Mésolia

POLITIQUE D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS 2023

AU CŒUR DE NOTRE MISSION D'UTILITÉ SOCIALE : UN LOGEMENT POUR TOUS

groupe Arcade VYV

Soïkos groupe

SOMMAIRE

LES GRANDES ORIENTATIONS D'ATTRIBUTION DE MÉSOLIA

QUELLE EST LA POLITIQUE D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS DE MÉSOLIA ?

PAGE 3

OBJECTIFS GÉNÉRAUX DE LA POLITIQUE D'ATTRIBUTION DE MÉSOLIA

PAGE 3

PRINCIPES D'ACTIONS À METTRE EN ŒUVRE

PAGE 4

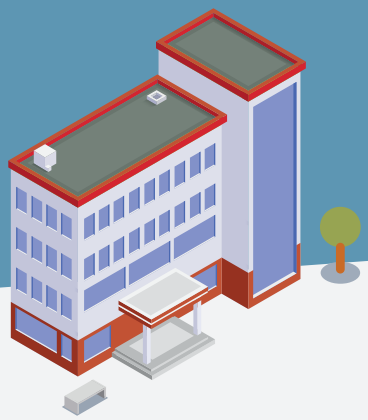
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES :

- *Accueil des ménages au titre des conventions* **P.5**
- *Accueil des ménages aux revenus les plus modestes* **P.6**
- *Orientations par résidence* **P.7**
- *Orientations par territoire* **P.8**
- *Orientations par type de produits* **P.9**
- *Orientations en matière de mobilité interne des locataires* **P.10**

QUELLE EST LA POLITIQUE D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS DE MÉSOLIA ?

Conformément aux dispositions réglementaires et, notamment, l'article R441-9 du Code de la construction et de l'habitation, les orientations et priorités guidant la politique d'attribution des logements de Mésolia sont définies par son Conseil d'administration dans le présent document.

Les orientations générales définissant la politique d'attribution, à mettre en œuvre par les Commissions d'attribution, garantissent le respect et la réussite de la mission sociale d'intérêt général dévolue à Mésolia.



OBJECTIFS GÉNÉRAUX DE LA POLITIQUE D'ATTRIBUTION DE MÉSOLIA

En application de l'article L441 du CCH*, les attributions des logements visent à satisfaire les besoins des personnes aux ressources modestes et des personnes défavorisées, en prenant en compte la diversité de la demande constatée localement, tout en favorisant la mixité sociale des quartiers.

La politique d'attribution instaurée par Mésolia **a pour ambition** plus particulièrement de :

1. répondre aux besoins des différentes catégories de demandeurs,
2. rechercher la mixité sociale et garantir de bonnes conditions de cohabitation entre les ménages,
3. favoriser l'insertion - par l'habitat - des ménages défavorisés,
4. s'adapter aux territoires et aux spécificités du marché local,
5. favoriser la politique d'accueil de publics spécifiques dans des produits spécifiques ou adaptés,
6. prendre en compte les besoins et les attentes des ménages en place.

La finalité recherchée – conformément aux préceptes susvisés – est la réalisation de la meilleure adéquation familiale entre :

LE MÉNAGE

LE LOGEMENT

L'ENVIRONNEMENT

Et ce, dans le cadre :

1. du strict respect des dispositions réglementaires et contractuelles,

2. de la recherche et du maintien de l'équilibre social des groupes d'habitations.

** CCH : Code de la construction et de l'habitation.*

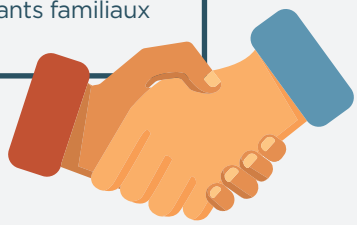
PRINCIPES D'ACTIONS À METTRE EN ŒUVRE

Les attributions seront réalisées, notamment, au bénéfice des publics prioritaires suivants, conformément aux articles R441-3 et R441-4 du CCH :

- les demandeurs reconnus prioritaires à loger d'urgence par la Commission de médiation et désignés par le Préfet au bailleur aux fins d'attribution d'un logement, dans le cadre de la loi instituant le Droit au logement opposable (DALO),
- les demandeurs de logements prioritaires au sens de l'article L441-1 du CCH,
- les demandeurs de logements prioritaires au titre du PDALHPD* et des accords collectifs d'attribution.

