Promologis
Groupe ActionLogement

Charte d'attribution

LOUER UN LOGEMENT À PROMOLOGIS

2023

PROMOLOGIS, SES PARTENAIRES, SES COMMISSIONS D'ATTRIBUTION

SE PORTER CANDIDAT À LA LOCATION

ÉTAPES DE L'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS

PARCOURS RESIDENTIELS DES LOCATAIRES

LEXIQUE

L'ADN DE PROMOLOGIS

Entreprise Sociale pour l'Habitat à vocation généraliste, sur le territoire de l'Occitanie Promologis s'adresse aux ménages ayant des ressources faibles, modestes ou moyennes et qui éprouvent des difficultés à se loger convenablement, notamment pour des raisons de prix, dans le parc immobilier non conventionné.

Membre d'Action Logement Immobilier, Promologis s'attache également à faciliter l'accès au logement pour favoriser l'emploi et la mobilité professionnelle des salariés d'entreprises.

Retour sommaire

LES PARTENAIRES DE PROMOLOGIS

Les logements qui appartiennent à Promologis ont été construits, achetés ou rénovés avec l'aide de différents partenaires :

- l'État
- Action Logement
- les Conseils Départementaux
- les communes d'implantation des logements et leurs intercommunalités
- la région Occitanie

En contrepartie de ces aides, des logements de Promologis leurs sont réservés et mis à disposition lorsqu'ils se libèrent à la location. Ainsi, près de 70% des logements de Promologis sont concernés par ce dispositif de réservation.

Ces partenaires sont appelés les RÉSERVATAIRES de logements. Ils sont en relation avec les demandeurs de logements pour leur proposer de soumettre leur candidature à la location d'un logement.

Retour sommaire

L'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS PROMOLOGIS

L'attribution d'un logement à un ou plusieurs candidats relève de la Commission d'Attribution de Logement et de l'examen de l'occupation des logements (CALeol). Elle est la seule instance à pouvoir valider les dossiers des personnes pré-sélectionnées pour une location.

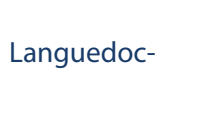
Chaque département dispose de sa CALeol (Haute–Garonne, Hautes-Pyrénées, Hérault et ex Languedoc-Roussillon, Tarn et Tarn-et-Garonne).

QUI SONT LES MEMBRES DE LA CALeol ?

Des représentants des pouvoirs publics et divers membres désignés par le Conseil d'Administration de Promologis, dont un représentant des locataires.

COMMENT LA CALeol PREND SES DECISIONS ?

- La Commission est particulièrement attentive aux ménages bénéficiant d'une décision favorable DALO et aux «ménages prioritaires*» selon la réglementation en vigueur (article L441-1 du CCH), avec l'objectif principal de promouvoir l'égalité des chances dans l'accès au logement abordable et adapté.
- Elle s'applique à favoriser la diversité (âges, ressources, catégories socioprofessionnelles) et inscrit ses orientations dans le respect des critères d'attributions propres à Promologis.
- La commission examine systématiquement plusieurs dossiers. Cette obligation de présentation de candidatures multiples sur un même logement est un gage de transparence.



*Liste complète dans le Lexique

Retour sommaire

SE PORTER CANDIDAT À LA LOCATION D'UN LOGEMENT CHEZ PROMOLOGIS

Pour louer un logement auprès de Promologis vous devez répondre aux exigences réglementaires et enregistrer votre demande sur le serveur national du gouvernement.

1 - RÉPONDRE AUX EXIGENCES RÉGLEMENTAIRES*

- Etre de nationalité française ou être admis à séjourner régulièrement en France, c'est-à-dire être titulaire d'un titre de séjour en cours de validité. Pour un couple marié, chacun doit remplir ces conditions
- Louer le logement en tant que résidence principale
- Ne pas dépasser un niveau de ressources suivant votre situation familiale

2- ENREGISTRER VOTRE DEMANDE DE LOGEMENT SOCIAL

Connectez-vous sur **demande-logement-social.gouv.fr**

OU

Téléchargez le formulaire Cerfa 14069*02 sur **service-public.fr**

Important !

