

Charte des attributions



Préambule

La Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL) est l'instance qui examine les dossiers de demandes de logement et de relogement (mutation) et décide de la suite à leur réserver.

Elle attribue les logements de Vivest dans le respect des textes législatifs et réglementaires (articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation) qui régissent les attributions des logements H.L.M, et tient compte des orientations d'attribution des Établissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) et de la politique d'attribution des logements fixée par le Conseil d'Administration.

Enregistrement de la demande

Proposition de logement

Attribution

Réforme des attributions



Cotation

Gestion en flux

Instruction du dossier



Passage en CALEOL

1

Les orientations stratégiques d'attribution chez Vivest



TRANSPARENCE DES RÈGLES D'ATTRIBUTION

Toute demande de logement social fait l'objet, à partir du formulaire CERFA, d'un **enregistrement dans le système national**, mis en œuvre par le gestionnaire départemental désigné par le préfet.

Aucune attribution ne peut être prononcée si la demande n'est pas **identifiée par un numéro unique**. Les informations figurant dans la demande de logement social permettent notamment de caractériser les demandes **au regard des critères de priorité**.

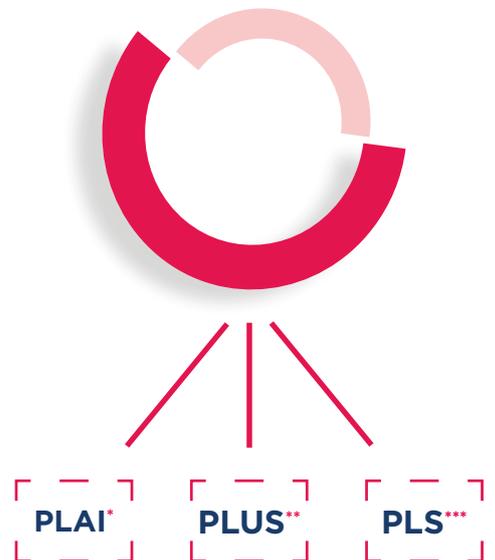
Les logements H.L.M. doivent être attribués à des ménages dont les ressources n'excèdent pas des limites fixées pour l'ensemble des personnes vivant au foyer, compte tenu des personnes à charge. Le respect des plafonds de ressources s'apprécie sur présentation de l'**avis d'imposition n-2**.

Le dépassement des plafonds de ressources ne conditionne pas l'enregistrement d'un dossier de demande de logement social.

*PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration | **PLUS : Prêt Locatif à Usage Social |

***PLS : Prêt Locatif Social

70% de personnes éligibles au logement social en France



• Un examen des dossiers de demande de logement dans le respect de la réglementation

L'examen d'une demande de logement est effectué dans son ensemble suivant :

- **les critères de recevabilité réglementaires** : identité, séjour et plafond de ressources,
- **les critères économiques** : taux d'effort et reste à vivre,
- **l'adéquation de la typologie du logement** et de la composition familiale.

• Une expertise commerciale et sociale en accompagnement des candidats

- Une expertise commerciale avec un **entretien découverte** afin de préciser sa demande, orienter le candidat et mesurer ses capacités et ses besoins dans une vision pérenne de sa situation.
- Une expertise sociale en complément lors de repérage de difficultés à la vie en logement autonome afin d'**accompagner les ménages les plus fragiles** et **sécuriser l'accès au logement**.

• Une décision d'attribution rapide

Les CALEOL se réunissent en principe toutes les semaines ou **a minima une fois tous les deux mois**. Vivest décentralise ses CALEOL au sein de ses territoires **dans un esprit de proximité avec les élus locaux**.

LIEN AVEC LES PARTENAIRES ET LES TERRITOIRES

- **Mixité sociale sur les territoires**

La recherche de la mixité est **intégrée au processus de décision des CALEOL** afin de tenir compte localement de **la diversité de la demande**, favoriser **l'égalité des chances** des demandeurs et **la mixité sociale** des territoires.

- **Une politique d'attribution définie en lien avec les partenaires locaux**

Les orientations d'attribution sont définies par le conseil d'administration de Vivest qui s'inscrit activement dans les **dispositifs de concertation** avec les communes, les Établissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) et les établissements territoriaux (Conférence Intercommunale du Logement, Convention Intercommunale d'Attribution...).

