le Groupe Villogia.

Vous trouverez dans cette charte :

- I. Les engagements de Villogia S.A.
- II. Un rappel du cadre législatif et réglementaire
- III. Les règles d'attribution des logements de Villogia S.A.



I - LES ENGAGEMENTS DE VILOGIA S.A.

La politique d'attribution de Vilogia S.A. décline son utilité sociale et territoriale, en lien avec les politiques publiques, autour de 5 axes :

- Encourager la mixité sociale afin de veiller à une qualité de vie pour tous au sein de ses résidences et au bien vivre ensemble de ses locataires.
- Prioriser le parcours résidentiel des salariés disposant de revenus modestes.
- Accompagner ses clients, et plus spécifiquement ses clients seniors, vers le produit-logement le plus adapté à leurs situations.
- Proposer, selon le besoin des familles, un accompagnement social personnalisé grâce à son réseau professionnel de partenaires sociaux.
- Accompagner vers l'accession à la propriété ses clients locataires.

II - LE CADRE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE

La procédure d'attribution d'un logement social s'inscrit dans un cadre précis, établi dès la fin des années 1970, par le Code de la Construction et de l'Habitation (CCH).

Elle ne s'applique que sur un patrimoine de logements construits, améliorés ou acquis avec le concours financier de l'Etat (hors résidences sociales et foyers logements). Ces logements ouvrent droit à l'Aide Personnalisée au Logement (APL).

Les dispositions relatives aux attributions des logements locatifs sociaux dans le Code de la Construction et de l'Habitation figurent :

- Aux articles L441 à L441-2-9 pour les conditions d'attribution des logements et plafonds de ressources, aux art. L442-1 à L442-12 pour les dispositions relatives aux loyers
- Aux articles R441-1 à R441-12 pour les conditions d'attribution des logements et plafonds de ressources

Les critères réglementaires reposent sur :

- Les critères d'éligibilité au Droit au Logement Opposable (DALO) ou à la reconnaissance en tant que « public prioritaire » définis dans la Loi Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN).
- Les orientations fixées par la conférence intercommunale du logement (CIL), si elle existe.
- Le plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs (PPGDID).

Ce cadre législatif et réglementaire est très évolutif. Les dernières dispositions légales mises en œuvre s'attachent autant à l'attribution qu'à l'examen de l'occupation des logements.



Ainsi, depuis 2018, la loi ELAN a rendu obligatoire (Article L.411-2 du CCH) la création d'une Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL). Elle définit ainsi que les logements situés en secteurs dits « tendus » doivent faire l'objet d'un examen tous les trois ans par le bailleur qui transmet à la CALEOL les situations suivantes :

- Ménage en sous-occupation dans leur logement
- Ménage en suroccupation dans leur logement
- Ménage en dépassement des plafonds de ressources par rapport au logement occupé
- Ménage ayant besoin d'un logement adapté pour raison de handicap
- Ménage occupant un logement adapté, mais sans raison de handicap.

Vilogia S.A. a d'ores et déjà identifié les ménages concernés dans son patrimoine et mis en place l'examen de l'occupation de ces logements.

Par ailleurs, pour veiller à appliquer toutes ces orientations réglementaires, Vilogia S.A. est inscrite au niveau national dans les différents dispositifs existants, selon l'importance de son patrimoine (Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées, Conférence Intercommunale du Logement, Convention Intercommunale d'Attribution, ...).

D'ici 2023, l'évolution réglementaire portera sur la mise en œuvre de la cotation et de la gestion en flux des contingents. Ces dispositions à venir nécessiteront une nouvelle adaptation des procédures d'attribution.

III – LES REGLES D'ATTRIBUTION

Le Conseil de Surveillance définit les orientations qui guident les attributions des logements de Vilogia S.A., dans le respect des dispositions réglementaires.

-1- LES CONDITIONS D'ELIGIBILITE

L'accès aux logements sociaux est réservé aux ménages dont les revenus fiscaux de référence de l'année N-2 ne dépassent pas les plafonds de ressources (Arrêté annuel qui modifie l'arrêté du 29 juillet 1987 relatif aux plafonds de ressources des bénéficiaires de la législation sur les habitations à loyer modéré et des nouvelles aides de l'Etat en secteur locatif).

Seules les personnes physiques de nationalité française ou de nationalité étrangère justifiant d'un titre de séjour valable sur le territoire français peuvent être attributaires d'un logement social. Toutefois, les associations loi 1901, qui ont pour objet la sous-location, entrent également dans ce cadre.

