

Politique d'attribution et de peuplement de Néotoa

Introduction / préambule

Conformément aux dispositions du Code de la Construction et de l'Habitat, le Conseil d'Administration de Néotoa définit les orientations applicables à l'attribution de ses logements, dans le respect des dispositions légales et des modalités partenariales en vigueur sur les territoires d'implantation de son patrimoine.

Ce document affiche les règles objectives et opposables qui régissent les pratiques d'attribution de Néotoa afin de concrétiser ses orientations stratégiques, dans le respect du cadre légal qui prévaut.

Dans le détail, ce document :

- Précise les objectifs de Néotoa en matière d'accès au logement social, de mixité sociale et de bien vivre ensemble, qui président à ses orientations en matière d'attribution des logements, en cohérence avec son projet d'entreprise, son modèle économique et sa démarche RSE.
- Détaille comment ses collaborateurs opèrent pour engager ces orientations de manière objective, au gré de chaque instruction des demandes et de chaque désignation de candidatures proposées à la Commission d'Attribution de Logements.
- Explicite également le cadre légal et partenarial dans lequel l'attribution des logements est effectivement opérée. Il prend en compte l'ensemble des nouveautés législatives introduites par les lois Egalité et Citoyenneté du 28 janvier 2017 et Elan du 23 novembre 2018 qui viennent renforcer les objectifs assignés au monde HLM sur la thématique de la mixité sociale.
- Précise les modalités dans lesquelles l'évaluation et le suivi des pratiques d'attribution de Néotoa, au regard des objectifs fixés.

Il constitue donc la feuille de route qui cadre l'exercice de l'attribution des logements par les Commissions d'Attribution de Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements

01 - Les objectifs qui président aux orientations d'attribution de Néotoa

a. Promouvoir la mixité sociale et les équilibres de peuplement

Néotoa a une vocation d'accueil généraliste. Dans son projet d'entreprise, mais aussi dans le respect de sa démarche RSE, Néotoa a défini un modèle qui se décline aussi dans sa politique d'attribution :

- Satisfaire notre engagement social par l'accueil de ménages rencontrant des difficultés d'accès au logement
- Mobiliser de nouveaux locataires avec une ambition de mixité sociale.

Il s'agit notamment de pouvoir privilégier l'accueil des ménages fragiles dans des résidences qui présentent un accès facile aux services et aux pôles d'emploi. L'enjeu est de veiller à ce qu'au gré des arrivées et des départs des locataires, l'occupation des résidences reste caractérisée par la diversité des situations familiales, professionnelles et économiques des locataires

Cet objectif est d'autant plus déterminant que l'on constate depuis plusieurs années un mouvement de fragilisation et de paupérisation des locataires en place et des locataires entrants.

- 2/3 des ménages accueillis par Néotoa sont des ménages considérés comme prioritaires alors que la loi fixe un objectif d'1/4.
- 30% des nouveaux locataires de Néotoa sont en dette de loyers depuis plus de 3 mois.
- 55% des nouveaux locataires présentent une situation professionnelle précaire : sans profession, chômage, insertion, intérim, contrat à durée déterminée.

Néotoa s'est doté d'un outil d'observation qui mesure et suit les caractéristiques de l'occupation des résidences en matière de situation professionnelle, de ressources et de composition familiale.

Il permet de situer le degré de mixité sociale qui caractérise l'occupation de la résidence et en conséquence, de mesurer de façon objective, sa capacité à accueillir des ménages fragiles financièrement, dans un contexte de relatif équilibre social.

b. Optimiser l'adéquation du logement au ménage demandeur

La Commission d'Attribution des Logements de Néotoa veille à ce que les décisions d'attribution de logement répondent aux attentes des demandeurs de logement, correspondent à leurs possibilités financières et prend en considération d'éventuels besoins d'accompagnement social des attributaires.

Une analyse précise de la capacité financière des ménages est réalisée afin de veiller à ce que le paiement des loyers et des charges liées au logement ne génère pas de difficultés financières.

Une évaluation de la situation sociale des ménages peut être engagée pour identifier les dispositifs d'accompagnement nécessaires à l'accès et au maintien dans le logement et la pertinence de la localisation ou du niveau de loyer du logement proposé.

L'analyse de la capacité financière du demandeur prend en compte d'une part, le loyer et les charges facturées par le bailleur ou une estimation des charges individuelles et d'autre part, les ressources du ménage et une simulation des droits à une aide au logement.

Elle consiste à calculer le taux d'effort que représente le paiement du loyer et des charges au regard des ressources et une éventuelle aide au logement. Le calcul est opéré conformément aux dispositions du Code de la Construction et de l'Habitat ; soit :

$$\text{loyer + charges - allocation logement / ressources}$$

La Commission d'Attribution des Logements de Néotoa veille à ce que ce taux d'effort ne dépasse pas 35 % des ressources.

