COMMENT NOUS ATTRIBUONS LES LOGEMENTS

NOTRE CHARTE
POUR COMPRENDRE
ET AGIR

3F Immobilière Basse Seine
Groupe ActionLogement

NOS PRIORITÉS

AGIR AVEC LES POLITIQUES PUBLIQUES

dans le respect des enjeux territoriaux, en tenant compte des objectifs d'attribution et d'accompagnement définis par les différents acteurs

ACCUEILLIR LES PERSONNES MODESTES

dans l'accès à un logement adapté en considérant leurs différentes fragilités (précarité, violences familiales, vieillissement, handicap…) pour faciliter leur inclusion

ACCOMPAGNER LES SALARIÉ•ES

dans leur parcours logement, à chaque étape de leur vie professionnelle, en favorisant tout particulièrement le rapprochement logement/emploi

TROIS PRIORITÉS QUI ILLUSTRENT NOTRE CONTRIBUTION À LA MISE EN ŒUVRE DU DROIT AU LOGEMENT POUR RENFORCER L'ÉGALITÉ DES CHANCES ET LA MIXITÉ SOCIALE

NOTRE ÉCOSYSTÈME

Notre offre de logement

- 15 000 logements en 2020
- Neuf / ancien
- Social / très social / intermédiaire

Nos client•es

- Les salarié•es des entreprises
- Les jeunes de moins de 30 ans
- Les personnes sans logement
- Les personnes reconnues prioritaires par la Loi
- Les personnes en besoin de mobilité
- Les personnes âgées
- Les personnes en difficultés
- ...

Notre charte d'attribution : priorités, engagements, dispositifs de suivi

Un cadre législatif et réglementaire structurant et évolutif

9 900
attributions de logements
sur les 5 dernières années

Nos principaux partenaires

- Action Logement
- L'État
- Les collectivités territoriales
- Les associations d'insertion ou spécialisées
- SIAO, COMED, CIL...

Les outils de contrôle et de suivi externes

Des commissions d'attribution souveraines

Composées d'administratrices et d'administrateurs intégrant des locataires, elles décident en tenant compte des situations particulières dans le respect des obligations réglementaires

POUR LE DEMANDEUR, UN PARCOURS SIMPLIFIÉ

1 ENREGISTRER LA DEMANDE DE LOGEMENT

Directement et sans se déplacer sur le site internet *www.demande-logement-social.gouv.fr* ou auprès d'un bailleur social, d'une mairie ou d'une préfecture en fournissant une pièce d'identité.

2 RECEVOIR UNE ATTESTATION

Dans un délai maximum d'un mois.
Elle contient le numéro d'enregistrement et mentionne la date de dépôt de la demande.

3 LA DEMANDE EST AUTOMATIQUEMENT ACCESSIBLE

Chaque demande de logement dotée d'un numéro d'enregistrement est automatiquement consultable par tous les réservataires des logements (État, mairies, Action Logement…) et tous les bailleurs.

4 MODIFIER LA DEMANDE À TOUT MOMENT

Le demandeur peut à tout moment mettre à jour sur le site internet *www.demande-logement-social.gouv.fr* sa situation familiale, ses ressources, ses critères de recherche et joindre les pièces justificatives (identité, ressources…)

5 COMPLÉTER LE DOSSIER

Lors d'une proposition de logement, le demandeur actualise sa candidature et fournit les pièces justificatives nécessaires à l'instruction réalisée par le bailleur qui vérifie le respect des critères et des conditions réglementaires d'attribution.

6 DOSSIER EXAMINÉ PAR LA COMMISSION D'ATTRIBUTION

Après instruction, les dossiers des candidats sont examinés par la CALEOL qui prend la décision de l'attribution ou de la non attribution.

RENOUVELER TOUS LES ANS

Un an après le dépôt, le•la candidat•e reçoit un avis l'invitant à renouveler sa demande.

Le renouvellement, comme l'enregistrement et l'actualisation, peut s'effectuer directement sur le site internet de l'enregistrement.

En cas d'oubli de renseigner le renouvellement, la demande est radiée dans un délai d'un mois.

L'ancienneté est alors perdue.