- **Cotation de la demande de logement**

Au 1^{er} janvier 2024, chaque dossier de demande de logement a une note. Celle-ci se base sur **les critères validés par chaque EPCI** (métropole, communauté d'agglomération ou communauté de communes). **La cotation n'est pas une attribution automatique** liée à la priorité du dossier, elle constitue une aide à la décision pour le bailleur qui conserve le choix du candidat à qui proposer un logement. La cotation ne prend pas en considération les particularités de l'offre en logement disponible. Certains logements, par leur niveau de loyer, leurs caractéristiques techniques (accessibilité, nombre de chambres, etc.) ou leur situation, peuvent ne pas être adaptés à une demande de logement bien notée dans la cotation. Vivest doit alors évaluer la capacité et les besoins du candidat pour réaliser une **proposition de logement pérenne** pour le ménage.

- **Un partenariat avec les réservataires**

La réglementation prévoit des dispositions réservant un contingent de logements à certains bénéficiaires, qui pourront proposer des candidatures dans le cadre de ce contingent ou indiquer un nombre d'attribution à effectuer au titre de ce contingent. Vivest accorde une attention particulière au respect de l'engagement contractuel de chaque convention de réservations avec l'État, Action Logement Services, les EPCI et les communes.

LA SÉCURITÉ DES DONNÉES

Vivest accorde une importance particulière à **la sécurité des données à caractère personnel**.

Des mesures appropriées sont mises en œuvre pour que les données soient traitées de façon **à garantir leur protection** contre la perte, la destruction ou les dégâts d'origine accidentelle qui pourraient porter atteinte à leur confidentialité ou à leur intégrité.

Vivest s'assure que les outils de traitement des données à caractère personnel aient **un niveau de protection adéquat**.



2

Les conditions d'attribution



Le rôle du bailleur est de **caractériser les besoins et capacités des demandeurs de logement**.

D'une manière générale, la CALEOL est particulièrement attentive :

- au caractère prioritaire de la demande,
- à l'adéquation de la composition familiale avec la typologie du logement,
- à l'adéquation des ressources disponibles avec le montant du loyer et des charges,
- à l'adéquation des besoins du ménage avec les équipements du logement,
- au respect des engagements locatifs précédents,
- à l'ancienneté de la demande.

LES BÉNÉFICIAIRES D'UNE ATTRIBUTION DE LOGEMENT SOCIAL

Conformément à l'article R441-1 CCH, peuvent bénéficier d'une attribution de logement social :

- les personnes physiques de nationalité française ou admises à séjourner sur le territoire à condition que les ressources de l'ensemble des personnes composant le ménage n'excèdent pas les plafonds réglementaires fixés par arrêté,
- les organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'intermédiation locative et à la gestion locative sociale,
- les associations déclarées et certains établissements publics qui sous-louent les logements à des jeunes ou à des étudiants, dans certaines conditions,
- les centres communaux ou intercommunaux d'action sociale, dans le cadre de leurs compétences en vue de les sous-louer à titre temporaire à des personnes physiques,
- les organismes déclarés ayant pour objet de les sous-louer à titre temporaire à des personnes âgées ou à des personnes présentant un handicap.

LES CRITÈRES DE PRIORITÉ

La CALEOL apprécie les propositions faites aux candidats selon notamment les critères de priorité suivants :

- ménages relevant des publics dits prioritaires identifiés dans l'article L 441-1 du Code de la Construction et de l'Habitation et des dispositions locales,
- les personnes à mobilité réduite,
- rapprochement du lieu de travail quand il s'agit de deux bassins d'habitat distincts,
- inadéquation loyer/ressources,
- inadéquation taille du ménage/taille du logement,
- demandes motivées par l'environnement (insécurité, état du logement, etc.),
- niveau de confort.

Une demande est considérée en délai anormalement long lorsqu'elle n'a pas reçu de proposition adaptée dans un délai fixé par arrêté préfectoral (Moselle : 18 mois, Meurthe-et-Moselle : 16 mois).