Après enregistrement de votre demande et vérification de votre dossier, **vous recevrez votre numéro unique. Votre dossier sera visible par tous les bailleurs,** puisque chaque demande de logement est enregistrée dans un seul et même fichier, consultable par tous les partenaires.

Retour sommaire

Etapes d'attribution des logements

1

Un logement se libère à la location

2

Promologis ou ses partenaires réservataires étudient les dossiers des demandeurs puis, soumettent leur candidature en CALeol

3

La CALeol examine les candidatures

4

La CALeol communique sa décision

Retour sommaire

Promologis
Groupe ActionLogement

ETAPES D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS

1 UN LOGEMENT SE LIBÈRE À LA LOCATION

- Le logement n'est pas réservé : Promologis recherche les candidats
- Le logement est réservé : Promologis informe le réservataire qui va rechercher les candidats

2 LES DOSSIERS DE DEMANDES DE LOGEMENTS EN ATTENTE SONT ÉTUDIÉS PAR PROMOLOGIS OU UN PARTENAIRE RÉSERVATAIRE

Les équipes Promologis ou celles du réservataire comparent le logement à louer (typologie, surface, équipements, loyer, localisation …) avec les besoins et les ressources des demandeurs de logements.

Plusieurs dossiers de demande de logement sont présélectionnés pour devenir candidats à l'attribution du logement *
(décret du 28 novembre 2007).

Ces dossiers sont présentés à la CALeol du territoire concerné.

La présélection s'inscrit dans le respect des critères réglementaires et de la politique d'attribution de Promologis.

Elle veille à ne pas mettre les demandeurs de logement en situation de fragilité, notamment économique.

*Avant le passage en commission d'un dossier un entretien découverte est proposé aux futurs candidats

Retour sommaire

ETAPES D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS

3 LES CANDIDATURES SONT EXAMINÉES EN COMMISSION D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS ET DE L'EXAMEN DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS EN TENANT COMPTE :

- Des besoins et situations des demandeurs (articles R441-3 et L441-1 du Code de la Construction et de l'Habitation) comme des dispositifs locaux, tels les Accords Collectifs Départementaux
- De l'éloignement des candidats par rapport à leur lieu de travail ainsi que de la proximité des équipements et services répondant aux besoins des demandeurs
- De la mixité et diversité d'occupation à promouvoir au sein des résidences et quartiers concernés par la location
- Des orientations d'attribution spécifiques à Promologis :

Accueillir les salariés et les actifs dans toute leur diversité, quels que soit leur statut professionnel ou leur type de contrat

Accueillir jeunes et séniors pour accompagner les étapes clés des parcours de vie des ménages, tout en répondant à des enjeux sociétaux majeurs

Faciliter et accompagner les parcours résidentiels des locataires en facilitant leur changement de logement qu'il s'agisse de location ou d'achat

Retour sommaire

ETAPES D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS

4 LA COMMISSION D'ATTRIBUTION COMMUNIQUE SA DÉCISION PAR COURRIER AUX 3 CANDIDATS

Les décisions prises par la CALeol sont communiquées après chaque Commission :

- La CALeol attribue un «degré de priorité» à chacun des 3 candidats dont les demandes ont été étudiées.

Les décisions priorisées en rang 1 par la CALeol, sont communiquées dans les trois jours après chaque Commission.

Les autres rangs peuvent consulter et suivre l'instruction de leur dossier sur internet.

- Le logement est proposé au dossier validé et priorisé n°1.

Les 2 autres dossiers examinés sont en «liste d'attente» et peuvent obtenir le logement si la CALeol a validé leur dossier et que le candidat n°1 refuse le logement ou ne complète pas correctement son dossier .

- La CALeol peut refuser un ou plusieurs dossiers s'ils ne remplissent pas les conditions pour prétendre à un logement social

Le candidat peut suivre l'instruction de son dossier sur internet :
www.demande-logement-social.gouv.fr

Retour sommaire

DÉLAI D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS

Sur les principaux départements d'implantation de Promologis (Haute-Garonne, Hautes-Pyrénées, Hérault et ex Languedoc-Roussillon, Tarn-et-Garonne) on dénombrait au 31 décembre 2022 plus de 172 000 demandes de logements en attente de proposition de logement.