POLITIQUE D'ATTRIBUTION : NOS QUATRE ENGAGEMENTS

1

RÉPONDRE AUX SITUATIONS D'URGENCE ET AUX DEMANDES PRIORITAIRES

Immobilière Basse Seine attache une attention particulière aux situations des ménages en difficultés.

Elle donne la priorité aux personnes reconnues prioritaires par les COMED, les ACD ou ACI, mais également aux victimes de violences, aux ménages avec des revenus modestes, aux sortants de structure d'hébergement, aux personnes accompagnées par les associations d'insertion ou aux personnes en situation de handicap.

2

FAVORISER LE PARCOURS RÉSIDENTIEL DE NOS CLIENT•ES

Immobilière Basse Seine donne la priorité aux familles qui nécessitent un relogement à la suite d'opérations de démolition, de requalification ou de réhabilitation lourde ou de copropriétés dégradées.

Elle favorise également les changements de logement pour les ménages dont la situation a évolué afin d'assurer un meilleur confort de vie et répondre ainsi à de nouveaux besoins en termes de localisation à la suite d'une mobilité professionnelle par exemple, de surface, de prix de loyer ou d'adaptation et de prévenir tout particulièrement le risque d'expulsion.

3

ENCOURAGER LA MIXITÉ SOCIALE DANS NOS RÉSIDENCES

Immobilière Basse Seine cherche à promouvoir dans ses résidences une mixité sociale gage d'inclusion et de qualité du vivre-ensemble.

Elle encourage la mixité sociale dans les résidences, prend en compte la diversité de la demande constatée localement et favorise à la fois l'égalité des chances des demandeurs et la mixité sociale des villes et des quartiers.

Elle conduit une concertation avec la ville et les réservataires pour les premières attributions de chaque résidence neuve.

4

DÉVELOPPER ET VALORISER LE LIEN AVEC LES TERRITOIRES

Immobilière Basse Seine entretient avec tous les réservataires, Action Logement Services en particulier, un partenariat régulier pour mieux répondre aux besoins des salarié•es et optimiser l'occupation du patrimoine.

Elle développe également avec les communes et les intercommunalités une concertation active pour répondre aux besoins de diversité des territoires.

ENGAGEMENT N°1

RÉPONDRE AUX SITUATIONS D'URGENCE ET AUX DEMANDES PRIORITAIRES

Cet engagement repose sur les actions menées en faveur de l'accueil comme du maintien des ménages en situation d'urgence ou de fragilité. Il est conduit en partenariat avec des associations généralistes et spécifiques pour mieux accompagner la diversité des situations.

Qu'il s'agisse de jeunes sans logement, de victimes de violence, de ménages hébergés à l'hôtel ou en structure, de personnes réfugiées, de personnes en situation de handicap ou en souffrance psychique, de seniors ne pouvant pas se maintenir dans leur logement, Immobilière Basse Seine s'efforce de répondre à ces situations en recherchant des solutions adaptées et individualisées.

Le travail d'écoute, de conseil et d'orientation mené par les Chargés d'accompagnement social d'Immobilière Basse Seine est complété des actions développées avec les associations à un niveau soit régional, soit local.

En réponse à des situations plus ponctuelles, des partenariats localisés sur certains territoires se concrétisent au quotidien et d'autres sont plus automatiques comme celui instauré avec 3F Résidences et les associations gestionnaires de ses structures.

À CHAQUE PUBLIC SA SOLUTION

Familles reconnues prioritaires

Favoriser l'accès aux ménages prioritaires (DALO, ACD, ACI...)

Situations de violences familiales

Donner la priorité au relogement des personnes victimes de violence en danger et en situation d'urgence

Jeunes de – 30 ans

Augmenter l'offre de logement de petite taille et poursuivre le développement de la colocation en faveur des jeunes, notamment en apprentissage

Personnes en situation de handicap

Réaliser, chaque année, des travaux pour rendre les logements accessibles et adaptés aux besoins des personnes en situation de handicap

Accueil des personnes réfugiées

Développer des partenariats associatifs pour accompagner l'accueil et l'insertion dans un logement des personnes ou des familles réfugiées

Personnes sortant de structures d'hébergement

Faciliter l'accès à un logement familial pérenne des personnes hébergées dans des structures d'hébergement temporaires

ENGAGEMENT N°2

FAVORISER LE PARCOURS RÉSIDENTIEL DE NOS CLIENT•ES

Dans un contexte de marché modérement tendu à détendu, Immobilière Basse Seine adapte depuis près de 20 ans ses pratiques, ses outils et ses organisations pour optimiser le parcours résidentiel de ses locataires et répondre aux dispositions réglementaires.