Les attributions s'apprécient en tenant, notamment, compte :

- de la composition familiale,
- du niveau de ressources,
- des conditions de logement actuelles du ménage,
- de l'éloignement des lieux de travail et de la proximité des équipements répondant aux besoins des demandeurs,
- s'il y a lieu, de l'activité professionnelle des membres du ménage lorsqu'il s'agit d'assistants maternels ou d'assistants familiaux agréés.



Dans le cadre de l'ensemble des éléments sus-indiqués, il conviendra d'apprécier, plus particulièrement, lors de l'étude de chaque dossier de demande de logement, les critères d'attribution suivants :

- le respect des plafonds de ressources,
- le respect de la régularité du séjour,
- le caractère prioritaire de la demande,
- l'adéquation de la composition du ménage avec la typologie du logement,
- le respect des engagements conventionnels, notamment, pour les financements particuliers.
- la capacité d'insertion du ménage,
  L'insertion des familles dans le logement et dans son environnement humain doit être examinée avec l'aide, en tant que de besoin, des services sociaux qui suivent les candidats au logement. Le logement étant un facteur important dans le processus d'insertion ou de réinsertion des familles, il est important de veiller à cet aspect.
- l'adéquation des ressources du ménage avec le montant du loyer,
  La capacité des demandeurs à assumer, techniquement et financièrement, le logement qui est attribué doit également être évaluée afin de solliciter si nécessaire la mise en place des dispositifs d'aide, tant les cautions que les mesures de suivi social lié au logement qui sembleraient indispensables.
- l'adéquation du profil du ménage avec le fonctionnement du groupe d'habitation et son environnement.
  L'équilibre du peuplement des groupes doit être absolument recherché. En effet, il n'est pas envisageable, pour un bon accomplissement de notre mission sociale, de ne pas prendre en considération l'intérêt des locataires présents et la gestion sociale équilibrée d'un immeuble, voire d'un quartier entier.

L'efficience de la politique de peuplement repose sur la conciliation de différentes contraintes qui doivent avoir été bien appréhendées :

- logiques des différents acteurs et partenaires (collectivités locales, préfecture, réservataires...),
- spécificités du marché local tant au niveau de la structure de la demande qu'à celui de la réalité de l'offre concurrentielle,
- structures et qualité de l'offre (typologie des logements, secteurs géographiques, loyers-charges et prestations collectives, image et attractivité des groupes...).

La déclinaison de la politique de peuplement doit se faire localement, avec des modulations à intervenir en fonction des contextes locaux tant structurels que conjoncturels. La politique de peuplement doit être considérée comme une constante temporelle dont des effets peuvent être recherchés à court terme ou s'inscrire dans le long terme. Elle doit être mise en œuvre lors de l'instruction de chaque dossier. Elle est évolutive en continu avec des ajustements corrélatifs à opérer.

Dans tous les cas, Mésolia veillera à l'égalité de traitement des candidats à l'attribution d'un logement. Chacune des demandes fera l'objet d'une instruction formalisée, équitable et explicitée auprès du demandeur.