Sur la même période 4 570 logements ont été loués par Promologis (dont 1 054 dans nos résidences pour étudiants).

Le temps d'attente pour devenir locataire peut donc être plus ou moins long, selon le nombre de demandes enregistrées et le nombre de logements à louer.

Pour chaque commune française, retrouvez sur le site demande-logement.gouv.fr le nombre de demandes enregistrées, le nombre de logements sociaux existants ainsi que les attributions sur une année de référence.

Astuce : élargissez votre périmètre de recherche aux communes les moins demandées dans la mesure du possible. Vous augmenterez vos chances de proposition d'un logement.

Retour sommaire

Les demandes de changement de logements des locataires de Promologis (mutation) ou en provenance du parc social

Promologis souhaite dédier jusqu'à 25% de ses attributions annuelles aux demandes de mutation effectuées par ses locataires.

Le locataire sollicitant un changement non urgent ou une adaptation de logement devra répondre aux conditions suivantes :

- Un délai minimal d'occupation de 36 mois au sein d'un logement du patrimoine Promologis
- Respecter les règles de vie collective : pas de constat d'incivilité commise (tapage, mépris des règles de bon voisinage) ou comportement violent envers d'autres locataires, le personnel Promologis ou des tiers externes.
- Assurer une régularité de paiement des loyers
- Adresser à Promologis une demande écrite dans le cadre du formulaire « demande de mutation »
- Enregistrer une demande de logement sur le site : demande-logement-social.gouv.fr
- Entretenir son logement en «bon père de famille»

Une fois la demande saisie et le numéro d'enregistrement unique délivré, Promologis s'engage à vous contacter dans les 20 jours pour étudier les possibilités de votre mutation ou d'adaptation de votre logement.

Des critères spécifiques et/ou réglementaires peuvent caractériser un niveau d'urgence particulier de la demande de mutation. (Voir lexique «Mutation - critères spécifiques et/ou réglementaires).

Retour sommaire

LEXIQUE

ACTION LOGEMENT : anciennement appelé « 1% logement », le réseau Action Logement a pour objectif de faciliter l'accès au logement des salariés, afin de favoriser l'emploi et la mobilité professionnelle.
Pour cela, les entreprises de plus de 20 salariés cotisent auprès d'Action Logement un pourcentage de leur masse salariale en échange duquel elles peuvent faire bénéficier de services à leurs salariés, tels que l'accès à des logements « réservés » au sein d'organismes de logements sociaux ou l'avance gratuite du dépôt de garantie.

COMMISSION DÉPARTEMENTALE DE MÉDIATION : peut, au titre du Droit au logement opposable (DALO), être saisie par toute personne qui satisfaisait certains critères et n'a pas reçu de réponse adaptée à sa demande de logement. Cette commission étudie la demande et en détermine la priorité pour un relogement. Si elle est jugée urgente et fait l'objet d'une validation, la demande est transmise au préfet avec les caractéristiques que doit avoir le logement ou l'hébergement pour favoriser son instruction rapide.

Retour sommaire

LEXIQUE

MUTATION - CRITÈRES SPÉCIFIQUES ET/OU RÉGLEMENTAIRES :

-un logement sinistré devenu inhabitable du fait d'évènements subis (incendie, inondation, etc) ;

- un impératif de relogement dans le cadre d'opérations de démolition, de réhabilitation ou de restructuration du groupe d'habitations appartenant à Promologis ;

- une situation de violences familiales ou de danger avéré dans le logement (insalubrité) ;

- un problème de santé grave ou perte d'autonomie ;

- une situation de handicap physique interdisant l'accès ou l'usage du logement ;

- un problème financier induisant la recherche d'un taux d'effort moins élevé ;

- une situation de sous-occupation telle que définie à l'article L. 621-2 du CCH (« les locaux insuffisamment occupés sont définis comme des locaux comportant un nombre de pièces habitables […], non compris les cuisines, supérieur de plus d'un au nombre de personnes qui y ont effectivement leur résidence principale »), ou de sur-occupation en vertu de l'article D. 542-14 2° du code de la sécurité sociale (logement ne présentant pas « une surface habitable globale au moins égale à 16 m^2 pour un ménage sans enfant ou deux personnes, augmentée de 9 m^2 par personne en plus dans la limite de 70 m^2 pour 8 personnes et plus »).