Immobilière Basse Seine s'engage à satisfaire prioritairement les relogements des ménages concernés par des opérations de démolition ou de restructuration, qu'elles soient situées ou non dans un périmètre de rénovation urbaine.

Les solutions mises en œuvre par Immobilière Basse Seine viennent apporter un meilleur confort, de la sécurité et de la satisfaction par la recherche d'une meilleure adéquation entre la situation familiale ou professionnelle du locataire et les caractéristiques du logement qu'il occupe, de la réponse à une adaptation du logement au vieillissement ou à la détérioration de l'état de santé, de la prévention des expulsions ou des situations d'insalubrité.

De plus, Immobilière Basse Seine informe régulièrement les locataires franciliens d'Immobilière 3F des libérations de logements sur la région, facilitant la réalisation de nouveaux projets de vie.

L'offre en accession sociale d'Immobilière Basse Seine ou les logements locatifs qu'Immobilière Basse Seine vend aux locataires sont des réponses complémentaires à la mobilité dans le patrimoine.

Pour assurer un meilleur service à ses locataires, Immobilière Basse Seine a pris plusieurs engagements comme le transfert du dépôt de garantie de l'ancien vers le nouveau logement, les éventuels travaux d'adaptation ou la mise en place d'un accompagnement social.

À CHAQUE SITUATION SA SOLUTION DE MOBILITÉ

Violences
Mettant en danger un ou plusieurs membres de la famille

Personnes en situation de mobilité professionnelle ou éloignées de leur travail
Tout rapprochement domicile / travail est évalué par la CALEOL en tenant compte des situations sociales et des données environnementales

Handicap
Relogement plus adapté dans le parc d'Immobilière Basse Seine si le logement actuel n'est pas adaptable

Personnes âgées
Pour les seniors dès lors qu'il n'est pas possible d'aménager leur logement actuel

Ennuis graves de santé
Empêchant la personne d'accéder ou de circuler facilement dans la résidence ou son logement

ANRU/Démolition
Pour nos locataires des patrimoines à démolir ou à restructurer

Sous-occupation
Dans le cas de logements comportant un nombre de pièces habitables, cuisines non comprises, supérieur de plus de 1 au nombre de personnes qui y ont effectivement leur résidence principale

Sur-occupation
Avec une politique active de décohabitation des jeunes adultes de moins de 30 ans vivant chez leurs parents

Difficultés financières
Pour faire face aux dépenses du logement de façon à prévenir les risques d'expulsion

ENGAGEMENT N°3

ENCOURAGER LA MIXITÉ SOCIALE DANS LES RÉSIDENCES

Elle encourage la mixité sociale dans les résidences, prend en compte la diversité de la demande constatée localement et favorise à la fois l'égalité des chances des demandeurs et la mixité sociale des villes et des quartiers.

L'engagement d'Immobilière Basse Seine en matière de mixité sociale est conduit en lien avec les réservataires et les territoires d'implantation des résidences de la société, dans le respect des objectifs fixés localement par les Conventions Intercommunales d'Attribution. Il consiste à favoriser l'accès au logement social, en tenant compte de l'occupation sociale de son patrimoine :

- à toutes les catégories de publics éligibles au parc social, à l'ensemble des secteurs du territoire,
- aux ménages dont les revenus sont les plus faibles, sur les secteurs situés en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville.

Les décisions d'attribution sont prises par une Commission d'attribution des Logements et d'examen de l'occupation des logements (CALEOL) souveraine et garante de l'équité des décisions.

Pour répondre à cet engagement, Immobilière Basse Seine propose une offre importante de logements, diversifiée et adaptée aux besoins de toutes les catégories de publics ; à la fois dans la localisation, la typologie et le financement.

Enfin des objectifs quantifiés et territorialisés d'attributions sont fixés annuellement, permettant une évaluation partagée avec les réservataires et les territoires sur l'atteinte des objectifs de mixité sociale, en QPV et hors QPV.