En cas de dépassement de ce taux de 35%, la situation du demandeur peut être appréciée au cas par cas, en terme de reste à vivre par personne, selon la formule précisée par le Code de la Construction et de l'Habitat ; soit :

$$\text{ressource mensuelle - (loyer + charges) + APL / Nombre d'occupants}$$

La Commission d'Attribution des Logements Néotoa veille à ce que le reste à vivre soit supérieure à 10€ par jour par unité de consommation.

Pour garantir un accès durable au logement, la pérennité des ressources des demandeurs est examinée avec soin, notamment en cas d'emploi en Contrat à Durée Déterminée, de travail à temps partiel ou de versement d'allocation chômage.

Le Pôle Social de Néotoa peut réaliser des entretiens complémentaires avec les candidats au moment de l'attribution. Ils consistent à évaluer, avec le candidat et avec les travailleurs sociaux qui l'accompagnent, sa capacité à habiter et ses besoins d'accompagnement, en s'appuyant sur le référentiel « Capacité à Habiter » ADO – FAS.

L'évaluation permet :

- d'orienter le candidat vers les mesures d'accompagnement nécessaires à un accès ou au maintien au logement dans de bonnes conditions
- d'engager la mise en lien du candidat avec les partenaires extérieurs pour un diagnostic partagé (CDAS, CCAS, Associations d'intermédiations, Associations tutélaires, hôpitaux, structure d'hébergement, ...).
- de porter à la connaissance de la Commission d'Attribution des Logements les éléments nécessaires à une prise de décision éclairée et la plus adaptée pour le candidat : attribution ou orientation vers un logement ou le dispositif le plus adapté.

c. Accompagner la mobilité résidentielle des locataires

Néotoa est attentif à favoriser les parcours résidentiels des locataires au sein de son patrimoine locatif, afin de répondre au mieux à l'évolution de leurs besoins : ressources, situation familiale, vieillissement ...

L'intérêt de répondre à ces demandes de mutations est double : fidéliser les locataires de Néotoa et libérer des logements qui pourront répondre à la demande d'autres candidats.

L'accompagnement des parcours résidentiels peut également être proactif afin d'aider un ménage en difficulté de paiement du loyer ou d'intégration dans son environnement social à intégrer un logement plus adapté.

Néotoa a spécialisé des collaborateurs sur cette activité de qualification des demandes de mutation, marque de sa politique volontariste.

Sur le territoire de Rennes Métropole, l'opportunité de proposer un logement libéré à un locataire Néotoa est systématiquement étudiée. La Commission d'Attribution de Logements est particulièrement attentive à satisfaire les demandes de mutation des locataires dont le compte est à jour, respectueux de leurs obligations contractuelles et du règlement intérieur et entretenant correctement leur logement.

La commission veille également à satisfaire des demandes de mutation dites économiques et sociales qui ciblent un logement adapté aux besoins du locataire et au loyer plus en adéquation avec ses capacités financières.

La loi Elan de novembre 2018 a promulgué l'obligation pour les bailleurs de procéder à l'examen de l'occupation des logements situés sur les territoires tendus (où la demande est très supérieure à l'offre). La Commission d'Attribution de Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements doit vérifier si les conditions actuelles d'occupation du logement correspondent toujours à sa typologie et à son accessibilité. En cas d'inadaptation, la loi demande au bailleur de proposer un logement en cohérence avec ces conditions d'occupation actuelles et les besoins induits. Le territoire de Rennes Métropole est concerné par ces nouvelles dispositions.

d. Prendre en compte la diversité de la demande

Néotoa veillera à proposer et attribuer des logements dans des résidences ou secteurs ciblés (logements intermédiaires, zones détendues, quartiers prioritaires de la politique de la ville concernés par des objectifs de rééquilibrage du peuplement) à des ménages qui ne s'orientent pas naturellement vers le logement social mais qui peuvent contribuer à la mixité sociale des résidences et des quartiers ; notamment les actifs, les seniors.

L'organisme développe également une offre de logements permettant de répondre aux attentes spécifiques de certains de ces ménages à l'instar des logements meublés pour jeunes actifs, des résidences intergénérationnelles, des résidences pour personnes âgées en béguinage...

Pour veiller aux équilibres sociaux et économiques, Néotoa s'attachera à proposer 50% de ses logements aux demandeurs « non APlisés » dont les ressources sont supérieures à la médiane de l'ensemble des demandes exprimées sur le territoire d'implantation du logement.

Pour les zones de rééquilibrage du peuplement marquées par la paupérisation de leur occupation, Néotoa consacrera au maximum, 54% de son parc aux ménages « APlisés », privilégiera l'accueil des ménages en situation d'emploi et/ou ceux dont les revenus imposables sont supérieurs à 60 % des plafonds HLM. Ces zones sont déterminées chaque année et portées à la connaissance de la Commission d'Attribution des Logements.