La mobilité au sein du parc locatif, Promologis est également priorisée pour favoriser largement les parcours résidentiels et permettre aux locataires de devenir propriétaires, à travers la vente HLM dans l'ancien et l'accession sociale à la propriété dans le neuf.

Il est d'ailleurs rappelé que la loi ELAN, s'agissant des logements situés dans des zones géographiques définies par décret en Conseil d'Etat se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logement, a pour conséquence que les Commissions d'Attribution des Logements et de l'examen de l'occupation des logements examinent, tous les 6 ans, la situation des ménages en place pour proposer un logement adapté aux souhaits de l'occupant et à ses capacités en cas de sous-occupation, sur-occupation ou besoin d'un logement adapté en raison de handicap ou d'une évolution du besoin qui avait conduit à l'attribution d'un logement adapté, dépassement des plafonds de ressources applicables au logement occupé (sans que ce dépassement n'entraîne la perte du droit au maintien dans les lieux).

Retour sommaire

LEXIQUE

PLAFONDS DE RESSOURCES : pour prétendre à l'attribution d'un logement social, les demandeurs de logements doivent disposer de revenus fiscaux de référence inférieurs à un certain plafond de ressources (revenus année N-2). Ces plafonds, définis chaque année par circulaire ou arrêté, varient selon plusieurs critères tels que la catégorie du logement (du logement très social au logement dit « intermédiaire »), la localisation du logement souhaité ou la composition du foyer.

PLAFONDS LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX au 1er janvier 2023 - Revenu fiscal de référence N-2

Composition du foyer	Occitanie		
	PLAI	PLUS	PLS
1 personne 1 personne seule	12 032€ soit 1 003€ / mois	21 878 € soit 1 823 € / mois	28 441 € soit 2 370 € / mois
2 personnes ne comptant personne à charge (sauf jeunes ménages - voir plafond 3 personnes) ou personne seule en situation de handicap	17 531 € soit 1 461 €/ mois	29 217 € soit 2 435 € / mois	37 982 € soit 3 165 € / mois
3 personnes ou 1 personne seule avec 1 personne à charge ou jeunes ménages sans pers. à charge ou 2 personnes dont au moins une est en situation de handicap	21 082 € soit 1 757 € / mois	35 135 € soit 2 928 € / mois	45 676 € soit 3 806 € / mois
4 personnes ou 1 personne seule avec 2 personnes à charge ou 3 personnes dont au moins une est en situation de handicap	23 457 € soit 1 955 € / mois	42 417 € soit 3 535 € / mois	55 142 € soit 4 595 € / mois
5 personnes ou 1 personne seule avec 3 personnes à charge ou 4 personnes dont au moins une est en situation de handicap	27 445 € soit 2 287 € / mois	49 898 € soit 4 158 € / mois	64 867 € soit 5 405 € / mois
6 personnes ou 1 personne seule avec 4 personnes à charge ou 5 personnes dont au moins une est en situation de handicap	30 930 € soit 2 577 € / mois	56 236 € soit 4 1458 € / mois	73 107 € soit 6 092 € / mois
Personne supplémentaire	3 449 € soit 287 € / mois	6 273 € soit 523 € / mois	8 155 € soit 680 € / mois

Il existe plusieurs catégories de logements sociaux suivant les prêts et subventions accordés à Promologis lors de leur construction :

- **PLAI** (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) réservés aux personnes en situation de grande précarité.

- **PLUS** (Prêt Locatif à Usage Social) correspondent aux HLM traditionnelles.

- **PLS** (Prêt Locatif Social), attribués aux familles dont les revenus sont trop élevés pour pouvoir accéder aux locations HLM ordinaires, mais trop bas pour pouvoir se loger dans le secteur privé.