Concernant la sous-occupation, il est possible, sur les territoires où il existe une faible tension entre l'offre et la demande, comme cela est le cas en Normandie, de déroger à la règle «nombre de pièces - nombre d'occupants < ou égal à 1».

Cette dérogation peut également s'appliquer aux attributions de logements «faux-types».

LES OBJECTIFS DE MIXITÉ SOCIALE

En zone hors QPV	Sans distinction	En zone QPV
25 %	**25 %**	**50 %**
25 % des attributions (baux signés) à des ménages relevant du 1er quartile ou relogés au titre d'opérations de la rénovation urbaine	25 % des attributions (par désignataire, bailleur compris) à des ménages prioritaires	50 % des attributions (prononcées en CALEOL) à des ménages relevant des 3 autres quartiles
La valeur du plafond du 1er quartile est fixée par arrêté ministériel et par EPCI.	Le ménage doit avoir la reconnaissance DALO ou relever d'une des situations figurant dans le CCH pour être pris en compte.	L'appartenance au quartile se détermine sur la base du nombre d'unités de consommation dans le ménage et du montant des ressources mensuelles annualisées.

ENGAGEMENT N°4

DÉVELOPPER ET FAVORISER LE LIEN AVEC LES TERRITOIRES

Immobilière Basse Seine est un partenaire de proximité, à l'écoute et réactif pour répondre aux objectifs d'attribution et de peuplement des territoires.

Cet engagement est assuré par les équipes d'Immobilière Basse Seine qui œuvrent, au quotidien et en proximité, à développer et renforcer le lien avec les collectivités et les services de l'État pour :

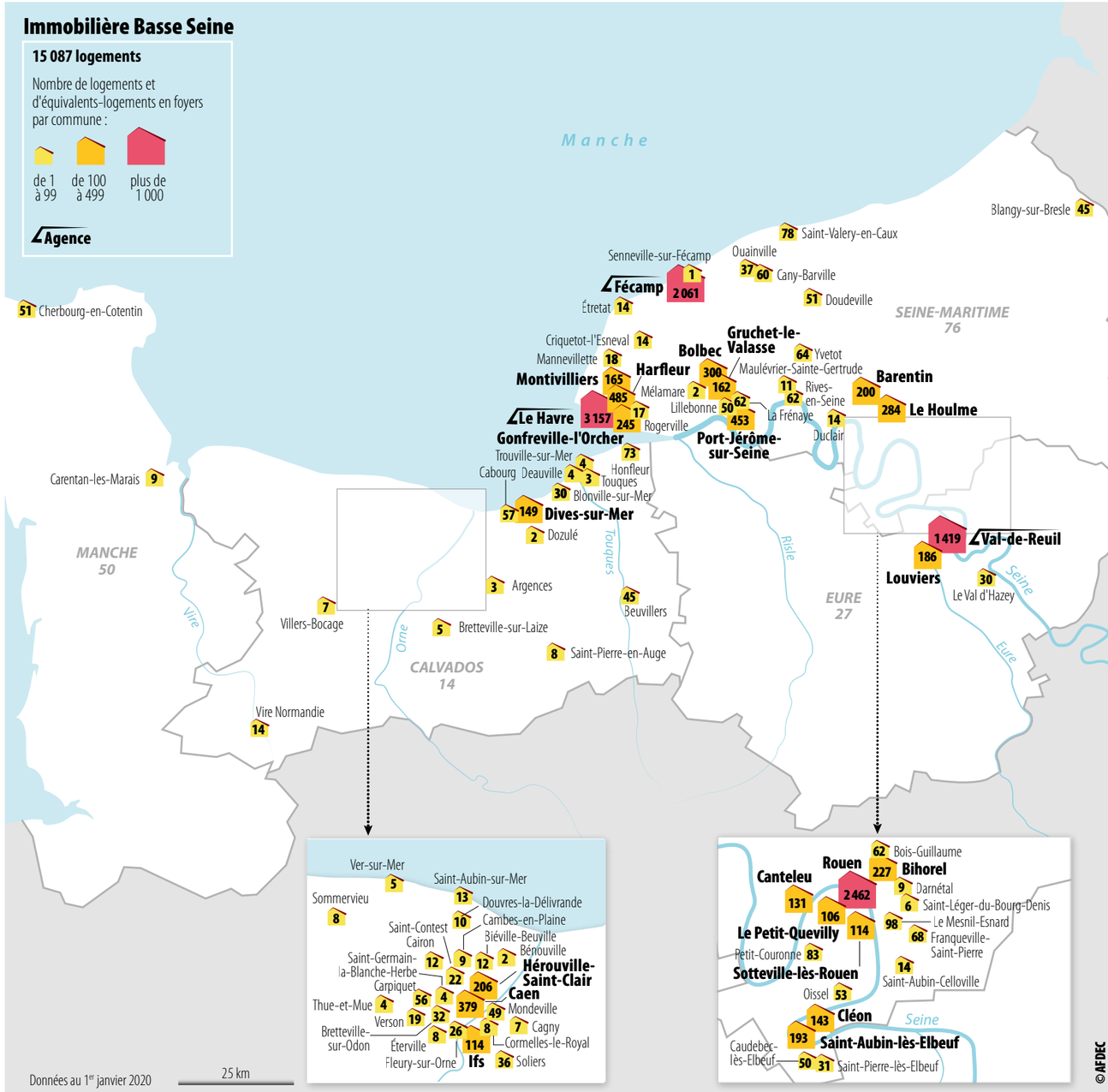
- accompagner les territoires dans la mise en œuvre de leurs objectifs d'attribution,
- s'assurer que les échanges sont fluides et réguliers avec les services logements, en particulier sur les territoires avec une forte implantation patrimoniale,
- communiquer sur les bilans d'attributions et l'évolution de l'occupation sociale des résidences.