02 - Le cadre légal et partenarial dans lequel Néotoa opère l'attribution

a. Assurer l'activité d'attribution dans un cadre légal et partenarial déterminé

Des conventions de réservation :

En contrepartie des financements publics accordés, les préfetures disposent, dans chaque ensemble de logements construit sur le département, d'un contingent de réservations de 30 % (dont 25 % sont destinés aux « mal-logés » et 5 % aux fonctionnaires d'Etat).

Les collectivités locales bénéficient d'un contingent de l'ordre de 20 % des logements quand elles octroient aux bailleurs sociaux leur garantie d'emprunt.

D'autres réservataires : Action Logement, certaines entreprises privées ou publiques, peuvent également disposer de réservations de logements, en fonction de contributions financières apportées au bailleur social lors des opérations de construction ou de réhabilitation.

Le réservataire d'un logement dispose d'un droit de proposition de candidats qu'il soumet au bailleur, seul détenteur de la décision d'attribution.

La loi ELAN introduit une évolution dans les relations avec les organismes réservataires qui doit entrer en vigueur à compter d'ici le 1er janvier 2021. Alors, les droits de réservation ne seront plus strictement attachés à un logement mais ils seront traduits en un objectif annuel d'attributions (en flux) pour chaque filière de réservation. Les organismes auront à gérer la concrétisation de ces objectifs dans le souci d'optimiser l'adéquation entre offres et demandes de logement.

En Ille et Vilaine, les filières de réservataires de proposition de logements sont les suivantes :

- La filière Mairie reçoit au minimum 20 % des logements venant à se libérer et désigne des candidats à la Commission d'Attribution de Logements.
- La filière prioritaire concerne 25 % des attributions de logement. En Ille et Vilaine, la gestion de ce contingent est déléguée aux collectivités locales et aux bailleurs sociaux. Des instances spécifiques existent sur le département pour mettre en avant ces candidatures prioritaires
- La filière Action Logement
- La filière « fonctionnaires » doit concerner 5 % des attributions de logement
- La filière Néotoa concerne les mutations motivées par l'objectif de parcours résidentiel ou d'ajustement à la fragilité sociale de locataires, les relogements à conduire dans le cadre d'opérations relevant du renouvellement urbain et les attributions de logements ciblés (logements dits intermédiaires, logements vacants, ...)

Des politiques d'attribution définies à l'échelle des intercommunalités

La Conférence Intercommunale du Logement est obligatoire pour les intercommunalités tenues de se doter d'un PLH ou ayant une compétence habitat et au moins un Quartier Prioritaire de la Politique de la Ville. Elle est coprésidée par le représentant de l'Etat dans le Département et le président de l'intercommunalité.

En tenant compte des objectifs fixés par les lois Egalité & Citoyenneté et ELAN, elle adopte des orientations concernant les attributions de logement sur le patrimoine locatif social présent sur le territoire communautaire et elle les décline en Convention Intercommunale d'Attribution co-signée par les bailleurs et réservataires des logements sociaux.

Elle suit et évalue le Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information du Demandeur élaboré par l'intercommunalité.

En Ille et Vilaine et en Côtes d'Armor, 7 intercommunalités sont concernées : Côte d'Emeraude, Saint Malo Agglomération, Redon Agglomération, Vitré Communauté, Fougères Agglomération, Dinan Agglomération et Rennes Métropole.

Des documents de planification qui déterminent les politiques territoriales de l'habitat à l'exemple des Plans Départementaux d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées.

b. Satisfaire les objectifs introduits par les Loi Egalité & Citoyenneté et ELAN

Ces lois fixent des objectifs quantitatifs à satisfaire afin que les attributions contribuent à l'accès au logement des ménages les plus fragiles : 25% de l'ensemble des attributions doivent être réalisées au bénéfice des ménages qualifiés de prioritaires.

L'atteinte de cet objectif est de la responsabilité de chacun des réservataires pour les logements qui les concernent et de Néotoa pour les logements qui ne sont pas concernés par un droit de réservation et pour ceux qui sont remis à disposition par leur réservataire.

Les situations des ménages considérés comme prioritaires sont établies par l'article L441 du Code de la Construction de l'Habitat.