** PDALHPD : Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées.*

ACCUEIL DES MÉNAGES AU TITRE DES CONVENTIONS

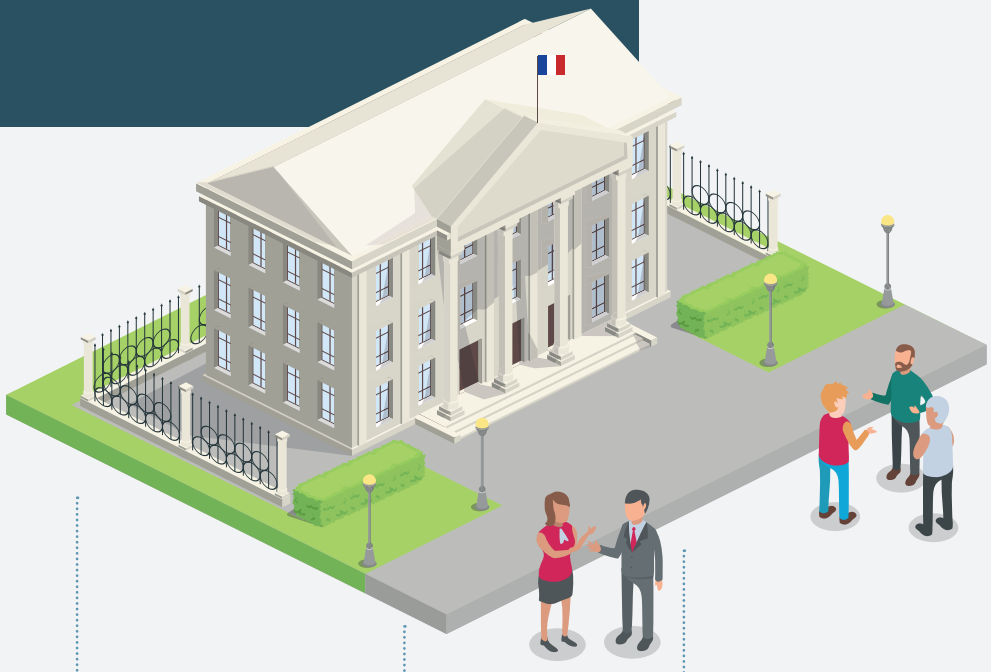
En contrepartie de subventions, de prêts ou de garanties d'emprunts, et ce, afin de favoriser la construction de nouveaux logements sociaux, Mésolia a des conventions de réservation avec les collectivités, l'État et Action Logement.

Cette contrepartie est le droit de proposition de demandes des logements lors de la libération ou de la livraison d'un logement par les collectivités, l'État et Action logement.

Ces réservations peuvent être gérées en stock (logements définis) ou en flux (nombre annuel de réservation à gérer sur l'ensemble du patrimoine).

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

ActionLogement



Conseil Général de la Dordogne
www.cg24.fr

Gironde
LE DÉPARTEMENT

CONSEIL DÉPARTEMENTAL HAUTE-GARONNE.FR

ACCUEIL DES MÉNAGES AUX REVENUS LES PLUS MODESTES

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- 30 % des attributions de logements conventionnés doivent être réservés au public relevant du contingent prioritaire préfectoral ;
- Au moins 25 % des attributions annuelles de l'ensemble des réservataires (y compris le contingent bailleur) doivent être affectés aux personnes bénéficiant d'une décision favorable au titre du DALO ou, à défaut, au public prioritaire ;
- Sur les intercommunalités tenues de se doter d'un PLH** ou ayant la compétence habitat et au moins un QPV*** :
  - → *Au moins 25 % des baux de logements signés (y compris les mutations) situés en dehors des QPV doivent être consacrés à des demandeurs dont le niveau de ressources par unité de consommation est inférieur à un montant constaté annuellement par arrêté préfectoral (1er quartile) ;*
  - → *Au moins 50 % des attributions de logements situés dans les QPV doivent être consacrés à des demandeurs dont le niveau de ressources par unité de consommation est supérieur à un montant constaté annuellement par arrêté préfectoral (1er quartile).*

** DALO : Droit au logement opposable.*
*** PLH : Programme local de l'habitat.*
**** QPV : Quartier prioritaire de la ville.*