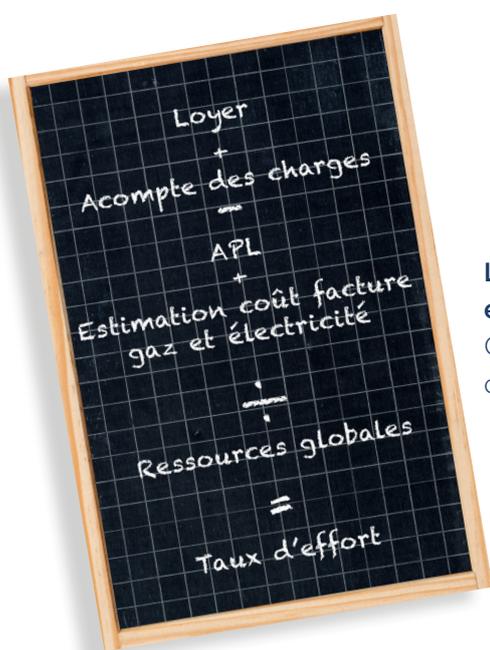
LE NOMBRE DE CANDIDATS

Conformément à l'article R441-3 du Code de la Construction et de l'Habitation, les CALEOL examinent **au moins 3 demandes pour un même logement** à attribuer, sauf dans les cas de :

- ménages reconnus prioritaires au titre du Droit Au Logement Opposable (DALO) ou en cas de manque de candidatures caractérisé par une insuffisance de demandes dans le SNE (Système National d'Enregistrement de la demande de logement),
- logements PLAI adaptés ayant bénéficié de la subvention mentionnée à l'article D.331-25-1, logements PLI (Prêt Locatif Intermédiaire) et logements LLI (Logements Locatifs Intermédiaires).

En cas de présentation d'un seul candidat par un réservataire, les services instructeurs de Vivest se réservent le droit de rajouter des candidats afin de respecter l'obligation des 3 demandes minimum.

LA SOLVABILITÉ DES MÉNAGES



Vivest analyse les ressources de ses futurs locataires en tenant compte de leur stabilité pour calculer un taux d'effort. Celui-ci tient compte de toutes les ressources mensuelles de la famille (salaires, retraites, prestations sociales, pension).

Le taux d'effort maximum admissible pour bénéficier d'une attribution est de 35 % factures de consommation énergétique incluses.

Ce taux d'effort est à mettre en perspective avec le reste à vivre (RàV) du candidat :

- un niveau minimum de 10 €/jour/unité de consommation (UC) pour les taux d'effort inférieurs à 30 %,
- un niveau de 20 €/jour/unité de consommation (UC) pour les taux d'effort supérieurs à 30 %.

1 ^{ère} personne à loger	1 UC
toute autre personne	0,5 UC
enfant de + de 14 ans	0,5 UC
enfant de - de 14 ans	0,3 UC

Taux d'effort	moins de 30 %	de 30 à 35 %
Ressources stables	RàV plancher de 10 €/j/UC	RàV plancher de 20 €/j/UC
Ressources précaires	RàV plancher de 10 €/j/UC Garantie de paiement	



UNE TYPOLOGIE ADAPTÉE

L'article R441-3 du Code de la Construction et de l'Habitation prévoit que les attributions sont prononcées pour permettre aux demandeurs d'occuper une typologie de logement **correspondant à la taille et à la composition de leur foyer**.

La loi LEC (Loi Égalité et Citoyenneté) a renforcé les contraintes de sous-occupation des logements.

La loi ELAN (Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique) est venue assouplir cette définition en permettant la prise en compte des enfants faisant l'objet d'un droit de visite et d'hébergement.

Vivest complète cette réglementation en fixant les conditions d'occupation suivantes :



Type de logement	Personne isolée (PI)	PI + 1 enfant ou couple	PI + 2 enfants ou couple + 1 enfant	PI + 3 enfants ou couple + 2 enfants	PI + 4 enfants ou couple + 3 enfants	PI + 5 enfants ou couple + 4 enfants
T1	X	X				
T2	X	X	X			
T3		X	X	X		
T4				X	X	
T5					X	X
T6					X	X
T7						X

Adaptation aux particularités du patrimoine et des situations des candidats

- logement de fausse typologie,
- assistant(e) maternel(le),
- logement spécifiquement construit pour des personnes à mobilité réduite, des résidences intergénérationnelles ou séniors,
- nécessité d'un lit médicalisé ou tierce personne (avec certificat médical).



