**Politique d’attributions et de locations de StART**

Ce document présente la politique relative à l’attribution des logements locatifs, en termes de “besoins généraux”, proposée par StART.

Ce système d’attribution propose la réservation de logements pour les plus âgés.1

Le plan d'attribution présente des critères de qualification que les candidats à la location devront remplir.

Il expose également comment les locataires retenus seront choisis parmis tous les candidats qualifiés.

**Historique**

En 2015, le Conseil municipal de Haringey a accordé l’autorisation de construire un ensemble immobilier sur le site de st. Ann, l’exigence quant à l’abordabilité des logements n’était alors que de 14 pour cent2. Suite aux consultations des riverains locaux, StART a cherché à augmenter cette proportion de logements en émettant le souhait qu’ils soient vraiment abordables, sécurisés et de bonne qualité pour la population locale, particulièrement pour ceux qui n’ont pas la possibilité d’accéder à la location dans Haringey. StART définit "la location abordable" comme étant un montant correspondant à moins d’un tiers du revenu brut du ménage.

StART souhaite aussi amener un développement qui conserve le site au profit de la communauté plus large en fournissant des installations supplémentaires et des agréments pour d'autres résidents locaux. Nous envisageons que les développements aussi bien des logements que des installations soient menés par la communauté de manière à répondre aux besoins des riverains déjà installés ou de ceux qui ont un lien fort avec le territoire de Haringey.

**Etape de pré-demande**

StART tient compte du fait que certaines personnes ont plus de difficultés que d’autres à accéder aux opportunités de logements, aux informations et aux procédures de demandes. C’est pourquoi nous considérerons ces questions avec attention bient avant l’ouverture des demandes et essayerons d'identifier et de minimiser les obstacles à l'accès au processus de demande.

Cela induirait potentiellement :

* Une connection avec des groupes de communautés et d’autres organisations (telles que les prestataires de soins de santé, les écoles…) pour répendre l’information et atteindre un maximum de personness;
* Des stands d’informations et des interventions;
* La traduction et l’information transmise dans les langues des différentes communautés
* La proposition d’aide pour remplir les formulaires de demande

**PART A CRITERES DE QUALIFICATION**

**Pour pouvoir être qualifié à la demande de logement, le ménage devra remplir les quatre critères suivants:**

1. **Revenus et seuils de capital**

Des formulaires de demande de location d’appartement seront accessibles aux ménages dont les revenus bruts annuels et capitaux sont égaux ou inférieurs à la limite fixée par StART pour le nombre de chambre recquis.

* 1. **Calcul des besoins en chambres**

Le tableau ci-dessous présente la façon dont StART calculera le nombre de chambres nécessaires à un ménage :

|  |
| --- |
| **Adulte = personne de 10 ans ou plus**  **Enfant = personne de moins de 10 ans** |
| 1 chambre pour vous et votre partenaire/conjoint(e) |
| 1 chambre par adulte/couple supplémentaire |
| 1 chambre pour 2 enfants de moins de 10 ans |
| 1 chambre par enfant supplémentaire |

La méthode de calcul de la taille du logement du seuil applicable prévoiera des dispositions pour les circonstances exceptionnelles, telle que la presence d’une personne nécessitant sa propre chambre en raison d’une invalidité.

* 1. **Seuils de revenus**

Le seuil de revenu proposé ci-dessous a été calculé sur la base de la moyenne du revenu brut par ménage aux alentours du site de St Ann. Ce revenu moyen brut a été estimé autour de £34,000 en 2012/13[[1]](#footnote-1).

Nous partons du principe que plus il y a de personnes dans un ménage, plus les frais de subsistance sont susceptibles d'être élevés. C’est pourquoi le seuil de revenu brut varie en fonction du calcul du nombre de chambre recquis pour le ménage.

Le seuil de revenu annuel brut selon le nombre de chambre requis pour le ménage est le suivant:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Besoin en chambre** | **Multiplicateur du revenu median** | **Seuil de revenu** (base sur le revenu moyen brut de £34k par an) |
| 1 (personne seule) | 1.00 | £34k |
| 1 (deux personnes vivant en couple) | 1.25 | £42.5k |
| 2 | 1.5 | £51k |
| 3 | 1.75 | £59.5k |
| 4 | 2 | £68k |

“Revenu” signifie “revenu brut du ménage” et inclut tous les revenus.

* 1. **Limite de capital**

La limite de capital pour les biens locatifs est de 50 pour cent du seuil de revenu applicable. Le capital comprend tous les biens, épargnes et investissements, à l'exception des pensions.

