



Politique d'attribution des logements 2024

Au cœur de notre mission d'utilité sociale :
un logement pour tous

Les grandes orientations d'attribution du Toit Girondin

Quelle est la politique d'attribution des logements du Toit Girondin ?

PAGE 3

Objectifs généraux de la politique d'attribution du Toit Girondin

PAGE 3

Principes d'actions à mettre en oeuvre

PAGE 4

Dispositions particulières

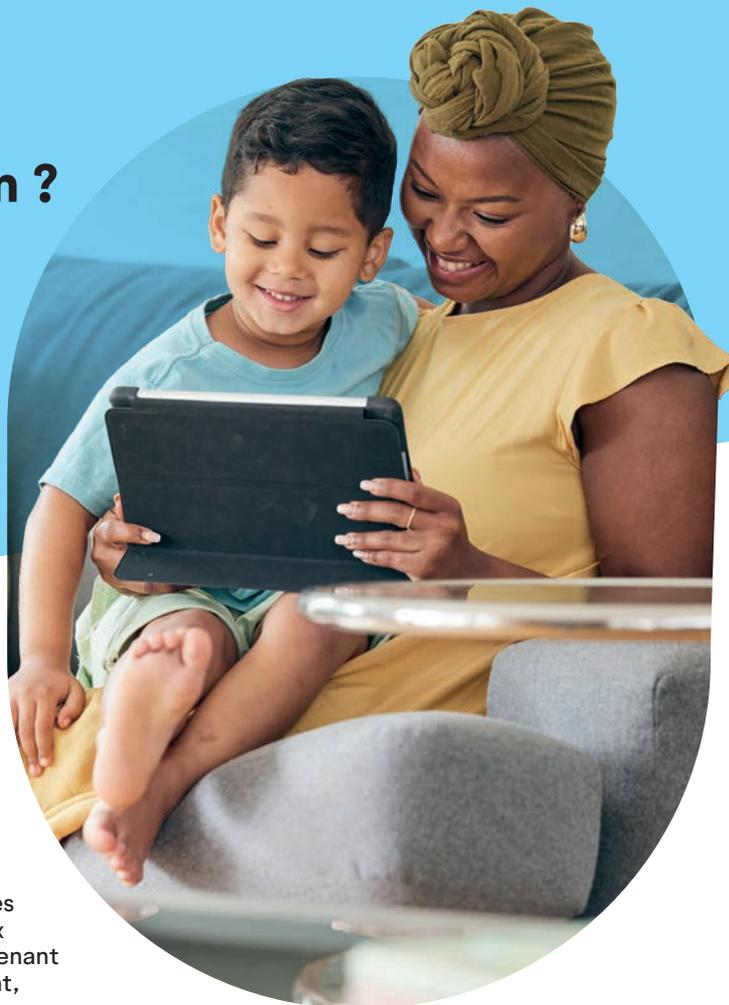
- Accueil des ménages au titre des conventions **PAGE 5**
- Accueil des ménages aux revenus les plus modestes **PAGE 6**
- Orientations par résidence **PAGE 8**
- Orientations par territoire **PAGE 9**
- Orientations par type de produits **PAGE 10**
- Orientations en matière de mobilité interne des locataires **PAGE 11**



Quelle est la politique d'attribution des logements du Toit Girondin ?

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 du Toit Girondin sont définies par son Conseil d'administration dans le présent document.

Les orientations générales définissant la politique d'attribution, à mettre en oeuvre par les Commissions d'attribution des logements et examen de l'occupation des logements (CALEOL), garantissent le respect et la réussite de la mission sociale d'intérêt général dévolue au Toit Girondin.



Objectifs généraux de la politique d'attribution du Toit Girondin

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 le Toit Girondin 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 oeuvre

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'efficacité de la politique d'attribution 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...).

Dans tous les cas, le Toit Girondin 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, le Toit Girondin 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, à compter de janvier 2024, sont gérées en flux (sauf exception). La gestion en flux devrait permettre de mieux répondre au souhait de parcours résidentiel des locataires du parc social et de faciliter l'atteinte des objectifs d'attribution dans le respect des principes de mixité sociale et d'équilibre du peuplement.



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 (1^{er} 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 (1^{er} 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 ;
- **les mineurs émancipés ou majeurs de moins de 21 ans** pris en charge avant leur majorité par le Service Aide à l'enfance dans les conditions prévues à l'article L222-5 du code ASF.



Orientations par résidence

Certaines résidences du Toit Girondin peuvent connaître des difficultés d'équilibre de peuplement, du fait de la qualité de l'offre, de l'image et de l'attractivité du groupe.

La mise en œuvre de la gestion en flux va modifier profondément les pratiques métiers et nécessiter une connaissance fine de l'occupation sociale des résidences afin de définir les orientations d'attribution :

- résidences sans ou avec peu de difficultés, économiques et sociales pouvant accueillir les populations les plus fragiles sous réserve de mesures d'accompagnement qui s'imposeraient,
- résidences avec des difficultés économiques et sociales ne devant pas concentrer l'accueil des populations les plus fragiles et pouvant accepter une sous-occupation relative.

De fait, afin de répondre à l'ambition de mixité sociale au sein des résidences, le Toit Girondin sera particulièrement attentif au peuplement des résidences et aux attributions lors de la rotation (cf. annexe qualification du Parc).