-2- LES CRITERES DE PRIORITE

Sont repris dans ces critères de priorisation, ceux établis par le Code de la Construction et de l'Habitation ainsi que les orientations propres à l'ESH. Vilogia S.A. est ainsi conforme à ses engagements repris en préambule. L'ESH s'attache en particulier à favoriser l'accès aux logements des salariés d'entreprises disposant de revenus modestes et à accompagner ses clients dans leur parcours résidentiel.



Villogia S.A. veille à loger les ménages les plus fragiles, contribuant ainsi à l'atteinte des objectifs réglementaires, à savoir :

- 25% des attributions annuelles de chaque contingent sont destinées aux publics prioritaires définis par la loi Égalité & Citoyenneté : personnes en situation de handicap - personnes victimes de violences au sein du couple - personnes logées dans les centres d'hébergement ...
- 25% des attributions annuelles situées hors Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville (QPV) sont destinées aux personnes à très faibles ressources ou aux personnes relogées dans le cadre du renouvellement urbain.

Afin de veiller à l'équilibre social et économique de ses résidences, Villogia accorde une attention toute particulière à l'occupation de son parc locatif. Cette volonté de mixité sociale et d'équilibre de peuplement lui permet d'objectiver les orientations d'attribution au sein de la CALEOL.

-3- LE CHOIX DES CANDIDATS ET L'INSTRUCTION DE LA DEMANDE

Cette sélection répond à trois enjeux :

- Répondre aux principes d'égalité de traitement et d'absence de discrimination en s'appuyant sur des critères objectifs, comme l'ancienneté de la demande ou les conditions de logement actuelles.
- Veiller à une bonne adéquation entre la situation du ménage et le logement proposé, dès l'attribution.
- Garantir la conformité et la confidentialité des informations collectées, dans le respect de la réglementation.

Etape 1 : Le demandeur de logement enregistre sa demande :

- Il renseigne le formulaire CERFA (en ligne sur le site demande-logement-social.gouv.fr) et y intègre les pièces justificatives nécessaires.
 - Il reçoit une attestation accompagnée d'un numéro unique.
- Seuls ceux ayant un numéro unique et dont le dossier est complet peuvent être présentés en CALEOL.

Etape 2 : Villogia S.A. cible les dossiers en lien avec sa politique d'attribution

Quand un logement se libère ou est mis en location, Villogia S.A. en informe le réservataire concerné. Pour financer la construction de logements, Villogia S.A. fait appel, en plus de ses fonds propres :

- à l'Etat (à hauteur de 30%),
- aux collectivités locales (à hauteur de 20%)
- et à Action logement (en fonction des subventions ou prêts alloués).

En contrepartie, ces partenaires, dits « réservataires », bénéficient, sur l'opération, d'un certain nombre de logements qui leur sont « réservés » et pour lesquels ils peuvent proposer des candidats.



Etape 3 : L'entretien préalable

L'entretien préalable permet au demandeur retenu d'exprimer ses besoins et d'ouvrir ses choix. A partir de ces éléments, Villogia valide l'orientation du demandeur vers des logements correspondant à ses attentes et à sa capacité financière.

-4- L'ATTRIBUTION DE LOGEMENT

Plusieurs demandes sont étudiées en CALEOL (au minimum 3 candidatures) pour l'attribution d'un même logement. La commission détermine alors un titulaire et plusieurs suppléants. Il est fait exception à cette obligation dans les cas suivants :

- Candidatures de personnes désignées par le Préfet dans le cadre du DALO.
- Insuffisance du nombre de candidats pour le réservataire (comme Action Logement, ou la commune). Dans ce cas, le réservataire envoie une notification à Villogia S.A. spécifiant le fait de ne pas avoir de candidats pour le bien proposé. Villogia peut alors proposer d'autres candidatures répondant aux critères du réservataire.

L'appréciation familiale et financière du foyer se fait au regard du logement proposé. Les indicateurs retenus sont :

- La composition familiale (nombre de personnes du foyer)
- Le taux d'effort
- Et le reste à vivre.

Cette Charte est associée au règlement intérieur des Commissions d'Attribution des logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL) de Villogia S.A., seule instance compétente pour attribuer nominativement chaque logement libéré.

Le Conseil de Surveillance a adopté la présente note de politique générale d'attribution lors de sa séance du 7 octobre 2021. Ces orientations sont mises à disposition ou rendues publiques sur le site internet du Groupe Villogia.