Les biens personnels, autres que les propriétés immobilières, ne seront pas traités comme des capitaux.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Chambre(s) recquise(s)** | **Multiplicateur de revenu moyen** | **Seuil de capital** |
| 1 (occupant seul) | 0.5 | £17,000 |
| 1 (deux occupants) | 0.625 | £21, 250 |
| 2 | 0.75 | £25,500 |
| 3 | 0.875 | £29,750 |
| 4 | 1 | £34,000 |

1. **Connection locale**

Les demandes seront ouvertes aux personnes qui vivent, travaillent ou ont un lien étroit avec Haringey, et aux personnes qui vivent dans d'autres arrondissements mais à moins d'un mille du site de St Ann. Certains ménages pourront être exemptés de satisfaire ce critère, comme par exemple des personnes ayant obtenu le statut de réfugié au cours des six derniers mois, des personnes fuyant la violence, des personnes issues de communautés itinérantes.

1. **Soutenir les objectifs de StART et contribuer à la communauté**

Les candidats et les locataires seront encouragés, mais sans obligation, à devenir membres de StART. Ils doivent confirmer qu'ils sont disposés à respecter et à soutenir la vision et les objectifs de START.

Lors de l’attribution officielle de la location, les locataires potentiels seront invités à assister à des séances d'introduction qui expliqueront les valeurs et les objectifs de StART mais aussi les obligations du propriétaire et du locataire. Si necessaire, des séances individuelles seront organisées.

On s'attend à ce que les gens qui vivent sur le site contribuent à la communauté comme ils le peuvent. StART va essayer de créer un environnement dans lequel les opportunités de participation des locataires seront nombreuses et variées. StART tiendra compte des obstacles à la participation et tentera, dans la mesure du possible, d'y remédier.

On reconnait également que la contribution de chacun à sa commuauté est variable en fonction des capacités et volontés de chacun, toutes les contributions devant être appréciées.

1. **Droit à la location**

Le “droit à la location” est un concept introduit par la Loi sur l'immigration de 2004. Cela signifie que les propriétaires peuvent commettre une infraction s'ils louent à quelqu'un qui n'a pas de «droit de louer». En termes très simples, une personne n'a pas le droit de louer si elle réside au Royaume-Uni sans avoir obtenu le droit légal d'y entrer, d’y rester ou d’y résider.

StART ne dispose d’aucun contrôle sur ce critère d’attribution et devra se conformer à toutes les exigences légales en vigueur, ou risques de poursuite. Plus d'informations peuvent être trouvées ici :

<http://www.housing-rights.info/right-to-rent-checks.php>

**PART B: Attribution**

**Attribution initiale**

1. Étape préalable à la demande - évaluation des besoins, publicité intensive, sensibilisation, etc. pour une période donnée (à déterminer).
2. Étape de la candidature - les candidatures seront ouvertes pour une période donnée (la diffusion de la publicité se poursuit, une assistance avec des formulaires, etc. doit être fournie). Les candidats pourront demander deux tailles de propriété, ce qui peut être utile aux ménages dont le nombre les composant est susceptible d’augmenter ou de diminuer dans un avenir proche. Cependant, le seuil de revenu sera basé sur le nombre de pieces selon la taille du ménage (voir la partie A, 1.1, Calcul des besoins en chambres).
3. Clôture de l’étape des demandes.
4. Etape de la loterie

* Une loterie distincte sera tirée pour chaque taille de propriété. Les demandeurs peuvent participer à un maximum de deux loteries (c.-à-d. Pour deux propriétés de différentes tailles)
* La loterie aura un système de pondération pour s'assurer que :

1. Au moins 25% des candidats retenus se situent dans le quartile inférieur du revenu brut du ménage
2. Au moins 25% des candidats retenus ne se situent pas dans le quartile inférieur du revenu brut du ménage
3. Chaque demandeur tiré au sort lors de la loterie fera l’objet d’une réevaluation pour vérifier qu'ils répond bien aux critères de qualification. D’autres informations complémentaires pourront être demandées.
4. StART vérifiera également que le demandeur est éligible pour la taille de logement demandé. Un délai pour une éventuelle révision du besoin en nombre de chambres sera laissé au demandeur s’il le souhaite.
5. StART contactera le demandeur confirmant son admissibilité. Toute personne non-admissible reçevra les raisons de cette décision et disposera d’un délai pour demander un recours.
6. Les candidats retenus recevront une offre de logement. Si l'offre n'est pas acceptée par le demandeur, un autre tirage aura lieu et l’offre sera faite à un autre candidat.

**Attribution des logements vacants**

1. Les logements vacants seront d'abord proposés aux résidents présents sur le site et dont les besoins en nombre de chambres auraient évolué.
2. Les logements vacants non pris en charge par les résidents déjà en place seront proposés à d’autres candidats.

1. Les seuils sont basés sur un multiplicateur du revenue moyen, ils pourront ainsi être mis-à-jour facilement dans le futur, mais nous les avons aussi comparés aux niveaux actuels du marché locatif. Si la relation entre les revenus médians locaux et les niveaux du marché locatif change de manière significative au moment de l’attribution effective, les multiplicateurs pourront nécessiter une ré-évaluation plus récente. [↑](#footnote-ref-1)