LISTE DES PUBLICS PRIORITAIRES

- **les personnes reconnues prioritaires** au titre du DALO* ;
- **les personnes en situation de handicap,** au sens de l'article L114 du Code de l'action sociale et des familles, **ou les familles ayant à leur charge une personne en situation de handicap ;**
- **les personnes sortant d'un appartement de coordination thérapeutique** mentionné au 9° de l'article L312-1 du même code ;
- **les personnes mal logées ou défavorisées** et les personnes rencontrant des difficultés particulières de logement pour des raisons d'ordre financier, tenant à leurs conditions d'existence ou confrontées à un cumul de difficultés financières et de difficultés d'insertion sociale ;
- **les personnes hébergées ou logées temporairement** dans un établissement ou un logement **de transition** ;
- **les personnes reprenant une activité** après une période de chômage de **longue durée** ;
- les personnes exposées à des situations **d'habitat indigne** ;
- **les 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.
- **les personnes engagées dans le parcours de sortie de la prostitution et d'insertion sociale et professionnelle** prévue à l'article L121-9 du Code de l'action sociale et des familles ;
- les personnes victimes de l'une des infractions **de traite des êtres humains ou de proxénétisme** prévue aux articles 225-4-1 à 225-4-6 et 225-5 à 225-10 du Code pénal ;
- **les personnes ayant à leur charge un enfant mineur** et logées dans des locaux manifestement **sur-occupés** ou ne présentant pas le caractère d'un logement décent ;
- **les personnes dépourvues de logement,** y compris celles qui sont hébergées par des tiers ;
- **les personnes menacées d'expulsion** sans relogement.
- **les personnes victimes de viol ou d'agression sexuelle à leur domicile ou à ses abords**, si l'autorité judiciaire a imposé à la personne suspectée, poursuivie ou condamnée : 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.

ORIENTATIONS PAR RÉSIDENCE

Certaines résidences de Mésolia pouvant être situées hors QPV et hors quartier de veille active peuvent connaître des difficultés d'équilibre de peuplement, du fait de la qualité de l'offre (unicité, typologie des logements, montant des loyers-charges), de l'image et de l'attractivité des groupes...

De fait et afin de répondre à l'ambition de recherche de mixité et de garanties de bonnes conditions de cohabitation entre les ménages (bien vivre ensemble), Mésolia est particulièrement attentive en matière d'attribution pour les nouveaux locataires afin de rétablir les équilibres sociaux.

Les orientations par résidence sont définies tous les deux ans en concertation avec les pôles de gestion.

Architecte : MCVD Architectes

Bureau d'études : Berti Périgueux

Lorem ipsu

Architecte : Artotec

Architecte : Latour Salier

Conformément au principe d'égalité, les critères de sélection portent exclusivement sur l'activité, l'âge ainsi que sur la composition familiale. Ils s'appliquent à l'ensemble des demandes à l'exception des demandeurs suivants :

- les ménages aux revenus les plus modestes qui relèvent du 1er quartile des demandeurs sauf dans les Quartiers prioritaires de la ville (QPV),
- les personnes relogées dans le cadre d'une Opération de renouvellement urbain (ORU),
- les personnes reconnues prioritaires au titre du DALO,
- les locataires en mobilité résidentielle interne relevant d'un cas de force majeure ou libérant un logement destiné à la vente.

ORIENTATIONS PAR TERRITOIRE

Mésolia est présent sur 3 territoires :