Pour ce faire, les équipes participent activement aux dispositifs de concertation avec les communes, les établissements publics de coopération intercommunale dans le cadre des CIL et des CIA.

Elles organisent notamment avec les collectivités et les réservataires des réunions de première attribution pour toutes les livraisons de résidences neuves.

Elles développent aussi des partenariats locaux pour faciliter les rapprochements offre/demande en faveur des salariés des entreprises locales.

LES IMPLANTATIONS D'IMMOBILIÈRE BASSE SEINE



L'ORGANISATION DE L'ATTRIBUTION

Les demandeurs de logement

Les offres de logement neuf ou ancien

Les réservataires
État / collectivités territoriales / Action Logement / Immobilière Basse Seine
Proposent les candidats

Les équipes d'Immobilière Basse Seine instruisent les candidatures dans le respect :
- **des conditions et critères réglementaires**
- **des priorités et engagements de sa charte d'attribution**

La CALEOL(1) examine les candidatures et prend une décision pour chacun des dossiers

Si la décision est favorable, le•la candidat•e devient locataire en signant un bail et en réalisant un état des lieux entrant du logement

(1) La CALEOL : la commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements a pour mission d'attribuer les logements et d'examiner périodiquement l'occupation des logements pour vérifier l'adéquation entre le logement et la situation du ménage. Elle est composée d'administratrices et d'administrateurs de la société, de représentant•es de l'État, des collectivités et des locataires ainsi que de salarié•es du bailleur. Un règlement intérieur, validé par le Conseil d'administration, détermine le fonctionnement de la CALEOL. Elle rend compte de son activité au Conseil d'administration au moins 1 fois an.

GLOSSAIRE

ACD
Accord collectif départemental

ACI
Accord collectif intercommunal

ALS
Action Logement Services

CALEOL
Commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements

CIL
Conférence intercommunale du logement

CIA
Convention intercommunale d'attribution

COMED
Commission de médiation DALO

DALO
Droit au logement opposable

EPCI
Etablissement public de coopération intercommunale

FSL
Fonds de solidarité logement

IMHOWEB
Fichier partagé de la DDE

NU
Numéro unique

QPV
Quartier prioritaire de la politique de la ville

SIAO
Service intégré de l'accueil et de l'orientation

SNE
Service national d'enregistrement de la demande

Crédit photos : Atelier Lomanélys Photography, Maxime Bessières, Olivier Boe, Marco Da Re, Sylvie Duverneuil, Chloé Lepan, Bruno Levy, Antoine Mercusot.

3F Immobilière Basse Seine

Groupe ActionLogement

groupe3f.fr/immobiliere-basse-seine