Les critères utilisés pour instruire la demande d'une personne éligible pour accéder à un logement social sont :

- le patrimoine
- la composition familiale (adéquation de la composition familiale à la typologie du logement)
- le niveau de ressources (adéquation des ressources avec le niveau du loyer et des charges du logement minoré du montant de l'APL)
- Le taux d'effort et le reste à vivre
- les conditions actuelles de logement
- l'éloignement du lieu de travail
- la mobilité géographique liée à l'emploi
- l'activité professionnelle (assistante maternelle, travailleur essentiel)

L'attribution de logement, dans la mesure du possible, doit prendre en compte l'équilibre du peuplement de la résidence, la demande constatée au niveau local et contribuer à favoriser la mixité sociale de la résidence et du quartier.

Orientations par territoire



Le Toit Girondin, 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 du Toit Girondin 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...





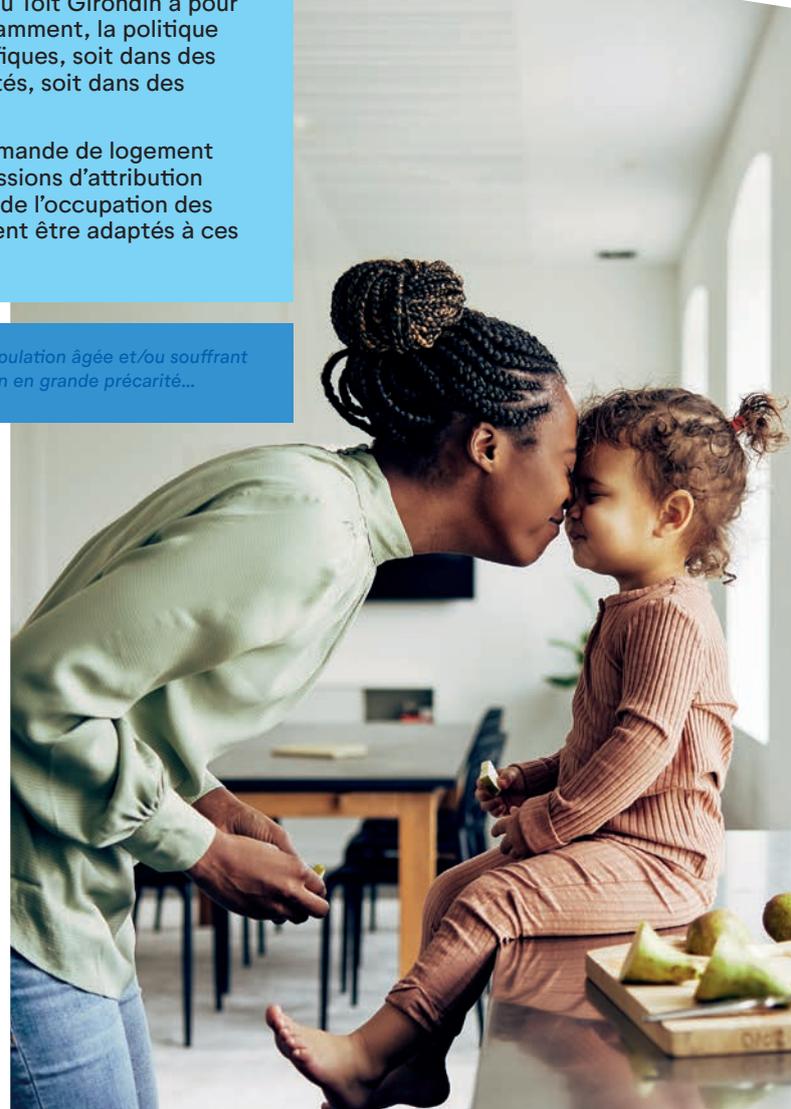
Orientations par type de produits

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

La politique d'attribution du Toit Girondin 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 et examen de l'occupation des logements (CALEOL) 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 matières de mobilité interne des locataires

Parce qu'une vie est rythmée par différentes étapes, le Toit Girondin 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). Au regard du volume significatif de demandes de mutation interne, **le Toit Girondin a défini, au travers d'une politique de mutation, des axes de traitement prioritaires.**

PRIORITÉ 1 MUTATION POLITIQUE PATRIMONIALE

Relogement dans le cadre des opérations, et renouvellement de patrimoine ou suite sinistre.

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



PRIORITÉ 2 MUTATION POLITIQUE SOCIALE

Situation suite à un accident de la vie ou à un problème de santé grave ou au vieillissement du locataire 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.



PRIORITÉ 3 MUTATION POLITIQUE RÉGLEMENTAIRE

Situation de modification de composition familiale concernant une sur ou sous-occupation importante à la demande du locataire ou suite à l'examen de l'occupation du logement (EOL).

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).

Situation de reprise d'activité professionnelle ou de rapprochement du lieu d'activité professionnelle.

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.



PRIORITÉ 4 MUTATION POLITIQUE PARCOURS RÉSIDENTIEL

Toute demande de mutation dans le cadre de la politique de parcours résidentiel devra justifier d'une occupation du logement depuis minimum 36 mois pour les territoires tendus et 12 mois pour les territoires détendus.





16-20 rue Henri Expert
33082 Bordeaux Cedex
groupeoikos.fr