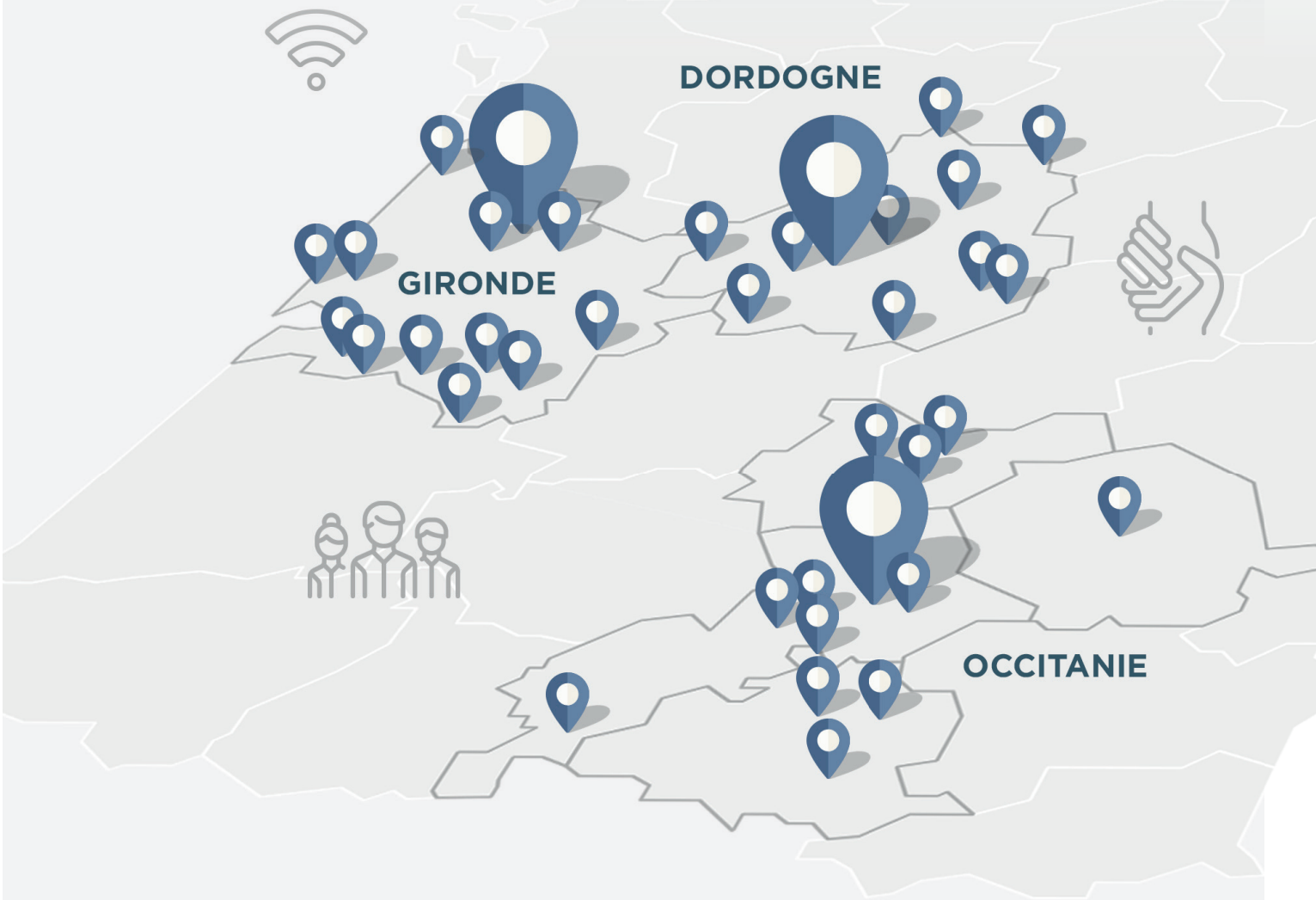
- **LA GIRONDE,**
- **LA DORDOGNE,**
- **L'OCCITANIE** (sur 4 départements : la Haute-Garonne, le Tarn, le Tarn-et-Garonne et l'Ariège).

La situation de tension au niveau de la demande de logements est différente d'un territoire à l'autre avec des territoires dits tendus et détendus.

L'occupation du parc social est très contrastée d'un territoire à l'autre, et même au sein d'un même territoire.

Mésolia, en tant qu'acteur des territoires, s'adapte à la spécificité du marché local tant au niveau de la structure de la demande qu'à celui de la réalité de l'offre concurrentielle. De fait la politique d'attribution de Mésolia s'adapte aux territoires.