- Ménages dont la demande relève du Droit Au Logement opposable
- Ménages avec une personne en situation de handicap
- Personnes sortant d'un appartement de coordination thérapeutique
- Personnes mal logées ou défavorisées et rencontrant des difficultés particulières de logement ou confrontées à un cumul de difficultés financière et de difficultés d'insertion sociale
- Personnes hébergées ou logées temporairement dans un logement de transition
- Personne reprenant une activité après chômage de longue durée
- Personne exposée à des situations d'habitat indigne
- Violences conjugales et personnes menacées de mariage forcé
- Sortie de prostitution
- Personnes victimes de la traite des êtres humains et du proxénétisme
- Personnes ayant un enfant mineur à charge, logées dans un local sur occupé ou indigne
- Personnes dépourvues de logements, y compris les hébergées
- Personnes menacées d'expulsion sans relogement.
- Ménages pour lesquels le paiement du loyer et des charges induit un taux d'effort de 40% ou plus

Un travail entre bailleurs et réservataires est engagé à l'échelle régionale pour identifier systématiquement les ménages relevant de ces différentes situations.

Ces lois fixent également des objectifs quantitatifs à satisfaire afin que les attributions contribuent aux équilibres de peuplement sur le territoire.

- 25% des attributions réalisées pour des logements situés en dehors des quartiers prioritaires de la Politique de la Ville doivent être réalisées au bénéfice :
 - des demandeurs qui figurent parmi les 25% des demandeurs présentant les ressources financières les plus faibles.
 - des ménages relogés dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain.
- 50% des attributions décidées pour des logements situés au sein des quartiers prioritaires de la Politique de la Ville doivent être réalisées au bénéfice des demandeurs qui figurent parmi les 75% des demandeurs présentant les ressources financières les moins faibles.

Les modalités de positionnement des ménages au regard des critères de ressources financières sont établies par le Code de la Construction de l'Habitat.

- La situation financière des ménages est considérée selon le critère des ressources rapportées au nombre de personnes qui composent le ménage.
- Les personnes sont comptabilisées selon le concept d'unités de consommation défini par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques : 1 Unité de Consommation pour le premier adulte du ménage, 0,5 Unité de Consommation pour les autres personnes de 14 ans ou plus et 0,3 Unité de Consommation pour les enfants de moins de 14 ans.
- Les Services de l'Etat établissent une fois par an et à l'échelle de chacune des intercommunalités, le niveau de Ressources par Unité de Consommation qui caractérise le 1er quartile des demandeurs de logement social. Ainsi, les ménages qui présentent des Ressources par Unité de Consommation en-dessous de ce niveau font partie des 25% des ménages aux ressources les plus faibles et les ménages qui présentent des Ressources par Unité de Consommation au-dessus de ce niveau font partie des 75% des ménages aux ressources les moins faibles.

c. Satisfaire les objectifs des conventions intercommunales d'attribution

Les lois Egalité & Citoyenneté et ELAN invitent les Conférences Intercommunales du Logement (CIL) à spécifier ces objectifs quantitatifs au travers de l'élaboration de leur Convention Intercommunale d'Attribution.

A ce jour, sur les 7 intercommunalités d'Ille et Vilaine et de Côte d'Armor concernées, Rennes Métropole et Saint-Malo Agglomération ont abouti à élaborer leur Convention Intercommunale d'Attribution. Les travaux sont en cours pour les autres intercommunalités.

Les objectifs quantitatifs des CIA	Rennes Métropole	Saint-Malo Agglomération
Favoriser l'accueil des publics prioritaires	Dédier 40% des attributions aux publics prioritaires, au maximum pour les QPV et au minimum hors QPV	Equilibrer l'accueil des publics prioritaire à l'échelle de toutes les communes de SMA : dédier 25% des attributions à des ménages prioritaires
Favoriser l'accueil des ménages à bas revenus en dehors des Quartiers Prioritaires de la politique de la Ville	Au moins 25 % des attributions hors QPV à destination des ménages 1er quartile ou relogés dans le cadre d'une opération ANRU	Dédier 25% des attributions hors QPV à destination des ménages du 1er quartile (hors logement PLS)
Favoriser la mixité sociale dans les QPV	Dédier au moins 50 % des attributions aux demandeurs autres que ceux du 1er quartile	Dédier au moins 50% des attributions aux ménages au-dessus du 1er quartile
Favoriser les parcours résidentiels des locataires	Dédier 30 % des attributions en direction des locataires Néotoa	Non précisé

03 - Les modalités d'évaluation et de suivi des objectifs fixés

Pour suivre les résultats obtenus au regard des cibles fixées, un état semestriel est établi pour le périmètre de chaque commission d'attribution et sera présenté aux membres des CAL concernées.

Un rapport annuel est établi et présenté aux administrateurs et collaborateurs concernés. Ce rapport sera complété des résultats obtenus

- au regard des engagements pris dans le cadre des Conventions Intercommunales d'Attributions
- au regard des cibles fixées dans les zones de rééquilibrage définies par territoire de commissions délocalisées

Ils donnent lieu à des échanges quant à des éventuels ajustements nécessaires.