3 Les réservataires



ACTION LOGEMENT SERVICES

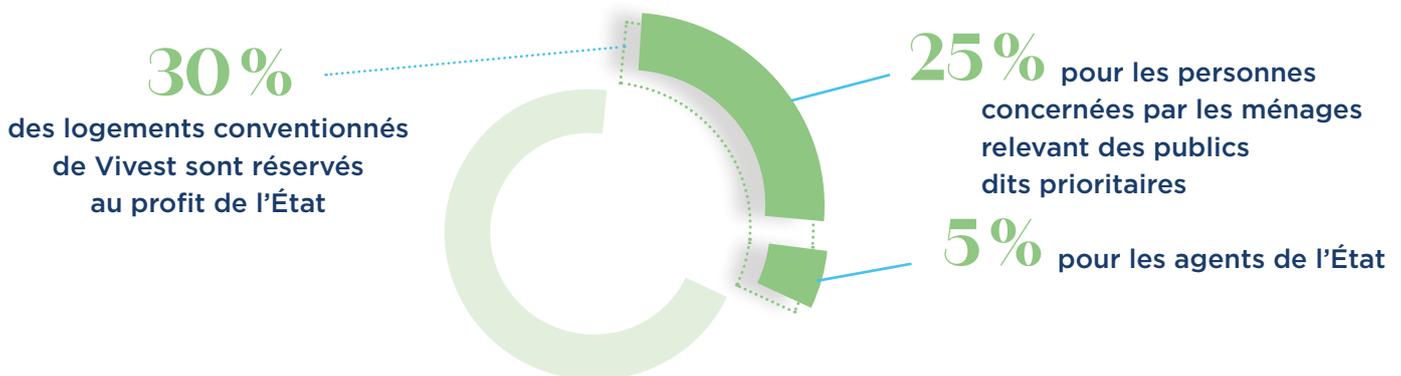
Vivest est une **entreprise sociale pour l'habitat**, filiale du Groupe Action Logement, qui contribue au développement de l'offre logement en Lorraine. La vocation du Groupe Action Logement, acteur de référence du logement social et intermédiaire en France, est de **faciliter l'accès au logement pour favoriser l'emploi**.



En contrepartie de financements attribués par Action Logement Services dans les opérations de réhabilitations ou de constructions neuves, Action Logement contracte des droits de réservation de logements sur l'ensemble du patrimoine de Vivest dans le but de soutenir ses deux missions principales :

- **accompagner les salariés dans leur mobilité résidentielle et professionnelle**, par des services et des aides financières qui facilitent l'accès au logement et donc à l'emploi,
- **construire et financer des logements sociaux et intermédiaires**, prioritairement dans les zones tendues, en contribuant aux enjeux d'écohabitat, d'évolution de la société, et de mixité sociale.

L'ÉTAT



LA GARANTIE D'EMPRUNT

Les collectivités ou les communes concernées par les emprunts servant au financement d'une opération seront bénéficiaires d'un droit de réservation pouvant aller jusqu'à 20 % du programme.

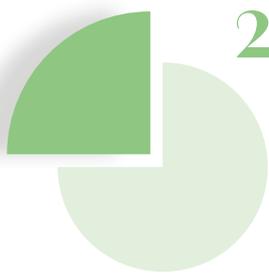
À partir du 24 novembre 2023, la gestion de l'ensemble des contingents s'effectuera en flux.

- **Action Logement Services**

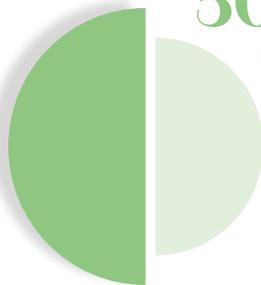
En tant que filiale du Groupe Action Logement, Vivest doit respecter un nombre d'attributions à réaliser annuellement au bénéfice de salariés, à savoir 50% minimum des attributions.