> ***Exemple :*** *la notion de sous-occupation doit être pertinente dans le contexte local.*
>
> *Fonction de la tension offre/ demande, de l'absence de typologie ou de la vacance pour la typologie souhaitée par le demandeur de logement...*



ORIENTATIONS PAR TYPE DE PRODUITS

Mésolia a affirmé le développement de son utilité sociale avec la construction de produits spécifiques pour loger des publics spécifiques.

La politique d'attribution de Mésolia a pour ambition de favoriser, notamment, la politique d'accueil de publics spécifiques, soit dans des logements familiaux adaptés, soit dans des structures dédiées.

De fait, les dossiers de demande de logement présentés lors des commissions d'attribution des logements doivent être adaptés à ces produits spécifiques.

Exemple de public spécifique :
population âgée et/ou souffrant de handicap, étudiants, population en grande précarité…

ORIENTATIONS EN MATIÈRE DE MOBILITÉ INTERNE DES LOCATAIRES

Parce qu'une vie est rythmée par différentes étapes, Mésolia s'attache à pouvoir proposer un parcours résidentiel adapté aux besoins et attentes de chacun de ses locataires, qu'ils soient internes ou externes (chez d'autres bailleurs sociaux). Toutefois, au vu du nombre important de demandes de mobilité au sein des locataires (environ 30 % de la demande sur l'ensemble des territoires) et vigilante à l'équité de traitement, **Mésolia a établi une liste prioritaire des demandes de mobilité interne.**

RELOGEMENT DANS LE CADRE DES OPÉRATIONS ORU* ET RENOUVELLEMENT DE PATRIMOINE

Exemple : *Si le Conseil d'administration de Mésolia a acté la démolition d'un bâtiment, le relogement des locataires dudit bâtiment est une priorité du bailleur.*

SITUATION DE MODIFICATION DE COMPOSITION FAMILIALE CONCERNANT UNE SUR OU SOUS-OCCUPATION IMPORTANTE

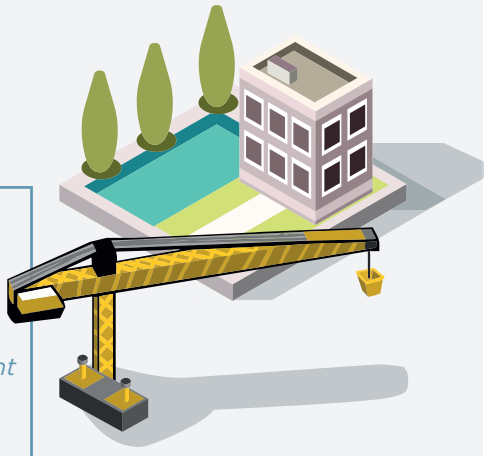
Exemples :

- Sur-occupation importante : 4 personnes dans un T2 (écart entre le nombre d'occupants et la typologie ≥ 2).

- Sous-occupation importante : 2 personnes dans un type 4 (écart entre la typologie et le nombre d'occupants ≥ 2).

RELOGEMENT SUITE À LA MISE EN VENTE DE RÉSIDENCES

Exemple : *les locataires des logements d'une résidence pour laquelle le Conseil d'administration a acté la vente, ne souhaitant pas acquérir leurs logements, sont prioritaires s'ils souhaitent une mutation dans un autre logement.*



SITUATION SUITE À UN ACCIDENT DE LA VIE OU À UN PROBLÈME DE SANTÉ NÉCESSITANT UN LOGEMENT ADAPTÉ

Exemple : *suite à un accident, le logement ne peut plus être adapté au locataire (logement à l'étage sans ascenseur...).*

SITUATION DE DIFFICULTÉS DE PAIEMENT DU LOYER (À TITRE PRÉVENTIF OU CURATIF).

Exemple : *si un accident de la vie (perte d'emploi ou baisse de revenus) entraîne pour le locataire la difficulté ou l'impossibilité d'acquitter le loyer et les charges.*

** ORU : Opération de rénovation urbaine*

Mésolia

16-20 rue Henri Expert 33082 Bordeaux Cedex

www.mesolia.fr

MEDIAPILOTE 05 24 07 80 44