

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

### **PREAMBULE**



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

En tant que bailleur social, Villogia S.A s'engage à répondre à la demande de plus en plus importante de demandeurs de logements sociaux en situation précaire, 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, et de façon plus large, aux actifs à revenus moyens et modestes et l'accompagnement de ses clients 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, 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 moyens et modestes, au cœur des bassins d'emploi. Dans ces secteurs dits « tendus », Villogia accompagne le parcours résidentiel de ses clients grâce à l'ensemble des solutions-logements proposées par le Groupe Villogia.

Vous trouverez dans cette chartre :

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



## I - LES ENGAGEMENTS DE VILOGIA S.A

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

- ▶ Encourager la mixité sociale dans les quartiers afin de veiller à une qualité de vie pour tous et un bien vivre ensemble.
- ▶ Prioriser le parcours résidentiel des salariés, et de façon plus large, les actifs disposant de revenus moyens et modestes.
- ▶ Accompagner ses clients locataires, dont ses clients seniors, vers la solution-logement la mieux adaptée afin de les satisfaire dans leur parcours résidentiel et d'optimiser l'occupation du parc immobilier.
- ▶ 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 et divers
- 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 et s'attache désormais 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 :

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

Villogia S.A. veille à appliquer cette disposition réglementaire qui incite les bailleurs à favoriser la mobilité résidentielle de leurs clients. Villogia S.A. s'appuie sur les enjeux mentionnés dans les textes de la loi Molle et de la loi ELAN pour favoriser l'optimisation de l'occupation de son parc immobilier.

Par ailleurs, pour veiller à appliquer toutes ces orientations réglementaires, Villogia S.A. est inscrit 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 Villogia 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 notre Entreprise Sociale pour l'Habitat. Villogia 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, et de manière plus large, des actifs disposant de revenus moyens et modestes et à accompagner ses clients dans leur parcours résidentiel.



Vilogia S.A. veille à loger les familles 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 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 Ville (QPV) sont destinées aux personnes à très faibles ressources ou à des personnes relogées dans le cadre du renouvellement urbain.

Afin de veiller à l'équilibre social et économique de ses résidences, Vilogia S.A. a défini un indice de peuplement qui lui permet d'objectiver les orientations d'attribution au sein de la CALEOL au regard d'une analyse fine et nuancée de l'occupation sociale de son parc.

### -3- LA SELECTION DES CANDIDATS ET L'INSTRUCTION DE LA DEMANDE

Cette sélection répond à quatre enjeux :

- Répondre aux principes d'égalité de traitement et d'absence de discrimination en s'appuyant sur des critères objectifs.
- Veiller à une bonne adéquation entre la situation du ménage et le logement proposé dès l'attribution.
- Favoriser le parcours résidentiel de nos clients, et plus spécifiquement, ceux répondant :
  - Aux dispositions réglementaires, tels que les clients notifiés dans le cadre de l'Examen de l'Occupation des Logements
  - Et aux enjeux d'entreprise, tels que les clients occupant des logements à vendre, les clients nécessitant un relogement dans le cadre de démolition ou réhabilitation en milieu inoccupé (programme de renouvellement urbain ou autres).

Ainsi notre parc immobilier spécifique (logement adapté, individuel ou neuf) sera proposé prioritairement à nos clients pour valoriser leur fidélité à notre ESH.

- 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 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 : Vilogia S.A. cible les candidatures en lien avec sa politique d'attribution**

Dans le cas de logement réservé, quand un logement se libère ou est mis en location, Vilogia S.A. en informe le réservataire concerné en indiquant le profil recherché en lien avec l'occupation sociale de la résidence ou du quartier. En effet, Pour financer la construction de logements, Vilogia 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).



- à d'autres financeurs (ministères, mutuelles...)

En contrepartie, ces partenaires, dits « réservataires », bénéficient, sur l'opération, d'un certain nombre de logements qui leur sont « réservés ». Les candidatures qu'ils proposeront, dans la limite de 10 jours ouvrés (hors conventions spécifiques), seront conformes au profil ciblé, communiqué par le bailleur. En effet, chaque réservataire est engagé, dans le cadre des politiques d'habitat pilotées par les EPCI, à contribuer au rééquilibrage des Territoires.

**Etape 3 : L'entretien préalable**

Cet échange, en fonction de la situation, permet, au demandeur ciblé, d'exprimer ses besoins et permet de valider l'orientation, ou d'ouvrir les choix, sur des logements correspondant à ses attentes et capacités financières.

**-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 repris dans l'article 8 du règlement intérieur des CALEOL de Vilogia S.A.

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 Vilogia 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 8 décembre 2022. Ces orientations sont mises à disposition ou rendues publiques sur le site internet du Groupe Vilogia.*