- **Mixité sociale**

Vivest est responsable de l'équilibre de peuplement dans les programmes immobiliers, notamment dans les EPCI où sont présents des Quartiers Prioritaires de la politique de la Ville. La loi LEC explicite la notion de mixité sociale et de l'égalité des chances dans l'habitat en introduisant les deux objectifs suivants :



25% des attributions suivies d'un bail
signé au bénéfice des premiers quartiles
hors QPV



50% des propositions au bénéfice
des quartiles supérieurs dans les QPV

Les seuils de revenus retenus pour le calcul des quartiles sont fixés par arrêté ministériel annuel.

- **EPCI**

Vivest gère des logements situés sur 38 EPCI (liste en annexe). Ces EPCI ont mis ou vont mettre en place une Conférence Intercommunale du Logement (CIL) qui a ou va valider des orientations d'attribution. Ces orientations sont opposables à Vivest et à ses CALEOL.



4

Les instances en appui des CALEOL



LE COMITÉ DE TRAJECTOIRE RÉSIDENTIEL

Labellisée Quali'HLM, mention spéciale Parcours Résidentiel, Vivest **garantit la transparence de l'examen et du suivi des demandes de relogement** grâce à une instance interne mise en place au sein de chaque agence et de la délégation territoriale 54.



Les engagements de Vivest :

- **accompagner** les demandes de mutation au sein de son parc immobilier,
- **assurer** une transparence des réponses aux interrogations,
- **traiter** les demandes de relogements selon un ordre de priorité équitable,

- **encourager et valoriser** les comportements vertueux,
- **un relogement** sans double loyer et avec un transfert du dépôt de garantie,
- **accompagner** les locataires fragilisés en mobilisant des experts tout au long de la procédure de relogement.

LA COMMISSION D'ACTION SOCIALE

Les attributions et mutations de ménages cumulant des difficultés économiques et sociales sont étudiées en amont de la CALEOL, au sein de la Commission d'Action Sociale de Vivest. Cette Commission a pour rôle de déterminer, de façon concertée, la meilleure orientation possible en fonction des problèmes spécifiques des ménages concernés.



Tableau des Établissements Publics de Coopération Intercommunale

16 EPCI

54
CC des Pays de Briey, du Jarnisy et de l'Orne
CC du Bassin de Pompey
CC du Bassin de Pont-à-Mousson
CC du Pays Haut Val d'Alzette
CC Mad et Moselle
Métropole du Grand Nancy
CC Terres Toulouses
CC Moselle et Madon
CC du Pays de Colombey et du Sud Tulois
CC des Pays du Sel et du Vermois
CC de Seille et Grand Couronné
CC Cœur du Pays Haut
CC Orne Lorraine Confluences
CC Terre Lorraine du Longuyonnais
CA Grand Longwy Agglomération
CC du Territoire de Lunéville à Baccarat

22 EPCI

57
CA de Forbach Porte de France
CA du Val de Fensch
CA Portes de France-Thionville
CA Sarreguemines Confluences
CC Bouzonvillois-Trois Frontières
CC de Cattenom et Environs
CC de Freyming-Merlebach
CC de l'Arc Mosellan
CC du Pays de Bitche
CC du Pays Haut Val d'Alzette
CC du Pays Orne Moselle
CC du Saulnois
CC du Sud Messin
CC du Warndt
CC Haut Chemin-Pays de Pange
CC Houve-Pays Boulageois
CC Mad et Moselle
CC Rives de Moselle
CC Sarrebourg Moselle Sud
CA Saint-Avold Synergie
Metz Métropole
CC du District Urbain de Faulquemont (DUF)





CONTACTEZ-NOUS

09 77 42 57 57

Forbach

6 Place de l'Alma | 57600 Forbach
agence.forbach@vivest.fr

Woippy

73 Avenue de Thionville | 57140 Woippy
agence.woippy@vivest.fr

S^t Avold

31 Rue de Montréal | 57500 Saint-Avold
agence.saintavold@vivest.fr

Thionville

1 Rue de l'Équerre | 57100 Thionville
agence.thionville@vivest.fr

Metz

191 Av. André Malraux | 57000 Metz
agence.metz@vivest.fr

Nancy

2 Passage Sébastien Bottin | 54000 Nancy
DT54@vivest.fr



Groupe ActionLogement

15 Sente à My - BP 80785 - 57012 METZ CEDEX 01
Tél. 09 77 42 57 57

vivest.fr

Retrouvez-nous sur LinkedIn