Retour sommaire

LEXIQUE

PUBLICS PRIORITAIRES: Conformément à l'article L. 441-1 du CCH modifié, les logements locatifs sociaux sont prioritairement attribués aux personnes bénéficiant d'une décision favorable DALO et aux catégories de personnes suivantes (sans hiérarchie de catégorie) :

- Personnes en situation de handicap, au sens de l'article L. 114 du code de l'action sociale et des familles, ou familles ayant à leur charge une personne en situation de handicap.

- Personnes sortant d'un appartement de coordination thérapeutique mentionné au 9° de l'article L. 312-1 du même code.

- Personnes mal logées ou défavorisées et personnes rencontrant des difficultés particulières de logement pour des raisons d'ordre financier ou tenant à leurs conditions d'existence ou confrontées à un cumul de difficultés financières et de difficultés d'insertion sociale.

- Personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition.

- Personnes reprenant une activité après une période de chômage de longue durée.

- Personnes exposées à des situations d'habitat indigne.

- 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. Ces situations sont attestées par une décision du juge prise en application de l'article 257 du code civil ou par une ordonnance de protection délivrée par le juge aux affaires familiales en application du titre XIV du livre ler du même code.

- Les personnes victimes de viol ou d'agression sexuelle à leur domicile ou à leurs abords, lorsque l'autorité judiciaire a imposé à la personne suspectée, poursuivie ou condamnée et pouvant être à l'origine d'un danger encouru par la victime de l'infraction une ou plusieurs des interdictions suivantes : une interdiction de se rendre dans certains lieux, dans certains endroits ou dans certaines zones définies dans lesquelles la victime se trouve ou qu'elle fréquente ; une interdiction ou une réglementation des contacts avec la victime.

- Personnes engagées dans le parcours de sortie de la prostitution et d'insertion sociale et professionnelle prévu à l'article L. 121-9 du code de l'action sociale et des familles.

- Personnes victimes de l'une des infractions de traite des êtres humains ou de proxénétisme prévues aux articles 225-4-1 à 225-4-6 et 225-5 à 225-10 du code pénal.

- 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.

- Personnes dépourvues de logement, y compris celles qui sont hébergées par des tiers.

- Personnes menacées d'expulsion sans relogement.

Les Accords Collectifs Départementaux, le Plan Départemental d'Action pour l'Hébergement et le Logement des Personnes Défavorisées (PDAHLPD) et la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) déterminent les conditions dans lesquelles les critères de priorité sont pris en compte.

Retour sommaire

LEXIQUE

RESTE À VIVRE : correspond au montant dont dispose un foyer pour vivre sur une période d'un mois, après avoir payé ses charges fixes. Il se calcule en soustrayant aux revenus du foyer (salaires, allocations) les charges fixes sortant du porte-monnaie familial de manière régulière et incompressible :

- le loyer,
- les charges de logement, y compris assurance, eau, électricité et chauffage,
- les pensions versées,
- les impôts,
- les frais de transport,
- tous les remboursements de crédits.

SUPPLÉMENT DE LOYER DE SOLIDARITÉ (SURLOYER) : un supplément de loyer de solidarité (SLS) appelé surloyer peut être réclamé au locataire dès lors que ses revenus excèdent de 20% les plafonds de ressources exigés pour l'attribution d'un logement social.

SUR-OCCUPATION : par définition elle repose sur la composition du ménage et le nombre de pièces du logement.

Un logement est sur-occupé quand il lui manque au moins une pièce par rapport à la norme d' « occupation normale », fondée sur le nombre de pièces nécessaires au ménage, décompté de la manière suivante :

- une pièce de séjour pour le ménage ;
- une pièce pour chaque personne de référence d'une famille ;
- une pièce pour les personnes hors famille non célibataires ou les célibataires de 19 ans et plus ;

et, pour les célibataires de moins de 19 ans :

- une pièce pour deux enfants s'ils sont de même sexe ou ont moins de 7 ans ;
- sinon, une pièce par enfant.

Un logement auquel il manque une pièce est en situation de surpeuplement modéré. S'il manque deux pièces ou plus, il est en surpeuplement accentué.

Retour sommaire